

Inhoud

Bericht aan de aandeelhouders

5

Statutair jaarverslag

Corporate Governance Verklaring 9
 Duurzaamheid: A Better Tomorrow 38

Beheerverslag

Missie en strategie 48
 Wisselend boekjaar 2021
 eindigend met positieve signalen 49
 Vastgoedbeleggingen 53
 Financiële resultaten 55
 Gebeurtenissen die zich hebben
 voorgedaan na het einde
 van het boekjaar 56
 Onderzoek en ontwikkeling 56
 Resultaatbestemming 56
 Vooruitzichten 57

Vastgoedverslag

De Belgische vastgoedmarkt 59
 Samenvatting en overzicht
 van de vastgoedportefeuille 60
 Beschrijving van de
 vastgoedportefeuille 64
 Projectontwikkelingen 69
 Verslag waarderingsdeskundigen 70

Financieel verslag

Statutaire balans 74
 Statutaire winst-
 en verliesrekening 75
 Staat van het globaal resultaat 76
 Statutair kasstroomoverzicht 77
 Statutaire staat van wijzigingen in
 het eigen vermogen 78
 Detail van de reserves 79
 Toelichtingen 80
 Verslag van de commissaris 108

Risicofactoren

Marktgebonden risico's 114
 Operationele gebonden risico's 117
 Financiële risico's 121
 Reglementaire risico's 122
 Risicobeheersing 123

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire
 bepalingen 125
 Verantwoordelijke voor
 de inhoud van het
 Jaarlijks Financieel Verslag 133
 Commissaris 133
 Waarderingsdeskundigen 133
 Property managers 134
 Interne auditor 134
 Financiële dienstverlener:
 BNP Paribas Fortis 134
 Externe juridische adviseurs 135
 Informatie met betrekking tot
 de Jaarlijkse Financiële
 Verslagen 2019 en 2020 135

Bericht aan de aandeelhouders

Wisselend boekjaar 2021 eindigend met positieve signalen

Geachte aandeelhouders van Wereldhave Belgium,

2021 was een jaar met twee gezichten! Het jaar begon op dezelfde wijze als het einde van het vorige jaar, met talrijke beperkingen die niet enkel de activiteiten van de Vennootschap troffen, maar ook en vooral die van veel van haar huurders.

Gelukkig hadden de heropening van alle activiteiten in juni en de opheffing van de meeste beperkingen een onmiddellijk positief effect en konden de Vennootschap en haar huurders zich weer focussen op hun respectieve kernactiviteiten.

Het is in deze context dat wij er trots op zijn in dit Jaarlijks Financieel Verslag de verschillende elementen van het boekjaar 2021 te presenteren, waarvan u hieronder de essentie vindt.

Goede bezoekersaantallen van de activa

Na zich meer tot e-commerce te hebben gewend als gevolg van de verplichte winkelsluiting, is het belangrijk op te merken dat klanten snel naar fysieke winkels terugkeerden zodra de beperkingen werden opgeheven. In deze context waren de bezoekersaantallen van de activa van de Vennootschap in de tweede helft van 2021 zeer bemoedigend, met niveaus die iets lager waren dan die in dezelfde periode in 2019 (-10%).

Ook moet worden opgemerkt dat deze goede bezettingscijfers direct werden weerspiegeld in de omzetcijfers van de huurders van de Vennootschap, aangezien de grote meerderheid van hen in de tweede helft van 2021 betere resultaten kon boeken dan in dezelfde periode van 2019.

Deze goede resultaten, die vaak beter waren dan deze van de markt in termen van bezoekersaantallen, bevestigen de juistheid van de strategie van de Vennootschap om haar winkelcentra om te vormen tot "Full Service Centers", evenals de intrinsieke kwaliteit van haar activa en teams. De volgende elementen zijn daar het bewijs van.

Sterke verhuuractiviteiten

Ondanks een context die nog steeds door de gezondheids-crisis wordt gekenmerkt en na een jaar 2020 waarin de bezettingsgraad gedaald is, hebben vele handelaars besloten de weg van de expansie te hervatten en aldus tegelijkertijd het belang van de fysieke handel en hun overtuiging van de toekomst ervan te bevestigen.

In deze context heeft de Vennootschap in 2021 zeer goed gepresteerd: ze sloot maar liefst 93 transacties af binnen haar portefeuille, waarbij zij enkele zeer goede nieuwe retailers kon aantrekken en ook haar bezettingsgraad

met 2% kon verhogen (en zelfs met 2,8% voor het retailgedeelte van haar portefeuille).

Investerings binnen de portefeuille

Om de duurzaamheid van haar activa te verzekeren, maar ook om de uitvoering van haar strategie voort te zetten, heeft de Vennootschap verschillende investeringen gedaan in haar bestaande portefeuille. Het ging onder meer om een ingrijpende renovatie van het winkelcentrum Ring Kortrijk, die in 2022 voltooid zal zijn, de implementatie van verschillende van haar concepten en de voortzetting van haar ambitieus renovatieproject van haar kantoorgebouwen, waarvan de eerste goede resultaten zichtbaar beginnen te worden.

De Vennootschap zal ook in de toekomst ambitieus blijven investeren in haar activa.

Versterking van de financiële draagkracht

De Vennootschap heeft ook in 2021 verder haar financiële draagkracht versterkt. Dienaangaande heeft zij verschillende gunstige operaties uitgevoerd, zoals de herfinanciering van een kredietlijn van € 50 mln voor 4 jaar en de uitgifte van een groene obligatie van € 32 mln voor 5 jaar, de verhoging van haar 'commercial paper'-programma van € 100 mln tot € 150 mln en tenslotte de realisatie van een keuzedividend.

Hiermee beschikt de Vennootschap over alle nodige middelen om de toekomst van haar activiteiten in gemoedsrust te kunnen overzien, maar ook en vooral om zich voor te bereiden op externe groei.

Financiële resultaten en vooruitzichten

2020 en 2021 zullen twee jaren zijn die in hoge mate gewijd waren aan de beheersing van de gezondheidscrisis en haar gevolgen. Na een aanzienlijke daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten van de Vennootschap in 2020, is er in 2021 weer sprake van een wezenlijke stijging (6,4%). Deze stijging kwam echter niet volledig tot uiting in de winst per aandeel, gelet op de inspanningen die de Vennootschap heeft gedaan om haar financiële structuur te versterken.

Wat het nettoresultaat van de niet kernactiviteiten betreft, is de waardering van de portefeuille, na verscheidene waardecorrecties als gevolg van de pandemie, in het laatste kwartaal van 2021 gestabiliseerd en zelfs weer licht gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Gelet op de behaalde resultaten en rekening houdend met de huidige context (verbetering van de gezondheidstoestand enerzijds en versoepeling van de overheidsmaatregelen anderzijds) is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividend

voor te stellen van € 4,10 bruto - € 2,87 netto per aandeel en om in dit kader tevens aan de aandeelhouders voor te stellen op een keuzedividend in te tekenen.

Voor 2022 verwacht de Vennootschap, behoudens belangrijke externe gebeurtenissen, een stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten om te komen op € 4,70 - € 4,80 per aandeel.

Rekening houdend met de behaalde resultaten en met haar sterk financieel draagvlak, streeft de Vennootschap ook actief naar externe groei in de hierboven beschreven activiteitsectoren.

Tot slot wenst de Raad van Bestuur de werknemers, huurders, klanten, Aandeelhouders en bij uitbreiding de verschillende stakeholders van de Vennootschap te bedanken voor hun bijdrage tot deze goede resultaten!

Vilvoorde, 9 maart 2022.

Nicolas Beaussillon
Gedelegeerd Bestuurder

Matthijs Storm
Gedelegeerd Bestuurder

Statutair jaarverslag

Corporate Governance Verklaring
Duurzaamheid: A Better Tomorrow

9

38

Profiel

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelvastgoed (voornamelijk in shopping centers en retail parks). De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt op 31 december 2021 € 925,4 mln. De bestaande operationele retailportefeuille van € 817,6 mln (meer dan 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 2021 € 94,3 mln bedragen. De ontwikkelingsportefeuille van € 13,5 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de herstructurering en/of renovaties / uitbreidingen van winkelcentra in Kortrijk, Waterloo, Luik, Brugge 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 ze over recente marktinformatie. De hiermee opgedane kennis wordt ook aangewend bij (her)ontwikkelingsprojecten.

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 ze over recente marktinformatie. De hiermee opgedane kennis wordt ook aangewend bij (her)ontwikkelingsprojecten.

Structuur

De Vennootschap is een GVV 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 GVV 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 GVV 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, te Schiphol, houden op 31 december 2021 direct dan wel indirect 65,9% 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 waarderingsdeskundigen.

Financiële positie

Met een schuldgraad van 28,1% en een solvabiliteit van 71,9% positioneert de Vennootschap zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.

Corporate Governance Verklaring

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 (de “Code 2020”) inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen hanteert de Vennootschap de Code van 2020 als haar referentiecode.

De 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 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 Code 2020 die door de Vennootschap wordt toegepast en tevens een aanduiding van de praktijken inzake deugdelijk bestuur die naast de 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 transparantieverklaringen 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 van de Vennootschap en zijn Bijlagen (hierna het “Charter”) worden de regels, procedures en werkwijzen bepaald op basis waarvan de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd.

Het Charter is onderworpen, en doet geen afbreuk, aan de Statuten 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 Charter moet samen gelezen worden met de Statuten, 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 de 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 9 maart 2022 herzien door de Raad van Bestuur.

Comply or explain principle

Waar van de aanbevelingen van de Code 2020 wordt afgeweken, staat dat in het 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 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 Code 2020 die stellen dat elk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur of elke Effectieve Leider een deel van zijn/haar 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 Effectieve Leider zelf. Gelet op de huidige marktvolatiliteit naar aanleiding 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.

Bestuursorganen

Raad van Bestuur

Krachtens de wet en de 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 Promotor van de Vennootschap, van de leden van de Raad van Bestuur 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 langetermijnprijs, 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 WVV en bepaling 3.5 van de 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 aanwezigheid van Mevrouw Boone, Mevrouw Claes en Mevrouw Slegtenhorst als leden van de Raad van Bestuur, voldoet de Raad van Bestuur aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit, aangezien hierdoor drie op de negen leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht zijn dan dat van de overige leden.

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

Bestuurders	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité	1-4-2015	31-3-2019	12-5-2023
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Audit- en risicocomité	1-4-2017	14-4-2021	9-4-2025
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van het Audit- en risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	18-4-2018		13-4-2022
Nicolas Beaussillon	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	14-4-2021		9-4-2025
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1-8-2019		12-5-2023
Dennis de Vreede	Bestuurder Lid van het Audit- en risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	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

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.

Alvorens zijn voorstellen te doen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, 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 Code 2020.

Bij herbenoeming 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 2021 telde de Raad van Bestuur de volgende negen leden:

Nicolas Beaussillon (42), Mediaaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, is CEO en Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap sinds 1 januari 2021 en werd benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 14 april 2021 als uitvoerend lid van de Raad van Bestuur en Effectieve Leider voor een periode van vier jaar eindigend op 9 april 2025, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2021: 8/8

De heer Beaussillon is houder van een Master Degree in Business Administration van ICHEC in Brussel en is in 2016 bij de Vennootschap in dienst getreden als Commercieel Directeur (namens Ifield BV). Hij heeft meer dan 15 jaar ervaring in de vastgoedsector en meer bepaald in het verhuurbeheer en de ontwikkeling van winkelcentra. Hij begon zijn carrière in Londen in 2003, voordat hij in 2005 bij Cushman & Wakefield aan de slag ging, waar hij meer dan 10 jaar werkte, uiteindelijk als Partner en Hoofd van het Shopping Center team.

Lopende mandaten:

- Bestuurder Ifield BV;
- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV (via Ifield BV);
- Bestuurder Wereldhave Management Belgium NV;
- Bestuurder J-II NV;
- Bestuurder Waterloo Shopping BV;
- Bestuurder Beroepsvereniging van de Vastgoedsector / Union Professionnelle du Secteur Immobilier (BVS / UPSI) VZW; en
- Bestuurder Belgium Luxembourg Council of Shopping and Retail Centres (BLSC) VZW; en
- Bestuurder Les Jeunes Jardiniers VZW.

Dirk Goeminne (67), 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 2021: 8/8

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 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)
- 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)
- Voorzitter Raad van Commissarissen van Stern Groep 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 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 onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur en lid van het Audit- en Risicocomité.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2021: 8/8

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 Immo Iris NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Girls Immo NV
- Bestuurder bij JBC BV
- Bestuurder bij ACE Fashion SA
- Bestuurder bij May-Lux SA
- Bestuurder bij CKS Fashion NV
- Bestuurder bij CKS Partners NV
- Bestuurder VOKA Limburg
- Bestuurder bij OVWB VZW

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Lid Raad van Bestuur Modemuseum Hasselt
- Gedelegeerd bestuurder bij I Am Holding NV
- Gedelegeerd bestuurder bij GF Company NV

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 14 april 2021 werd zij herbenoemd als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van vier jaar eindigend op 9 april 2025, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

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 2021: 8/8

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;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van IMEC VZW;

- Bestuurder van FIDIMEC NV;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van ENABEL NV;
- Bestuurder van SD Worx Group;
- Bestuurder van Worx Invest;
- Zaakvoerder van 2B Projects;
- Lid van Raad van Commissarissen van Van Lanschot Kempen.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Studio 100;
- Bestuurder en lid van het asset allocation comité en van het risk comité van Amonis OFP;
- Bestuurder van VP Exploitatie;
- Bestuurder van Plopsaland;
- 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. Haar herbenoeming als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van 4 jaar zal voorgesteld worden aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 13 april 2022.

Matthijs Storm (43), 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.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2021: 8/8

Lopende mandaten:

CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).

Dennis de Vreede (52), 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, referentie-aandeelhouder van de Vennootschap.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2021: 8/8

Lopende mandaten:

- CFO van Wereldhave NV (beursgenoteerd);
- Lid van de Raad van Commissarissen van Tauw Group.

Doris Slegtenhorst (39), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, heeft meer dan 12 jaar ervaring in commercieel vastgoed in binnen- en buitenland.

Nationaliteit: Nederlands

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2021: 8/8)

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 Mevrouw Slegtenhorst 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 (42), 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 2021: 8/8

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 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 (39), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, heeft meer dan 12 jaar ervaring in verschillende financiële en commerciële rollen in de sectoren vastgoed, farmacie en energie.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2021: 8/8

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 toezichthoudende 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 toezichthoudende 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 aan als Voorzitter, op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De CEO mag niet 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 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 van Aandeelhouders 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 prestatie maatstaven- 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 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

iv. De Raad van Bestuur:

- beoordeelt de doeltreffendheid van het Audit- en Risicocomité;
- 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 GVV-wetgeving, de Statuten, het 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 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 één 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 voorziet, doorslaggevend.

Alle leden van de Raad van Bestuur hebben één 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 Nicolas Rosiers, in zijn hoedanigheid van General Counsel, 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.

Chief Financial Officer ("CFO")

Per persbericht van 4 november 2021 heeft de Raad van Bestuur de benoeming aangekondigd van mevrouw Ingrid Theuninck¹, tot Chief Financial Officer van de Vennootschap ter vervanging van de heer Cédric Biquet. Haar benoeming is op 8 november 2021 ingegaan.

Mevrouw Theuninck is Handelsingenieur financiewezen van opleiding en heeft een postgraduaat Vastgoedkunde behaald, beide aan de KU Leuven. Ze heeft een uitgebreide ervaring in de sectoren van corporate real estate finance en vastgoedtransacties, waar zij al meer dan 20 jaar actief in is. Zij heeft onder andere expertise opgebouwd als kredietanalist en investment manager bij verschillende Belgische financiële instellingen (KBC Bank NV, Dexia Bank NV en Bank Degroef

NV) alsook als M&A en real estate manager bij verschillende exploitanten van woonzorgcentra en assistentiewoningen (Armonea NV en Vulpia NV).

Mevrouw Theuninck heeft ook een bijzondere knowhow van de sector van beursgenoteerde vastgoedinvesteerders opgebouwd dankzij haar ervaring bij een andere openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (Leasinvest Real Estate NV). Tot op heden was Ingrid als zelfstandige werkzaam bij Vista Capital Advisors.

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 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; en
- 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

¹ Via Firesti BV

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 hij 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 het Charter wordt aangehecht en in het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité dat in Bijlage 4 bij het 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 Auditcomité

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 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-uitvoerende) lid van de Raad van Bestuur en Voorzitter van het Audit- en Risicocomité:

Brigitte Boone

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

Aanwezigheidsquorum in 2021: 4/4

Onafhankelijk (niet-uitvoerende) lid van de Raad van Bestuur:

Ann Claes

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

Aanwezigheidsquorum in 2021: 4/4

Niet-uitvoerende lid van de Raad van Bestuur:

Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum in 2021: 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:

1. 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; en
 - de belangrijkste financiële rapporteringen te bespreken met de CFO en de Commissaris.
2. 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.

3. 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 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 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 Benoemings- en Remuneratiecomité

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur en voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité:

De heer Dirk Goeminne.

De heer Goeminne heeft een internationale ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100%

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur

Mevrouw Brigitte Boone

Mevrouw Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100%

Niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur

De heer Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum: 100%

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, 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 Leider 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.

Ze 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.

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 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 2021:

- De heer Nicolas Beaussillon, Gedelegeerd Bestuurder,
- De heer Matthijs Storm, Gedelegeerd Bestuurder,

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 hoofdpoddrachten:

- 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 aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de uitvoering, 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 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 Code 2020 en van het 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 Nicolas Beaussillon, die kwalificeert als Effectieve Leider 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 Nicolas Beaussillon, die kwalificeert als Effectieve Leider 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 Nicolas Beaussillon (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:

- i. 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);
- ii. de GVV-Wet; en met
- iii. de aanbevelingen van de Code 2020.

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 zijn op de website van de Vennootschap (<https://www.wereldhavebelgium.com/over-ons/documentatie>) en werd op 14 april 2021 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurd. Zij maakt integrerend deel van het Charter van de Vennootschap uit.

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

Bezoldiging Raad van Bestuur

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 € 3.000¹.

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 Code 2020, die ernaar streeft om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Gelet op de huidige marktvolatiliteit naar aanleiding 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 (op heden de CEO) gekoppeld aan de globale prestaties van de Vennootschap en de individuele prestaties. Dit remuneratiepakket bestaat 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, waarvan het bedrag, de doelstellingen en de evaluatiecriteria dezelfde zijn als deze van de variabele bezoldiging op korte termijn.

Voor het jaar 2021 voorziet het remuneratiebeleid van de Vennootschap de volgende doelstellingen voor het bepalen van de variabele vergoeding op korte en lange termijn van het

¹ Voor het jaar 2022 wordt voorgesteld deze vergoedingen van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur aan te passen aan de volgende bedragen: aan de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur wordt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 26.000 toegekend, met uitzondering van de Voorzitter aan wie een jaarlijkse vaste vergoeding van € 36.500 per jaar wordt toegekend. Aan de voorzitter van een Comité wordt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 5.250 toegekend en aan de leden van dat Comité een jaarlijkse vaste vergoeding van € 3.200.

Uitvoerend Management van de Vennootschap (op heden de CEO):

- Algemene uitvoering van de prestaties – individuele doelstellingen volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de leden van het Uitvoerend Management (50%);
- Totaal rendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen retail van WHB (25%);

- Bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen van WHB (15%); en
- Naleving van het budget “general expenses” (GENEX) van WHB (10%).

en waarvan de evaluatiecriteria en uitslagen voor het jaar 2021 de volgende zijn:

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstelling jaar 2021	Uitbetalingsratio	Resultaten	Uit te betalen
Totaal rendement	25%	Totaal rendement WHB <0,0% MSCI Totaal rendement WHB = MSCI Totaal rendement WHB >0,5% MSCI Totaal rendement WHB >1,0% MSCI	0% 50% 100% 150%	De benchmarkresultaten van MSCI Retail Belgium voor 2021 zullen beschikbaar zijn op 31 maart 2022	€ 37.500 (provisie in afwachting van definitieve vaststelling)
Bezettingsgraad	15%	Bezettingsgraad < 91,6% Bezettingsgraad < 92,3% Bezettingsgraad < 93%	0% 100% 150%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: € 93,9% Uitbetalingsratio = 150%	€ 22.500
Algemene kostenbesparingen	10%	General expenditures < budget	100%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: € = budget Uitbetalingsratio = 100%	€ 10.000
Individuele objectieven	50%			Uitbetalingsratio = 100%	€ 50.000
Totaal					€ 120.0001

1 Rekening houdend met de resultaten gehaald door de sleutelprestatie-indicatoren van de collectieve doelstellingen van de Vennootschap voor het jaar 2021, werd het maximum bedrag van de variabele vergoeding van de CEO ten belope van € 100.000 overschreden.

Vanaf het jaar 2022 voorziet het Remuneratiebeleid de volgende doelstellingen voor het bepalen van de variabele vergoedingen op korte en lange termijn van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (op heden de CEO):

- Algemene uitvoering van de prestaties – individuele doelstellingen volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de leden van het Uitvoerend Management (50%);
- Total rendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen retail van WHB (20%);

- Bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen van WHB (15%);
- Net Promotor Score Consumenten (10%), welke bij de bestaande collectieve sleutelprestatie-indicatoren toegevoegd werd als maatstaf voor de meting van de waarschijnlijkheid waarbij klanten de winkelcentra van de Vennootschap aanbevelen en aldus een score geven voor de klantenervaring bij deze activa; en
- Naleving van het budget “general expenses” (GENEX) van WHB (5%).

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstellingen jaar 2022	Uitbetalingsratio	Commentaren
Totaal rendement	20%	Totaal rendement WHB < MSCI Totaal rendement WHB = MSCI Totaal rendement WHB >0,5% MSCI Totaal rendement WHB >1,0% MSCI	0% 50% 100% 150%	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.
Bezettingsgraad	15%	Bezettingsgraad 31/12/2022 < 93% Bezettingsgraad 31/12/2022 < 94% Bezettingsgraad 31/12/2022 > 95%	0% 100% 150%	Prorata progressie per 0,1% tussen 0 - 100%. Maximale uitbetaling is 150%. Winkelcentra en kantoren gecombineerd.
NPS Consumenten	10%	<36 >38	0% 100%	Prorata progressie per 0,1% tussen 0 - 100%.
Algemene kosten besparingen	5%	General expenditures > budget 2022 General expenditures < budget 2022	0% 100%	Uitbetaling is binair: 0% of 100%. Algemene kosten met kosten groepsdiensten en toewijzing aan gebouwen uitgesloten.
Individuele objectieven	50%			

Voorwaarden van uitbetaling van de variabele vergoeding van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (op heden de CEO):

- betaalbaar met uitstel;
- de variabele vergoeding op korte termijn die betrekking heeft op een bepaald jaar, zal betaalbaar worden gesteld

op het einde van de maand april van het daaropvolgende jaar; en

- de variabele vergoeding op lange termijn die betrekking heeft op een bepaald jaar, zal, voor de helft, betaalbaar worden gesteld op het einde van de maand april van het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de beloning

wordt toegekend en de andere helft in de maand april van het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend.

- 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 zijn echter niet verplicht worden een minimum aan aandelen aan te houden in de Vennootschap, in tegenstelling tot hetgeen bepaald werd in bepaling 7.9 van de 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 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 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 het Uitvoerend Management.

De contracten met het Uitvoerend Management voorzien een terugvorderingsrecht inzake variabele bezoldigingen die toegerekend kunnen worden aan onjuiste financiële gegevens.

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

De 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 2021

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

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders								Vast
Dirk Goeminne - Voorzitter Raad van Bestuur en Benoemings- en Remuneratiecomité								€ 40.000
Brigitte Boone - Voorzitter Auditcomité en lid van Benoemings- en Remuneratiecomité								€ 33.000
Ann Claes - Lid van Auditcomité								€ 28.000
Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders								
Dennis de Vreede								onbezoldigd mandaat
Doris Slegtenhorst								onbezoldigd mandaat
Remco Langewouters								onbezoldigd mandaat
Edmund Wellenstein								onbezoldigd mandaat
Uitvoerende bestuurders:								
Matthijs Storm								onbezoldigd mandaat
Nicolas Beaussillon								zie bezoldiging Uitvoerend Management
	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioen-plan	Extralegale voordelen	Uitzonderlijke items	Totaal	Verhouding vast en variabele bezoldiging
2021								
Nicolas Beaussillon (2) (4)	€ 310.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 550.000	57% / 43%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
Cédric Biquet (3)	€ 141.244	€ 50.000	€ 20.837	€ 17.636	€ 9.247	€ 0	€ 238.965	70% / 30%
2020								
Kasper Deforche (1) (4)	€ 350.000	€ 72.500	€ 72.500	€ 0	€ 0	€ 395.000	€ 890.000	84% / 16%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
Cédric Biquet	€ 174.000	€ 50.000	€ 37.500	€ 32.765	€ 17.109	€ 0	€ 311.374	72% / 28%

- Gedurende de periode tussen 1 januari en 30 juni 2021 hebben de heer Kasper Deforche (voormalige CEO en Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap) en zij managementvennootschap Repsak BV prestaties geleverd als consultant. Voor deze prestaties hebben zij beide een vaste vergoeding van € 87.500 ontvangen, met uitsluiting van enige variabele vergoeding.
- Voor de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap Ifield zijn de volgende dienstverleningsovereenkomsten van kracht:
 - 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 € 155.000¹. Bovendien is er een lange termijn variabele vergoeding ten belope van € 100.000 (excl BTW) indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn, welk echter naargelang de uitslagen gehaald door de sleutelprestatie-indicatoren van de collectieve doelstellingen kan worden overschreven. Deze lange termijn variabele vergoeding wordt voor de helft betaalbaar 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.
 - 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 vastgelegd². Bovendien is er een korte termijn variabele vergoeding ten belope van € 100.000 (excl BTW) indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn, welk echter naargelang de uitslagen gehaald door de sleutelprestatie-indicatoren van de collectieve doelstellingen kan worden overschreven. Deze korte termijn variabele vergoeding wordt betaalbaar 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.
- De heer Cédric Biquet heeft tot 11 juni 2021 gepresteerd als werknemer van de Vennootschap. Zijn "variabele bezoldiging korte termijn" voor het jaar 2020 en zijn "variabele bezoldiging lange termijn" voor het jaar 2018 werden betaalbaar gesteld op het einde van de maand april 2021. Zijn verlofdagen als werknemer van de Vennootschap werden hem bij zijn vertrek conform de arbeidswetgeving uitbetaald. Er werd geen opzegvergoeding aan de heer Biquet door de Vennootschap uitbetaald. Tot aan het einde van zijn tewerkstelling omvatten de andere voordelen van

¹ Voor 2022 wordt dit bedrag na indexatie op 161.250 € afgerond.

² Voor 2022 wordt dit bedrag na indexatie op 161.250 € afgerond.

de heer Biquet een bijdrage in een pensioenplan (groepsverzekering – zie punt 5 hierna), een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, een maandelijkse onkostenvergoeding, een bedrijfswagen, een laptop en een gsm die beantwoorden aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap.

4. 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.

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
 - 2021: € 849.965²
- 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
 - 2021: € 54.198
- de ratio tussen de hoogste remuneratie van het Uitvoerend Management 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
 - 2021: 13,2 / 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 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 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 meedelen 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 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 (i) gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en (ii) 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.

² Zonder rekening te houden met de consultancyvergoeding van de heer Kasper Deforche en van zijn managementvennootschap (€ 175.000).

- 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 perimervenootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (c) de promotor en (d) de andere aandeelhouders van een perimervenootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle perimervenootschappen 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 perimervenootschappen,
 - van de promotor,
 - van de andere aandeelhouders van enige perimervenootschap 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 perimervenootschappen 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 perimervenootschappen, 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 straf-rechterlijke 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 Marktmissbruikverordening 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 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.

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 Leaders 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 Marktmissbruikverordening 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 toezichthoudend 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

Sinds 2013 communiceert de Vennootschap over de verscheidene initiatieven die zij onderneemt op het gebied van de duurzaamheid van haar portefeuille. De Vennootschap heeft een programma gelanceerd onder de naam 'Better Tomorrow'. Dit is gebaseerd op drie belangrijke aandachtsgebieden, elk met een hoge duurzaamheidsambitie: 'Better Footprint', 'Better Nature', and 'Better Living'.

Met de ambitie om het milieu en het dagelijks leven in haar Full Service Centers te verbeteren, is dit programma voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) opgezet om haar doelen in 2030 te bereiken. Deze zijn van fundamenteel belang om de klanten van de Vennootschap in al haar winkels te verwelkomen en aan te trekken.

Het is ook belangrijk op te merken dat alle medewerkers van de Vennootschap sinds 2019 jaarlijkse doelstellingen krijgen die samen bepaald worden en waaraan elk van hen moet werken. Het enthousiasme van de verschillende teams van de Vennootschap getuigt van een reële bewustwording van het personeel en ook van de wil om samen te werken aan een betere toekomst. Naast hun doelstellingen zijn intern, zowel individueel als collectief, talrijke initiatieven gelanceerd. Dit enthousiasme werd het hele jaar door overgebracht op onze huurders om hen bewust te maken van de toekomst van onze planeet en op onze bezoekers via talrijke acties.

Our most important Sustainable Development Goals (SDG's)

SDG7 **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).

SDG8 **Decent werk en economische groei**

Streven naar nul veiligheidsincidenten in onze centra.

SDG11 **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.

SDG12 **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).

SDG13 **Actie voor het klimaat**

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

SDG17 **Partnerschap voor de doelstellingen**

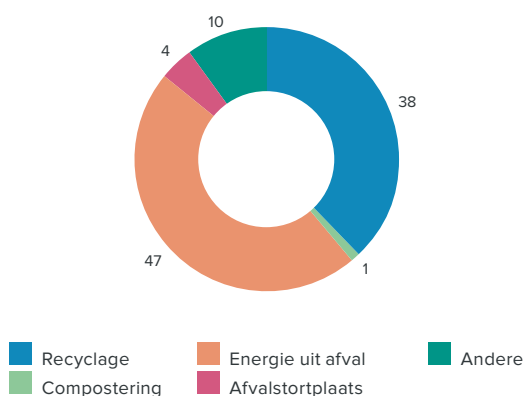
Partnerschap met leveranciers, huurders en de buurt.

Betere footprint

De Vennootschap is van mening dat het noodzakelijk is oplossingen te bieden die het milieu en de biodiversiteit beschermen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het vergroten van de hoeveelheid groen zowel binnen als buiten de gebouwen, het vergroten van het aantal insecten rond onze verschillende locaties en het plaatsen van nieuwe groendaken ter bescherming tegen overstromingen door het creëren van habitats voor planten en stedelijke wilde dieren. De Vennootschap heeft ook moestuinen voor de gemeenschap aangelegd, die door haar teams worden geïnstalleerd.

Daartoe wil de Vennootschap een "Betere Footprint" opnemen in haar CSR-programma voor 2030

Afval (in %)



Ecologie

In 2021 had een van de grote projecten betrekking op de renovatie van de twee grote rotondes die zich aan weerszijden van de Belle-Ile site in Luik bevinden. In dit verband heeft de Vennootschap honingdragende planten geselecteerd om nuttige insecten en vlinders aan te trekken. Er werden verschillende planten geplant, namelijk hortensia's bobo, feeënrozen, munstead en pennisetums hamel bedekt met leistenen bloemblaadjes.

Shopping Nivelles heeft een nieuwe groene buitenruimte gekregen waar nieuwe bomen en hagen zijn geplant, evenals een bloemenweide werd aangelegd. Ook de overdekte groenzones zijn verbeterd door een verdubbeling van het aantal planten dat momenteel in de galerij staat.

Tot op heden had Shopping Nivelles bijenkorven op het dak geplaatst. Om hun leefomgeving te verbeteren, is besloten ze te verplaatsen naar de achterkant van het winkelcentrum, zodat ze dichterbij de waterbufferbekken liggen, wat geschikter is voor bijen. Het team terplekke heeft ook besloten om in 2021 het aantal bijenkasten te verdubbelen.

Naast al deze initiatieven is de Vennootschap er zeer trots op de eerste collectieve moestuin in haar portefeuille te hebben aangelegd op de site van Shopping Nivelles. Het doel was tweeledig, namelijk het creëren van een ruimte waarvoor de teams van zowel de Shopping als de winkels

elkaar konden ontmoeten en ook het creëren van workshops en bezoeken met onze bezoekers. Het doel was hen kennis te laten maken met een nieuwe omgeving en hen bewust te maken van de noodzaak om de natuur te verbeteren.

In 2022 zal een van de doelstellingen voor de bezoekers van het winkelcentrum het opzetten van rondleidingen op de site Shopping Nivelles zijn, om hen alle initiatieven te tonen die in het kader van duurzaamheid worden ondernomen.

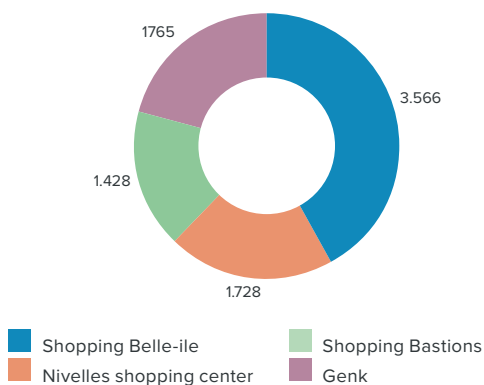
In het jaar 2021 werden ook de onthaal- en restaurantruimten van de kantoren in Vilvoorde en Berchem gerenoveerd. Een van de doelstellingen van deze renovaties was ze gezelliger te maken en onder meer groenzones en ontspanningsruimten toe te voegen die aangenamer en gebruiksvriendelijker zijn voor het personeel van de verschillende huurders. De resultaten van deze renovaties zijn zeer positief.

Certificaten voor duurzaam bouwen

In 2013 heeft de Vennootschap besloten om het duurzaamheidsniveau van al haar gebouwen te standaardiseren en het beheer te verbeteren door gebruik te maken van het BREAAAM-certificeringsinstrument.

In 2021 heeft de Vennootschap dit proces aangevat met Shopping 1 Genk. De analyse met de verschillende stakeholders is nog aan de gang en de Vennootschap streeft ernaar voor dit goed een "Very Good" BREAAAM in use certificaat te halen. In 2022 zullen de teams van de Vennootschap de studies starten voor de certificering van Shopping Belle-Ile in Luik en van Ring Kortrijk. Beide zijn recent gedeeltelijk gerenoveerd.

Zonnepanelen



Een 'Beter Leven'

Om te werken aan een betere toekomst voor toekomstige generaties heeft de Vennootschap de ambitie om de werkomgeving voor haar werknemers en voor al haar handelaars en onderaannemers actief te verbeteren. In dit verband zijn een aantal gebieden geanalyseerd en zijn verschillende diensten verbeterd. Deze variëren van betere toegang tot openbaar vervoer, fietsenstallingen en de installatie van elektrische oplaadstations. Er wordt ook bijzondere aandacht besteed aan het welzijn en de opleiding van onze werknemers. Het is ook de bedoeling nauw samen

te werken met plaatselijke bedrijven en liefdadigheid-sinstellingen om een ondersteunende omgeving te creëren. De Vennootschap gelooft dat “Beter Leven” van fundamenteel belang is om de doelstellingen van ons CSR-programma voor 2030 te bereiken.

Het personeel

In 2021 heeft de Vennootschap zwaar geïnvesteerd in haar personeel om hun comfort, kennis en welzijn te verbeteren.

Er werd een programma met de naam "Boost Welzijn 2.0" uitgevoerd. In 2020 had de Vennootschap dit programma gelanceerd, maar door omstandigheden in verband met Covid-19 kon zij er niet aan werken. In 2021 heeft zij het programma nieuw leven ingeblazen en collega's van verschillende afdelingen erbij betrokken. Dit was om ervoor te zorgen dat iedereen in de Vennootschap zich betrokken voelde. De basisdoelstelling was dat iedereen ervan overtuigd moest zijn dat het creëren van engagement bij onszelf begint en dat iedereen ervoor moest zorgen dat de fun-factor voor 100% aanwezig is. Het doel was om creatieve ideeën om te zetten in actie.

In het kader van dit programma werden verschillende acties ondernomen. Aan alle leden van de Vennootschap werden ontspanningsmassages op de werkplek aangeboden, er werden vele tips gegeven onder de naam "Vitaliteitstips" en in oktober werd de "Vitaliteitsweek" ingevoerd. Tijdens deze week lag de nadruk op het welzijn van onze werknemers, zodat zij beter voor zichzelf en hun werkomgeving kunnen zorgen.

De Vennootschap heeft zich in 2021 ook toegelegd op de opleiding van haar personeel. Dit heeft het personeel in staat gesteld zich vertrouwd te maken met onbekende onderwerpen en thema's, maar ook, en vooral, zichzelf te ontwikkelen om binnen de Vennootschap te groeien. De Vennootschap legt immers de nadruk op en geeft voorrang aan interne promotie vóór het verrichten van extern onderzoek. Dit is alleen mogelijk door de kennis van onze werknemers te verbeteren.

Luisteren

In 2021 hebben wij ook twee tevredenheidsenquêtes onder het personeel gehouden. De eerste vond plaats in juni en de tweede in november. De resultaten bevestigden dat 98% van onze medewerkers zegt van hun job te houden en dat 93% van de medewerkers trots is om voor de Vennootschap te werken.

De Top 3 motivaties van ons personeel zijn

1. Een positieve werksfeer
2. Arbeidstevredenheid
3. Samenwerking

Dit alles is alleen mogelijk als wij bijzondere aandacht besteden aan alle werknemers en voortdurend luisteren naar hun behoeften en wensen.

Geven van onszelf

2021 was ook een gelegenheid om de werknemers bewust te maken van de uitdagingen waar de Vennootschap nu en in de komende jaren mee wordt geconfronteerd. In dit verband werden verschillende initiatieven gelanceerd. Veel werknemers werden bewust gemaakt van de problemen in verband met het bloedtekort waarmee ziekenhuizen te kampen hebben. Een groot aantal werknemers van de Vennootschap heeft enthousiast op de oproep gereageerd. De "Clean-up walk day" werd ook in het leven geroepen, waarbij de verschillende teams werden aangemoedigd een wandeling te maken om de talrijke stukken vuilnis te verzamelen die in de natuur rond de verschillende activa van de Vennootschap verspreid lagen.

In september werd een bezoek gebracht aan de aquaponicakwekerij BIGH FARM in Brussel op de daken van de slachthuizen in Anderlecht (Brussel). De missie van deze boerderij is het creëren van een netwerk van duurzame stedelijke aquaponicakwekerijen in grote steden. Het doel van het bezoek was het personeel ervan bewust te maken dat steeds meer mensen in stedelijke gebieden wonen en dat de grootste uitdaging voor steden over de hele wereld is te voorzien in de groeiende behoefte aan vers en veilig voedsel dat elke dag toeneemt.

Ten slotte heeft de Vennootschap besloten haar werknemers in 2021 de mogelijkheid te bieden van een cafetariaplan gebruik te maken. Het cafetariaplan is een concept dat erin bestaat werknemers hun eigen salarispakket te laten samenstellen op basis van hun behoeften en voorkeuren. Deze behoeften kunnen variëren naargelang de gezinssituatie (bv. extra vakantiedagen), de levenscyclus van de werknemer (pensioensparen) of de mobiliteitskwestie (elektrische fiets). Ongeacht de keuze van de werknemers voor een cafetariaplan, zijn zij even bezorgd als de werkgevers over de budgetneutraliteit van dit concept. Het doel van de Vennootschap dienaangaande is om alle personeelsleden een alternatief en aanvullend voordeel te kunnen bieden.

Filantropie en bedrijfssponsoring

In 2021, nog meer dan anders, met de COVID-crisis in het verschiep, heeft de Vennootschap besloten tijd en middelen te besteden aan hen die in nood verkeren. Het gemotiveerde personeel besloot zich in te zetten voor liefdadigheidswerk.

In mei heeft de Vennootschap, ondanks een lockdown, Bel RTL's Operatie “Pièces Rouges” voor Télévie gesteund, die tot doel heeft zoveel mogelijk kleine muntjes te verzamelen die rondslingeren in zakken, spaarpotten of ladebodems. Het doel van de operatie is Télévie te steunen in haar zoektocht naar een geneesmiddel voor kanker. Alle Franstalige shopping centra van de Vennootschap hebben deelgenomen aan deze actie, die een groot succes was.

In juli 2021 vonden in en rond Luik verschrikkelijke overstromingen plaats. Bij deze gelegenheid heeft het team van Shopping de Belle-Ile in Luik gedurende verschillende dagen de talrijke slachtoffers geholpen door hen voedsel en water te brengen om aan de vitale behoeften van de slachtoffers te voldoen. De teams van de andere shopping centra van de Vennootschap in België hebben de operatie

onmiddellijk gesteund door in minder dan 24 uur een inzameling van voedsel en kleding te organiseren om die naar de regio Luik te sturen. Honderden kilo's werden ingezameld, vervoerd en gedoneerd aan het Rode Kruis om vele gezinnen in nood te helpen.

Ondanks de afstand tussen de verschillende activa van de Vennootschap, is er een echte cohesie binnen de verschillende teams. Dankzij deze samenhang lanceerde het marketingteam van de Vennootschap een nationale marketingcampagne met furoshiki ontworpen door de Brusselse kunstenaar Oli-B. Furoshiki (風呂敷) is een traditionele Japanse techniek van vouwen en knopen van stof die wordt gebruikt voor het inpakken van geschenken. Het doel was de klanten van de Vennootschap de mogelijkheid te bieden hun kerstgeschenken met deze stof in te pakken op een originele en ecologische manier omdat de stof herbruikbaar is. Maar bovenal konden zij een donatie van €2 doen door voor de stand een QR-code te scannen via de Payconiq-applicatie. De bezoeker kan de vereniging kiezen via "Scan For Change":

Als een verantwoordelijk onderneming wil de Vennootschap een verschil maken. In België wordt meer dan een derde van het geproduceerde voedsel verspild. In 2021 is de Vennootschap met enkele van haar huurders, zoals horecazaken en levensmiddelenwinkels, een samenwerking aangegaan met het bedrijf Too Good To Go. Het doel van dit bedrijf is ieder van ons in staat te stellen zich bezig te houden met voedselafval om al het geproduceerde voedsel de kans te geven zijn bestemming te bereiken: te worden opgegeten. Elke dag bieden de deelnemende handelaars de klanten tegen een kleine vergoeding pakketten met bederfelijke levensmiddelen aan. Op die manier kunnen handelaars hun onverkochte levensmiddelen verkopen en nemen onze klanten actief deel aan de vermindering van afval. In 2022 zal de Vennootschap een nationale campagne lanceren om dit aan zoveel mogelijk bezoekers duidelijk te maken en zo bij te dragen tot een betere planeet.

Veiligheid van de bezoekers en van het personeel

De veiligheid van het personeel, de bezoekers en de huurders van de Vennootschap is haar prioriteit. In het kader van de Covid-19 crisis heeft zij een reeks maatregelen getroffen om de veiligheid van iedereen te waarborgen. Dagelijks werd een evaluatie verricht om na te gaan of de geldende maatregelen werden nageleefd. Deze evaluatie werd uitgevoerd door de verschillende veiligheidsdiensten en ook door al het ter plaatse aanwezige personeel. Deze verschillende maatregelen betreffen met name

- Naleving van de verplichting om een masker te dragen
- De invoering van een CO²-controlesysteem, zowel in de kantoren als in de winkels, om de beste ventilatie te garanderen en zo de verspreiding van het virus te beperken.
- Meer reiniging, vooral op de contactpunten
- Respecteren van het aantal bezoekers per vierkante meter.
- Implementatie van plexiglas op onze verschillende 'The Point' punten ter bescherming van de hostesses, om het personeel maar ook de bezoekers te beschermen.
- Dagelijkse communicatie naar de huurders over de verschillende uit te voeren maatregelen en in het

bijzonder de verschillende regels naar aanleiding van het overlegcomité van de federale regering via de communicatieapplicatie 'Flow'.

Bewustmaking van het personeel en de bezoekers

In een steeds veranderende wereld, en met de vele bestaande communicatiesystemen zoals sociale media, tv-kanalen, de pers, ... acht de Vennootschap belangrijk om wat tijd met haar personeel door te brengen om hen bewust te maken van duurzaamheid.

In 2021 heeft de Vennootschap verschillende bezoeken en presentaties voor de teams georganiseerd om het personeel zo bewust mogelijk te maken van de noodzaak om de toekomst van onze planeet te respecteren. Maar ook om ambassadeurs te worden voor de huurders. Het is inderdaad de verantwoordelijkheid van elkeen om de juiste reflexen en gewoonten over te brengen en vooral om beter gebruik te maken van de middelen die ons ter beschikking staan.

Het personeel voert een paar keer per jaar nachtwandelingen uit in al de winkels. Het doel van deze bezoeken buiten de openingsuren en in een normaal gesloten winkel is het ontdekken van en informeren over eventuele energiebesparingen die kunnen worden gerealiseerd. De teams merken dat in veel winkels een groot aantal voorwerpen, zoals lichtreclames, radio's, kassa's, enz. 24 uur per dag aan staan. Dit onnodige verbruik vormt een kost voor de huurders, die vaak niet op de hoogte zijn van de situatie. Dankzij deze bezoeken en een volledig verslag dat aan de huurder wordt overhandigd, werkt men aan een vermindering van het energieverbruik. Als gewetensvolle huisbaas acht de Vennootschap belangrijk deze oefening te doen, die door de huurders ten eerste wordt gewaardeerd.

In september 2021 zal voor het eerst een handelsbeurs onder de naam "Eco-Days" plaatsvinden. Deze beurs werd opgezet in Shopping Bastions in Doornik en bestond uit verschillende stands die in het midden van onze galerij waren opgesteld. De belangrijkste doelstelling voor de teams was om onder één dak verschillende activiteiten met een ecologisch thema samen te brengen. De boodschap voor de bezoekers was "Hoe kunnen we op een meer ecologische manier leven?". Deze eerste tentoonstelling was een groot succes. Zowel wat het aantal exposanten betreft die zeer gemotiveerd waren om hun concept te komen voorstellen, als wat het aantal bezoekers betreft die zeer geïnteresseerd waren in dit zeer actuele thema. Dit varieerde van "Beter eten" via stands met lokaal voedsel en biologische producten, tot samenwerking met bepaalde merken, zoals de restaurantketen Exki. Het thema "Beter consumeren" was ook goed vertegenwoordigd met workshops en tips en tricks. En tenslotte, "Wellness" met de promotie van natuurlijke cosmetica en zepen. Na het succes van deze eerste editie, hebben we het gedupliceerd in de andere winkelcentra van de Vennootschap waar het eveneens een groot succes was.

Communicatie

De Vennootschap acht het belangrijk dat vele initiatieven die zij onderneemt, bekend worden gemaakt. Dit geldt zowel voor de huurders, de bezoekers als de investeerders. Daarom heeft de Vennootschap besloten op al haar websites

een speciale pagina over duurzaamheid in te richten. Deze pagina, zowel op de website www.wereldhavebelgium.com als op de webpagina's van de verschillende winkelcentra, wordt regelmatig bijgewerkt en bevat de talrijke uitgevoerde acties.

Op die manier dragen we allemaal bij tot een betere toekomst voor onze planeet.

Effect op de waardeketen

Een van de doelstellingen van de Vennootschap is om alle huurders aan te moedigen om op verschillende manieren duurzaam te investeren.

Enkele jaren geleden heeft de Vennootschap een Green Lease opgenomen in haar handelshuurovereenkomsten, die alle huurders moeten ondertekenen wanneer zij de overeenkomst ondertekenen. In deze "groene huurovereenkomsten" worden de normen voor een "groene" handels-huurovereenkomst vastgesteld. Huurders worden geadviseerd over de uitvoering van duurzamere maatregelen en ervoor te zorgen effectief met de Vennootschap samen te werken om acties inzake hernieuwbare energie, afvalbeheer, recycling, water- en energieverbruik in hun winkel uit te voeren.

In samenwerking met onze huurders stimuleert de Vennootschap een succesvol partnerschap tussen verhuurder en huurder om groenere, efficiëntere gebouwen te stimuleren om de 2030-doelstellingen te halen.

Het hele jaar door komen de teams van de Vennootschap bijeen met de huurders om met hen tijd door te brengen en huurderspecifieke maatregelen te bespreken die kunnen worden ingevoerd. De resultaten van deze bezoeken zijn zeer bemoedigend en worden door alle deelnemende huurders zeer op prijs gesteld.

Parallel aan deze bezoeken heeft de Vennootschap in 2021 duurzaamheidscomités opgericht, bestaande uit huurders. Deze comités komen twee keer per jaar samen en werden voor het eerst opgericht in het winkelcentrum Belle-Ile. De eerste feedback was zeer positief en moedigde de Vennootschap aan om de oefening niet enkel in Belle-Ile maar ook in de andere winkelcentra in 2022 te herhalen.

De Vennootschap werkt ook aan alternatieve vervoermiddelen voor zowel haar bezoekers als haar huurders. Dienaangaande gaan zij door met het installeren of moderniseren van elektrische oplaadstations. In 2021 hebben wij nieuwe elektrische oplaadstations geïnstalleerd in de parking van Shopping Nivelles. Tevens maken ze nu vooral gebruik van de nieuwste technologie. In 2021 werd een volledige studie gelanceerd om de verschillende middelen te definiëren die moeten worden geïmplementeerd voor alle activa van de Vennootschap, zowel voor de winkelcentra als voor de kantoren, in termen van elektrische oplaadstations. Deze grondige studie werd uitgevoerd door een externe partner die gespecialiseerd is in elektrische oplaadstations. Deze studie analyseert de markttendensen, zowel in Europa als in België, om zo goed mogelijk aan de toekomstige behoeften van de werknemers, bezoekers en huurders van de Vennootschap te voldoen. Het is gebaseerd op de doelstelling van 20% marktpenetratie van elektrische auto's in België tegen 2030.

Als resultaat van deze studie zal de vennootschap de huidige voorzieningen aanpassen aan de behoeften van de huidige en toekomstige markt.

'The Point'

In 2016 besloot de Vennootschap te investeren in haar informatiepunten in de winkelcentra. Het doel was een betere ontvangst te bieden. In dit verband werden verschillende acties ondernomen om onze bezoekers een "beter leven" te bieden.

In 2021 opende de Vennootschap twee nieuwe 'The Points': één in Ring Kortrijk en één in Shopping 1 Genk. De aangeboden diensten werden uitgebreid, zoals de uitstalling van busdienstregelingen in het Genkse winkelcentrum om zachte mobiliteit te bevorderen. De Vennootschap heeft ook gewerkt aan de opvang van gehandicapten met bijzondere aandacht voor het feit dat zij voldoen aan de Acces-i norm. Een norm die het best tegemoet komt aan de behoeften van gehandicapten. Deze twee nieuwe "The Points" hebben ook inzamel punten voor batterijen en gloeilampen in samenwerking met Bebat en Recupel. Deze "The Points" zijn ook relaispunten voor de levering en afhaling van online bestelde pakjes. Volgens een Nederlandse studie beschouwt meer dan 43% van de bezoekers van de winkelcentra een inzamel punt als de meest milieuvriendelijke manier van levering.

Beter footprint

In 2021 heeft de Vennootschap sterk de nadruk gelegd op milieubeheer. Er zijn tal van maatregelen genomen om de hoeveelheid afval van de winkelcentra te verminderen, met name door selectief sorteren. De Vennootschap heeft zich ook gefocust op de vermindering van de CO₂-uitstoot die door de verschillende activa wordt veroorzaakt. Dit is een antwoord op de grote uitdaging die de klimaatcrisis vormt.

Energie

Sinds 2013 heeft de Vennootschap een plan opgesteld om haar energieverbruik met meer dan 30% te verminderen. Er zijn tal van acties ondernomen om deze doelstelling te bereiken en zo mogelijk te overtreffen.

In 2021 was een van de doelstellingen het toezicht op het energieverbruik te verbeteren. Deze werden door de facility managers nauwlettend in het oog gehouden om overconsumptie te voorkomen en bepaalde energieën zo goed mogelijk te kunnen regelen. Er zijn automatische controlesystemen ingevoerd.

LED-verlichting

Sinds 2021 wordt Shopping Nivelles enkel en volledig door LED lampen verlicht. Dit proces ging in 2019 van start en werd over drie jaar gespreid. De Vennootschap is daar erg trots van. Het gevolg van deze installatie zal een aanzienlijke vermindering van het elektriciteitsverbruik zijn en derhalve een vermindering van de energiekosten. De huidige energieprijssituatie moedigt de Vennootschap nog meer aan om te investeren in energiezuinige technologie.

De Vennootschap heeft ook LED geïnstalleerd in alle gangen van Shopping 1 Genk. Dit was een grote investering, maar een die noodzakelijk was gezien de technologie die nog in gebruik was.

Bij de renovatie van de twee 'The Sage' bedrijfsrestaurants in de kantoorgebouwen te Vilvoorde en Berchem, heeft de Vennootschap ook van de gelegenheid gebruik gemaakt om 100% LED-verlichting te installeren om aan de huidige normen te voldoen. Bovendien werden aanwezigheidsdetectoren geïnstalleerd zodat de gemeenschappelijke ruimten alleen verlicht zijn wanneer er bezoekers aanwezig zijn, waardoor het elektriciteitsverbruik tot een minimum wordt beperkt.

Covid-19 gerelateerde ingrepen

Naar aanleiding van de pandemie heeft de overheid nieuwe normen opgelegd om de lucht zo goed mogelijk te reguleren en vooral om een optimale ventilatie in de winkels te garanderen. De huidige installaties maken luchtregeneratie mogelijk, wat uit technisch oogpunt zeer positief is. In het kader van de pandemie dreigde deze techniek de verspreiding van het virus echter in de hand te werken. Daarom moest worden voorkomen dat de binnenlucht werd gerecycleerd en moest zo veel mogelijk worden geventileerd. In deze context is de Vennootschap overgeschakeld op een HVAC-systeem dat alleen verse lucht gebruikt.

Wat de kantoren betreft, werden in alle kantoren en vergaderzalen CO²-detectoren geïnstalleerd om te voorkomen dat de lucht verzadigd raakt en om te ventileren wanneer dat nodig is.

Water

Een van de grootste uitdagingen van de Vennootschap is het beperken van het waterverbruik in al haar winkels en kantoren. In de winkels wordt water hoofdzakelijk verbruikt door de huurders, maar ook voor het schoonmaken van gemeenschappelijke delen, voor de openbare toiletten, voor de koelsystemen en voor de brandbeveiligingssystemen.

Wat het waterverbruik van de openbare toiletten betreft, heeft de Vennootschap in 2021 in shopping Belle-Île te Luik werken uitgevoerd om ze aan te sluiten op een systeem voor de recuperatie van regenwater. Dit zal in de komende jaren tot aanzienlijke besparingen leiden.

In 2021 heeft de Vennootschap ook de openbare toiletten in Shopping Nivelles volledig gerenoveerd. In dit kader hebben wij niet alleen de toiletten aangesloten op regenwater, maar ook spoeltoiletten geïnstalleerd die het waterverbruik drastisch verminderen.

Dezelfde waterbesparende vooruitgang werd geboekt bij de renovatie van de toiletten van 'The Sage' in Vilvoorde en Berchem.

Ten slotte heeft de Vennootschap in 2021 een volledig ecologische wasdienst gelanceerd in 'The Point' van Shopping Bastions in Doornik.

Afval

Na een studie die eind 2020 werd uitgevoerd op het gebied van afvalbeheer en de selectie van een nieuwe partner, heeft

de Vennootschap begin 2021 een aantal acties opgezet om de afvalvermindering in al haar kantoren en winkelcentra te optimaliseren. De Vennootschap heeft dit beheer site per site geanalyseerd om de selectieve sortering te verhogen en op dezelfde manier het "bulk"-afval te verminderen. Dit alles was alleen mogelijk met de steun van de huurders, maar ook door een optimale communicatie met het personeel in de verschillende winkels en in de containerparken van de activa van de Vennootschap.

Aangezien het selectief sorteren voortdurend evolueert, heeft de Vennootschap het aantal productklassen moeten uitbreiden om aan de nieuwe geldende normen te voldoen. Deze nieuwe samenwerking heeft ook geleid tot de installatie van gloednieuwe containers die zijn uitgerust met elektronische chips. Dit zijn intelligente chips die het mogelijk maken het vervoer te optimaliseren door het aantal transporten tot een strikt minimum te beperken.

In 2021 was een van de doelstellingen van de bestaande teams het installeren van inzamelpunten in elk van de winkelcentra van de Vennootschap. Het is de bedoeling om in elk van deze centra meubilair te installeren waar klanten hun oude batterijen, defecte gloeilampen en kleine elektrische apparaten kunnen inleveren. Om dit afval zo goed mogelijk op te volgen, heeft de Vennootschap nauw samengewerkt met de firma Bebat voor de inzameling van batterijen en met Recupel voor gebruikte gloeilampen en kleine elektrische apparaten.

Dankzij een gemotiveerd personeel en vooral een optimale communicatie vanaf de lancering van deze inzamelpunten, zijn zij een groot succes geworden en bevestigen zij ons in de idee dat zij beantwoorden aan een reële en groeiende behoefte bij onze bezoekers.

Zonnepanelen

Tot 2020 exploiteerde de Vennootschap meer dan 6.700 zonnepanelen op de verschillende locaties van haar winkelcentra. Om het elektriciteitsverbruik van al deze activa verder terug te dringen, heeft de Vennootschap besloten om in 2021 meer dan 1700 extra zonnepanelen te installeren op het dak van Shopping 1 Genk.

De volgende doelstelling is de installatie van nieuwe zonnepanelen op Ring Shopping te Kortrijk, dat momenteel wordt gerenoveerd.

Om het elektriciteitsverbruik zo laag mogelijk te houden, heeft de Vennootschap in 2021 op de site van Les Bastions in Doornik een waterette in openlucht geïnstalleerd, die ter beschikking staat van onze klanten. Deze waterrij zal binnenkort worden uitgerust met zonnepanelen om volledig autonoom te zijn.

Breeam-in-use Asset en Building management

Shopping Bastions	Very good
Ring Kortrijk	Very good
Genk Shopping 1	Excellent
Shopping Nivelles	Excellent
Shopping Belle-Île	Nog niet in scope vanwege ontwikkeling

Milieu-prestatieindicatoren Retail

	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impact areas	2021	2020	2021	2020
Energie (MWh)				
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders	7.944	8.305	6.526	6.840
Elektriciteit subbimeterd aan huurders	17	18	17	18
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit	7.961	8.323	6.543	6.858
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen (marktgebaseerd)	100%	100%	100%	100%
Stadsverwarming en koeling - gemeenschappelijke delen van de huurders	0	0	0	0
Stadsverwarming en koeling subbimeterd aan de huurders	0	0	0	0
Totaal door de eigenaar aangekochte district verwarming	0	0	0	0
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders	3.645	3.817	3.645	3.817
Brandstoffen subbimeterd aan de huurders	287	514	287	514
Totaal door de eigenaar aangekochte brandstoffen	3.932	4.331	3.932	4.331
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders	11.589	12.122	10.171	10.657
Totaal subbimeterd aan de huurders	304	532	304	532
Totaal door de eigenaar aangekochte energie	11.893	12.654	10.475	11.189
Totaal op site geproduceerde hernieuwbare energie	1.853	2.013	1.847	2.013
Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO₂e)				
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)	662	786	662	693
Totaal directe GHG emissies Scope 1 (locatiegebaseerd)	662	786	662	693
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)	0	0	0	0
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (locatiegebaseerd)	1.053	1.954	1.053	1.955
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)	52	98	52	93
Totaal door de eigenaar verkregen GHG emissies (marktgebaseerd)	714	884	714	786
Water (m³)				
Water afkomstig van gemeentelijke of andere openbare watervoorzieningen.	51.710	53.756	51.710	53.714
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen	3.356	5.631	3.356	5.631
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater	11.689	31.976	11.689	31.976
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik	66.755	91.363	66.755	91.321
Water doorbelast aan de huurders	30.362	35.020	30.362	35.020
Afval (in metrieke) ton				
Gevaarlijke afvalstoffen	0	0	0	0
Ongevaarlijke afvalstoffen	1.224	1.568	1.224	1.545
Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)				
Recyclage	465	517	465	510
Compostering	12	16	12	15
Energie uit afval	575	768	575	757
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0	0	0	0
Afvalstortplaats	49	31	49	31
Andere	122	235	122	232
Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)				
Recyclage	38%	33%	38%	33%
Compostering	1%	1%	1%	1%
Energie uit afval	47%	49%	47%	49%
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0%	0%	0%	0%
Afvalstortplaats	4%	2%	4%	2%
Andere	10%	15%	10%	15%

Milieu-intensiteitsindicatoren Retail

		Absolute portfolio		Like for like portfolio	
Impact areas		2021	2020	2021	2020
Energie-intensiteit gebouw	kWh/m ² /jaar	60,27	64,13	54,21	64,07
	kWh/bezoekers/jaar	0,73	0,91	0,64	0,89
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	kg CO ₂ e/m ² /jaar	3,62	4,48	3,70	4,07
	kg CO ₂ e/bezoekers/jaar	0,04	0,06	0,04	0,06
Waterintensiteit gebouw	m ³ /m ² /jaar	0,34	0,46	0,35	0,47
	liter/bezoekers/jaar	4,10	6,59	4,10	6,59

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren

		Absolute portfolio		Like-for-like	
Impact areas		2021	2020	2021	2020
Energie (MWh)					
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders		5.037	6.203		
Elektriciteit subbeterd aan de huurders		1.060	1.527		
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit		6.097	7.730		
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen		100%	100%		
Stadsverwarming en koeling gemeenschappelijke delen van de huurders					
Stadsverwarming en koeling subbeterd aan de huurders					
Totaal door de eigenaar aangekochte stadsverwarming					
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen					
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders		4.629	5.612		
Brandstoffen subbeterd aan de huurders		0	7		
Totaal door de eigenaar bekomen brandstoffen		4.629	5.619		
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen		0%	0%		
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders		9.666	11.815		
Totaal subbeterde energie aan de huurders		1.060	1.534		
Totaal door de eigenaar bekomen energie		10.726	13.349		
Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO₂e)					
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)		853	1.019		
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)		0	0		
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)			1		
Totaal GHG emissies (marktgebaseerd)		853	1.020		
Water (m³)					
Water afkomstig van openbare watervoorzieningen - gemeenschappelijke delen van de huurders		15.034	16.341		
Water afkomstig van openbare watervoorziening - subbeterd					
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen					
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater					
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik		15.034	16.341		
Afval (in metrieke) ton					
Gevaarlijke afvalstoffen		0	0		
Ongevaarlijke afvalstoffen		90	109		
Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)					
Recyclage		37,7	44		
Compostering		0	0		
Energie uit afval		40,6	50		
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		0	0		
Afvalstortplaats		0	0		
Andere		12,7	15		
Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)					
Recyclage		42%	40%		
Compostering		0%	0%		
Energie uit afval		45%	46%		
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		0%	0%		
Afvalstortplaats		0%	0%		
Andere		13%	14%		

Milieu-intensiteitsindicatoren Kantoren

			Absolute portfolio		Like for like portfolio	
Impact areas			2021	2020	2021	2020
Energie-intensiteit gebouw	CRESS CRE1	kWh/m2/jaar	100,45	125,00		
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	CRESS CRE3	kgCO2e/m2/jaar	7,98	9,56		
Waterintensiteit gebouw	CRESS CRE2	m3/m2/jaar	0,14	0,15		

BREEAM-certificaten

% GLA retail center		2021	2020
Behaalde BREEAM certificaten			
Outstanding		0%	0%
Excellent		36%	36%
Very Good		43%	43%
Good/Pass		0%	0%
GLA percentage met BREEAM-certificering		79%	79%
GLA percentage van in aanmerking komende centra met BREEAM-certificering		100%	100%

EPRA Sustainability performance measures

Metingen milieuprestatie	Pagina
Totaal elektriciteitsverbruik	43-44
Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik	43-44
Totaal verbruik stadsverwarming & koeling	43-44
Like-for-like totaal verbruik stadsverwarming & koeling	43-44
Totaal brandstofverbruik	43-44
Like-for-like totaal brandstofverbruik	43-44
Energie-intensiteit gebouw	44-45
Totaal directe uitstoot van broeikasgassen (GHG)	43-44
Totaal indirecte uitstoot van broeikasgassen (GHG)	43-44
Broeikasgasemissie-intensiteit door energieverbruik van gebouwen	44-45
Totaal waterverbruik	43-44
Like-for-like totaal waterverbruik	43-44
Waterintensiteit gebouw	44-45
Totaal afvalgewicht op basis van afvoertraject	43-44
Like-for-like totaal afvalgewicht op basis van afvoertraject	43-44
Type en aantal duurzaam gecertificeerde assets	42
Prestatiemetingen inzake bestuur	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	31-32

Beheersverslag

Het hoofdstuk 6 'Risicofactoren' en de 'Corporate Governance Verklaring' (in hoofdstuk 2) maken integraal deel uit van dit beheersverslag en vormen samen het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikelen 3:6 en 3:32 van het WVV.

Missie en strategie	48
Wisselend boekjaar 2021 eindigend met	
positieve signalen	49
Vastgoedbeleggingen	53
Financiële resultaten	55
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na	
het einde van het boekjaar	56
Onderzoek en ontwikkeling	56
Resultaatbestemming	56
Vooruitzichten	57

Missie en strategie

Missie: focus op winkelcentra en retail parks

De Vennootschap is een professionele vastgoedinvesteerder 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

De Vennootschap streeft naar een stabiele groei van het nettoresultaat van kernactiviteiten en naar een gezond dividendbeleid. Om deze doelstellingen te realiseren stelt de Vennootschap 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

De Vennootschap 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. De "Full Service Centers" van Wereldhave Belgium 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 allemaal terwijl ze winkelen.

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

1. Voorzien in primaire behoeften (voeding en andere basis 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' - zorgen dragen 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', de 'Flow' applicatie, 'Troov' (tijdens de periodes van shoppen op afspraak), 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

De Vennootschap 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, Mediaalaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0422.120.838, treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

De aandelen van Wereldhave Belgium Services NV zijn voor 99,52% in handen van 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 (de heer Nicolas Beaussillon en mevrouw Ine Beeterens) beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid 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 "operational excellence" van de Vennootschap te versterken, wordt verder gebouwd aan een performant datamanagement. Data wordt aangeleverd vanuit dezelfde bronnen en stromen waardoor bedrijfsprocessen optimaal op mekaar afgestemd worden.

Wisselend boekjaar 2021 eindigend met positieve signalen

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

Het jaar 2021 was een jaar met twee gezichten. Het jaar begon op dezelfde wijze als het einde van het vorige jaar, met talrijke beperkingen die verscheidene huurders van de Vennootschap troffen en uiteraard een aanzienlijke invloed hebben gehad op de bezoekersaantallen van de activa van de Vennootschap en als gevolg op de omzetcijfers van haar huurders.

Gelukkig had de heropening in juni van alle activiteiten en de opheffing van de meeste beperkingen (alleen het dragen van maskers in afgesloten ruimten bleef van kracht) een onmiddellijk positief effect. De bezoekersaantallen stegen zeer snel terug naar niveaus licht onder deze van 2019 en veel detailhandelaren konden zelfs profiteren van een inhaaleffect door betere resultaten te boeken dan vóór de pandemie.

Dienaangaande is het belangrijk op te merken dat, hoewel klanten zich tijdens de verplichte winkelsluitingen tot e-commerce wendden, zij snel naar fysieke winkels terugkeerden zodra de beperkingen werden opgeheven. De Vennootschap heeft echter van deze crisis geprofiteerd om haar inzicht in het consumentengedrag, dat voortdurend evolueert, te perfectioneren, vooral na de meest recente gebeurtenissen. Zij is ervan overtuigd dat de strategie die zij voert om haar winkelcentra om te vormen tot "Full Service Centers", de juiste is en de duurzaamheid van haar activa zal garanderen.

De veerkracht van de resultaten van de Vennootschap in een jaar dat nog zwaar door de pandemie werd getroffen, bevestigt eveneens deze strategische keuzes, de intrinsieke kwaliteit van de activa en de teams.

Evolutie van de operationele activiteiten:

De uitbraak van de Covid-19 pandemie heeft gedurende het jaar 2020 een grote impact gehad op de Belgische samenleving en de economische activiteiten van dit land en zorgde ook in 2021 nog voor veel wisselende maatregelen die getroffen werden voor de retailsector. Begin 2021 waren slechts een beperkt aantal horecazaken geopend waarbij alleen een afhaalservice mocht worden verleend. Alle contactberoepen zoals kapsalons, schoonheids-specialisten en fitnesscentra waren nog de hele maand januari gesloten.

Het aantal bezoekers in de winkelcentra van de Vennootschap nam tijdens het eerste kwartaal, en tot de toepassing van de regeringsmaatregelen van 27 maart 2021, wel geleidelijk toe. In het eerste kwartaal van 2021 waren er in de winkelcentra van de Vennootschap gemiddeld 15,7% minder bezoekers dan in dezelfde periode een jaar vroeger (pré-Covid). Opmerkelijk is dat dit resultaat beter is dan de vastgestelde cijfers voor de hele markt van winkelcentra in België (-17,1%).

Dat bewijst nog maar eens de veerkracht en de intrinsieke kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap, alsook het goede beheer ervan door haar commerciële en operationele teams.

Op 27 maart kondigde de overheid opnieuw strengere beperkingen aan; klanten van zogeheten 'niet-essentiële' winkels moesten daardoor vooraf een afspraak maken. Om haar huurders optimaal te ondersteunen, ging de Vennootschap meteen op zoek naar een oplossing om 'winkelen op afspraak' voor zowel de retailers als de klanten van haar winkelcentra zo vlot mogelijk te laten verlopen. In dat verband stelde de Vennootschap als eerste in haar sector de app 'Troov' (een nieuw online reservatiesysteem) ter beschikking van haar retailers. Hiermee konden de klanten van haar winkelcentra eenvoudig en volgens de door de overheid opgelegde regels afspraken maken in de winkels van hun keuze.

Toen de besmettingscijfers afnamen, werden de beperkende regeringsmaatregelen stelselmatig versoepeld. Op 26 april mochten de zogeheten 'niet-essentiële' winkels opnieuw zonder afspraak hun deuren openen en waren klanten niet langer verplicht om hun aankopen alleen te doen. Op 8 mei mochten de horecazaken hun activiteiten hervatten, maar alleen op de buitenterassen. De Vennootschap nam in dat verband verschillende maatregelen om de huurders te ondersteunen waardoor ze extra ruimtes ter beschikking kon stellen van de horecazaken in haar winkelcentra. Vanaf 9 juni kon het zomerplan van de overheid worden uitgevoerd. Horecazaken mochten hierdoor ook binnen weer opengaan, zij het onder strikte voorwaarden.

Voor het tweede kwartaal meldde de sectorale vereniging BLSC («Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres»), een daling van het aantal bezoekers met 25,1% tegenover 2019 (een vergelijking met de cijfers van 2020 is wegens de verschillende sluitingen niet relevant).

Met een daling van 20% liet de Vennootschap opnieuw betere cijfers optekenen dan die van de markt.

Het derde kwartaal nam haar start zonder veel restricties, enkel een mondkapje was nog verplicht in de shopping centra. De reissector begon weer zachtjes aan te trekken en ook het consumentenvertrouwen steeg weer. Voor het volledige derde kwartaal kende de Vennootschap een daling van 9,8% ten opzichte van 2019, waar de sector een daling van -11,6% communiceerde.

Het laatste kwartaal werd gekenmerkt door een verhoogde viruscirculatie. In deze context besliste de Overheid op eind oktober om de mondkemperplicht weer te verstrengen, zo ook in winkels en winkelcentra. Bovendien had de aanbeveling om te telewerken een negatief effect op de bezoekersaantallen in de winkelcentra, en op de bezetting in de kantoren. Die aanbeveling werd op 17 november een verplichting, met één terugkeerday per week per personeelslid. Op 3 december de maatregelen opnieuw aangescherpt. De verplichting tot telewerk wordt bevestigd met maximum één terugkeerday per week. Andere maatregelen hebben gelukkig weinig rechtstreekse impact op de sectoren van activiteiten van de Vennootschap.

In het vierde kwartaal bezochten 4.896.130 bezoekers de Belgische winkelcentra van de Vennootschap. Dit zijn 11% minder bezoekers dan in 2019. Het volledige jaar sloot de Vennootschap af op een daling van 15,5% ten opzichte van 2019 en een stijging van 23,9% ten opzichte van 2020.

Aangezien in de tweede helft van het jaar alle winkels en horecazaken weer geopend waren, is het hier relevant om ook de omzetcijfers te analyseren. De Vennootschap heeft haar huurders in 13 verschillende categorieën ingedeeld. Van deze 13 categorieën hebben er 8 betere verkoopcijfers dan in 2019. Onder de winnaars zijn activiteiten zoals gezondheid en schoonheid, sport, kleding, diensten, woninginrichting, enz., terwijl activiteiten zoals reisbureaus, kappers en schoenen onder druk blijven staan.

Het jaar 2021 laat zich niet alleen kenmerken door de pandemie en haar gevolgen: de Vennootschap ondernam zeer veel initiatieven om de waarde van haar activa te verhogen en zowel de leasing als de operationele teams hebben veel projecten kunnen verwezenlijken.

Tijdens het eerste semester startte de Vennootschap met de renovatie van de gevels, de ingangen en buitenterassen, alsook met de 're-branding' van Ring Shopping Kortrijk Noord, die verder zal bestaan als Ring Kortrijk. In het najaar werd hier ook het concept "The Point" geopend, het multifunctioneel dienstencentrum van de Vennootschap waar ook nieuwe concepten getest worden. Zo ging een testfase in met Storeshippers, een partner die de last-mile delivery voor de retailers kan faciliteren.

In Genk Shopping 1 werd eveneens "The Point" geopend, dit keer in samenwerking met Dienst Toerisme Genk en KRC Genk. De laatste hand werd gelegd aan het upgradingsproject van de parking en de implementatie van de zonnepanelen en andere duurzame initiatieven werden gerealiseerd.

Ook in de Waalse centra werden verschillende investeringen gemaakt. Shopping Nivelles heeft het nieuwe concept voor de restrooms geïmplementeerd en optimaliseert de klantenbeleving door het toevoegen van groen in de galerij en door de toepassing van geurmarketing. In Shopping Bastions werd in het najaar van 2021 een nieuwe ingang tussen de shopping en het retailpark geopend, teneinde de klant van een makkelijkere routing te voorzien. Met oog op een betere klantenervaring werden de publieke zitzones aangepakt in Shopping Bastions en Shopping Belle-Île. Ter voorbereiding van de toekomst van Shopping Belle-Île werd ook het logo van Belle-Île opnieuw vorm gegeven. Ook de externe signalisatie kreeg een upgrade en groen en digitale schermen verhogen nu de beleving van de bezoeker.

Met de verwezenlijking van deze laatste projecten, kan er gesteld worden dat de uitvoering van de transversale projecten onder de noemer 'Customer Journey' reeds ver gevorderd is. Met dit programma lanceerde de Vennootschap verschillende projecten ter verbetering van de klantervaring in een periode waarin e-commerce een progressie kent. Zo beschikken alle winkelcentra van de Vennootschap nu over haakse signing om de zichtbaarheid van de retailer te verhogen, algemene wayfinding in de centra, gemoderniseerde restrooms met borstvoedingsruimtes en kindertoiletten, een play & relax area en het servicepunt "The Point".

In het tweede semester ging ook de samenwerking van start met het bedrijf "Secret View", om al haar winkelcentra op regelmatige basis te laten bezoeken door anonieme klanten en op die manier de klantbeleving bij de retailers in kaart te brengen ('mystery shopping'). De individuele feedback die de huurders op die manier krijgen, zal hen helpen om de dienstverlening aan hun klanten te verbeteren en zorgen voor een gezonde competitie tussen de meeste handelaar aangaande de kwaliteit van de klantenontvangst. Ook de bovengenoemde projecten en diensten van de Vennootschap maken deel uit van deze mystery shopping. De resultaten van de eerste twee periodes mystery shopping, waarbij in totaal ruim 1000 bezoeken werden gebracht in meer dan 450 locaties waren zeer positief met een algemene score op tevredenheid van 80%.

Dit resultaat is ook in lijn met de NPS ("Net Promotor Scores") en de CSAT ("Customer Satisfaction Scores") die dagelijks worden gemeten. De NPS in Q4 over de 4 laatste kwartalen bedraagt 33 en de Customer Satisfaction halen resultaten die aantonen dat de klantenervaring en de aanbeveling van klanten voor de winkelcentra van de Vennootschap zeer hoog ligt.

Voor haar kantoorparken in Berchem en Vilvoorde ontwikkelde en lanceerde de Vennootschap begin 2021 een nieuw concept dat “The Sage” heet. Daarmee wil ze de positie van deze activa versterken, door haar knowhow als uitbater van winkelcentra te koppelen aan de kantoorruimtes. Niet enkel de branding, maar ook de inkomhallen, groenzones en de technieken werden aangepakt. Daarnaast beschikken de kantoorbezitters nu ook over de “Eatery”, een verfrissend horeca-concept, en in Berchem ook over doucheruimtes, een sportzaal en een strijkatelier.

Evolutie van de verhuuractiviteiten:

Hoewel 2021 voor het tweede opeenvolgende jaar werd gekenmerkt door de onzekerheid van de aanslepende Covid-19-pandemie, vertoonde de verhuuractiviteiten van commerciële ruimtes binnen de portefeuille van de Vennootschap ongetwijfeld een opmerkelijk dynamisme tijdens het gehele jaar.

Over deze periode heeft de Vennootschap in totaal 93 huurcontracten en huurvernieuwingen afgesloten. Dit betekent concreet één afgesloten contract om de twee werkdagen en meer dan 15% van de gehele huurdersportefeuille van de Vennootschap. Niet enkel werd het volume van transacties substantieel hoger, maar tevens dient te worden vastgesteld dat deze gemiddeld 6% boven de markthuurlen werden afgesloten. Uit deze goede prestaties blijkt dat retailers hun vertrouwen blijven uiten in de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap.

Daarnaast werd de nadruk gelegd op het aantrekken van kwaliteitsmerken die een reële toegevoegde waarde bieden voor de klanten in winkelcentra en retailparken en die voor zoveel als mogelijk passen in de ambitie van de Vennootschap om haar activa als “Full-Service Centers” gekenmerkt te krijgen. De Vennootschap kon zo nieuwe verkooppunten verwelkomen van enseignes die al aanwezig waren in België, zoals Jysk, Oil & Vinegar, IKKS, Superdry, Maison du Monde, enz. en haar commerciële mix blijven optimaliseren door nieuwe of recente merken op de Belgische markt te overtuigen om zich in haar centra te vestigen (met name Le Palais des Thés, Cantata, Kusmi Tea, Hubsider, Dunkin Donuts, KFC, Hawaiian Poké Bowl, enz.). Deze resultaten tonen aan dat de activa van de Vennootschap, in een nog steeds uitdagend marktklimaat, zeer aantrekkelijk blijven op de markt.

Het is echter opvallend dat de twee helften van het afgelopen jaar in twee verschillende snelheden zijn verlopen: de eerste helft van het jaar, of althans een deel ervan, werd gekenmerkt door de invoering en/of handhaving van beperkende overheidsmaatregelen die van invloed waren op de activiteiten van veel handelaars (o.a. de sluiting van horeca-activiteiten en schoonheidsspecialisten en winkels op afspraak). Het zal geen verbazing wekken dat tijdens deze periode de betrokken huurders door deze maatregelen werden getroffen. Het is in deze context dat de Vennootschap opnieuw aanvragen om steun heeft ontvangen van bepaalde huurders in de betrokken sectoren. Dienaangaande heeft de

Vennootschap opnieuw gekozen voor een beleid van partnerschap met haar huurders en heeft zij getracht individuele overeenkomsten met hen te sluiten. Op 31 december hadden de verschillende beperkende maatregelen die in het kader van de gezondheidscrisis waren opgelegd, een totale negatieve impact van € 3 mln op het netto huurresultaat van de Vennootschap over het afgelopen jaar. Op 31 december 2021 had de Vennootschap nog een voorziening van €0,6 mln in verband met eventuele concessies die nog aan bepaalde huurders moeten worden verleend in verband met de gezondheidscrisis. De tweede helft van het jaar verliep daarentegen op bijna normale wijze, afgezien van de verplichting om een masker te dragen in gesloten ruimten en de verplichting om het Covid Safe Ticket te gebruiken in de horeca. De activa van de Vennootschap konden dus profiteren van goede bezoekersaantallen, hetgeen rechtstreeks tot uiting kwam in de verkoopcijfers van de huurders.

Zo heeft dit dynamisme ertoe geleid dat het winkelcentrum Belle-Île te Luik en Shopping Nivelles op 31 december 2021 opnieuw een bezettingsgraad van 100% hebben bereikt en de andere retailactiva van de Vennootschap goede progressie hebben geboekt, waardoor de Vennootschap op het jaareinde een bezettingsgraad van 97.2% kan rapporteren voor haar retail portefeuille (+2.8% ten opzichte van 2020).

Wat de commercialisering van haar kantoren betreft, stelt de Vennootschap vast dat de invoering van haar nieuw en innoverend concept “The Sage” vruchten begint af te werpen, ook al blijft de huurmarkt van kantoren onder druk staan door de gevolgen van de pandemie. In deze context heeft de Vennootschap het afgelopen jaar 6 nieuwe contracten afgesloten die een totale oppervlakte van 3.500m² vertegenwoordigen en 3 huurvernieuwingen die een bijkomende oppervlakte van 2.000m² vertegenwoordigen.

Evolutie van de financiële activiteiten:

In de loop van het boekjaar 2021 heeft de Vennootschap haar financiële structuur verder geoptimaliseerd met het oog op het verdere behoud van een solide balansstructuur, het beperken van het kredietrisico (gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille werd verlengd) en het indekken van het renterisico. Per 31 december 2021 bedroeg de schuldgraad 27,9% tegenover 30,0% op 31 december 2020. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de stevige balans van de Vennootschap en aldus haar sterke eigen vermogen basis, wat de Vennootschap in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

In het kader van het ‘Green Finance Framework’ dat de Vennootschap onlangs opzette, sloot de Vennootschap op 31 maart 2021 een succesvolle private plaatsing van groene obligaties af voor een totaalbedrag van € 32 mln.

Deze nieuwe duurzame financiering werd afgesloten voor een periode van 5 jaar. Vervolgens sloot de Vennootschap in juni 2021 een nieuwe 'groene' bankfinanciering van € 50 mln af, ter vervanging van een bestaande financiering voor hetzelfde bedrag die in september 2022 afliep en kon tegelijk de looptijd verlengen tot 30 juni 2025.

Deze succesvolle financieringsoperaties getuigen van de goede milieuprestaties die de portefeuille van de Vennootschap laat optekenen.

Verder breidde de Vennootschap haar 'commercial paper' programma uit met € 50 mln tot € 150 mln waardoor zij over bijkomende bronnen beschikt ter financiering van haar activiteiten en groei en haar tegelijk toelaat haar financieringskosten verder te optimaliseren en ook uitgiftes op een langere termijn kan doen.

Ter indekking van het renterisico sloot de Vennootschap in 2021 verschillende indekkingsinstrumenten af, die afgestemd zijn op de looptijd van de financieringen. Deze laten de Vennootschap toe zich te financieren tegen gunstige lage variabele rentevoeten en zorgt er tegelijk voor ingedekt te zijn tegen het renterisico.

De totale financiële schulden zijn van € 263,5 mln per 31 december 2020 afgenomen tot € 250,1 mln per 31 december 2021, 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 verdere afbouw van financiële schulden, naast de aanwending voor de dividenduitkering in contanten (€ 18,1 mln).

Per 31 december 2021 bedragen de opnames € 250,1 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (43,8% bankfinancieringen, 26,9% commercial paper, 12,8% obligaties en 16,5% intercompany loan). Daartegenover staat een bedrag van € 145 mln ongetrokken backup lijnen en € 42,7 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het commercial paper programma.

De weerbaarheid van de financieringsstructuur van de Vennootschap is zodoende op 31 december 2021 bevestigd, zowel op het gebied van het beschikbare bedrag op de afgesloten kredietlijnen als van de diversificatie van haar financieringsbronnen.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (exclusief projectontwikkelingen) evolueerde van € 908 mln op 31 december 2020 naar € 911,9 mln op 31 december 2021. Exclusief investeringen daalde deze waarde met €8,2 mln in de loop van het boekjaar 2021 door een combinatie van een negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van € 3,2 mln, een transfer naar vastgoed bestemd voor verkoop van € 3,3 mln, een acquisitie van een shopping unit en een aanpassing van de aanschaffingswaarde van een asset naar aanleiding van een dading, samen € 1,7 mln.

In 2021 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 12,2 mln geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur, waarvan het grootste deel bestemd was voor de renovatie van het winkelcentrum Ring Kortrijk in Kortrijk, de realisatie van een kleine uitbreiding van haar winkelcentrum Bastions in Doornik, de inplanting van haar "The Point" concepten in Ring Kortrijk en Shopping 1 Genk en het investeringsprogramma dat werd uitgevoerd in de kantoorportefeuille. Tijdens het boekjaar heeft de Vennootschap ook een winkelunit in Shopping 1 Genk verworven voor € 0,8 mln.

Retail portefeuille

De Vennootschap richt zich op winkelcentra en retail parken met een dominante positie in hun verzorgingsgebied, met een voorkeur voor complexen met uitbreidings- en/of renovatiemogelijkheden 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 steeg van 94,4% per 31 december 2020 tot 97,2% per 31 december 2021. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan het gecombineerde effect van de komst van enkele nieuwe huurders, zoals Maisons du Monde, Jack & Jones en Ken in Belle-Île, Pitaya, Cantata en Palais des Thés in Nijvel, April en Ersoz in Genk, Hawaiian Poké Bowl en Superdry in Ring Kortrijk en Boulangerie Louise, Dunkin Donuts en Black & White Burger in Bastions, evenals de belangstelling van spelers die pop-upconcepten ontwikkelen zoals "It's all about Christmas", Chronostock, enz.

Na een moeilijk jaar 2020, heeft de specialty leasing (tijdelijke verhuur van stands en promotieactiviteiten in gemeenschappelijke delen) in 2021 weer dynamisme getoond.

Deze goede verhuurresultaten en de minder beperkende overheidsmaatregelen die opgelegd waren om de Covid-19-

pandemie te bestrijden, verschijnen in de "Like-For-Like" van de operationele vastgoedresultaten van deze activa, die met 15,2% stegen ten opzichte van een daling met 19,1% in 2020.

De renovatie van de gevels en buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Kortrijk, die in het eerste kwartaal van 2021 zijn aangevat, verloopt zeer goed en volgens planning en budget. Het nieuwe logo en de nieuwe naam van het winkelcentrum ("Ring Kortrijk" in plaats van "Ring Shopping Kortrijk Noord") werden ook in 2021 onthuld en werden zeer goed ontvangen door de klanten en huurders van het winkelcentrum. De voltooiing van de werken is voor het tweede kwartaal van 2022 voorzien.

In het winkelcentrum Bastions in Doornik werd een kleine uitbreiding van 250m² gerealiseerd en op het einde van het jaar opgeleverd. Deze is volledig verhuurd en de twee huurders zullen in het eerste kwartaal van 2022 hun deuren openen.

In Brugge heeft de Vennootschap een vergunning verkregen om haar site te renoveren en gedeeltelijk te herontwikkelen. De planning van deze werkzaamheden en de besprekingen met de bestaande huurders zijn momenteel aan de gang. Het budget voor deze renovatie wordt geraamd en de Vennootschap is van plan dit project in 2022 of 2023 te starten, afhankelijk van het bovenstaande, en het in verschillende fasen uit te voeren om de activiteiten van de huurders zo weinig mogelijk te storen.

Begin 2021 werden alle nodige vergunningen afgeleverd voor het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Île. De Vennootschap werkt momenteel aan de commercialisatie en de afronding van het budget voor dit project, zodat de planning voor de realisatie ervan op een later tijdstip kan worden bepaald.

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van deze portefeuille is gedaald van 77,5% per 31 december 2020 naar 76,0% per 31 december 2021. Deze lichte daling is te wijten aan het gecombineerde effect van het vertrek van verschillende huurders en de concretisering van verschillende nieuwe huurcontracten en huurhernieuwingen, voornamelijk in het complex "The Sage Antwerp" en in een mindere mate in het complex "The Sage Vilvoorde". In Antwerpen zijn huurders als KBC, ABN Amro en Argenta vertrokken en Maersk Line en AGFA Healthcare gekomen. In Vilvoorde breidde Quinz uit en heeft Solvus zich gevestigd.

Ondanks deze lichte daling van de bezettingsgraad en rekening houdend met de huidige context, is de Vennootschap positief, vooral in Antwerpen, over de reacties die zij heeft gekregen na de lancering van haar renovatieproject om de technische kwaliteiten van de gebouwen te verbeteren en hun esthetische aantrekkingskracht te vergroten. In de loop van 2021 werd op elke site een nieuw restaurant geopend dat door ISS wordt uitgebaat om de huurders een betere service te bieden, terwijl ook de technische installaties en de uitrusting van de inkomhallen alsook de sanitaire blokken werden verbeterd. Deze verbeteringen zijn nog steeds aan de gang en zullen in fasen worden uitgevoerd tot 2023.

Aangezien de bezettingsgraad begin 2021 aanzienlijk lager was dan begin 2020, is het effect op de "Like-for-Like" van de operationele vastgoedresultaten voor 2021 vrij aanzienlijk. De daling dienaangaande bedraagt 26,7% in 2021, tegen een daling van 1,5% in 2020.

Ontwikkelingsprojecten

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedroeg € 13,5 mln op 31 december 2021 (31 december 2020: € 12,6 mln). Deze waardeverhoging is te wijten aan de investeringen die in de loop van het jaar zijn gedaan in de projecten Belle-Île en Waterloo.

Financiële resultaten

Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het resultaat van kern- en niet kernactiviteiten, bedroeg € 38,7 mln (€ -23,1 mln in 2020). Deze aanzienlijke stijging (+ € 61,8 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een sterke verbetering van het resultaat van niet kernactiviteiten, namelijk van € -59,8 mln eind 2020 tot € -1,0 mln eind 2021 of + € 58,8 mln en eveneens een stijging van het resultaat van kernactiviteiten met € 3 mln.

Netto resultaat van kernactiviteiten

Het netto resultaat van kernactiviteiten per 31 december 2021 bedroeg € 39,7 mln tegenover € 36,7 mln eind 2020. Deze positieve bijdrage van € 3 mln komt van een stijging van € 3,8 mln aan vastgoedresultaat, een daling van de operationele kosten met € 0,3 mln en door een stijging van het negatief financieel resultaat (+ € 1,1 mln). De Vennootschap kon een stijging van € 3,9 mln aan netto huurresultaat optekenen hetzij 7,92% ten opzichte van 2020. Ondanks het feit dat er nog vele Covid-19 maatregelen van kracht waren ook in 2021 en de Vennootschap verder nog huurkortingen en tegemoetkomingen heeft toegestaan aan haar huurders, is de Vennootschap erin geslaagd om haar netto huurresultaat aanzienlijk te verbeteren door een proactief beheer van haar portefeuille, huurhernieuwingen en betere huurvoorwaarden.

Het saldo van de vastgoedkosten en de algemene kosten is nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van 2020. De vastgoedkosten en algemene kosten zijn met € 0,3 mln gedaald van € 10 mln tot € 9,7 mln.

Resultante is een stijging van het operationeel resultaat (van kernactiviteiten) met € 4,1 mln (+ 10,5%) tot € 43,7 mln (tegenover € 39,6 mln eind 2020).

Mede door de herfinancieringsoperaties van 2021, met het oog op een voorzichtig liquiditeitsbeheer en ter versterking van de kredietpositie, is het financieel resultaat opgelopen van € -2,82 mln tot € -3,95 mln per eind 2021.

In april 2021 werden bijkomende nieuwe aandelen uitgegeven ter gelegenheid van het keuzedividend. Rekening houdend met de hierboven besproken stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten van 7,92% of € 3 mln, en het hogere gemiddelde aantal aandelen in vergelijking met het jaar 2020, vertoont het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel een lichte daling tot € 4,64 (tegenover een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,66 op 31 december 2020). Deze daling is echter negatief beïnvloed door het feit dat in 2020 het keuzedividend pas in november werd toegekend en dus voor de berekening van het netto resultaat per aandeel gunstiger uitvalt dan wanneer de bijkomende aandelen in het eerste semester van het kalenderjaar worden uitgegeven (zoals het geval was in april 2021).

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Het netto resultaat op de niet kernactiviteiten omvat voornamelijk het herwaarderingsresultaat van de vastgoedportefeuille en de wijzigingen in de reële waarde van de indekkingsportefeuille. Zo is het herwaarderingsresultaat van de vastgoedbeleggingen met € 54,6 mln gestegen van € -57,9 mln eind 2020 tot € -3,3 mln eind 2021. Dit is nagenoeg bij onveranderde samenstelling van de vastgoedportefeuille en te verklaren door taxaties die zich stabiliseerden na de correcties die zijn geboekt tijdens 2019 en 2020 door Covid-19. Wat de variaties in de reële waarde van de indekkingsportefeuille betreft, kennen we een positieve evolutie van € -2,2 mln tot + € 2,3 mln. De waardebepaling van de derivaten wordt vooral bepaald door de rente evolutie.

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2021 bedroeg € 671,6 mln (€ 650,8 mln per 31 december 2020), hetzij een stijging van 3,2%. Deze stijging is te verklaren door een combinatie van factoren, zoals de verhoging van het kapitaal ten belope van € 15,1 mln door het keuzedividend, de uitbetaling van € 33,3 mln dividend voor het boekjaar 2020 en + € 38,1 mln overgedragen netto resultaat van het boekjaar.

De nettowaarde 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 2021, bedroeg € 77,27 op 31 december 2021 (€ 78,23 op 31 december 2020).

Zoals hierboven vermeld, werd het eigen vermogen in de loop van het jaar versterkt door de uitkering van een keuzedividend voor het boekjaar 2020, wat resulteerde in een verhoging met € 15,1 mln (kapitaal) door de creatie van 372.776 nieuwe aandelen.

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 8.692.063 aandelen per 31 december 2021.

Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

Om enerzijds haar retail park en anderzijds de uitbreiding van haar winkelcentrum Bastions in Doornik te kunnen bouwen, heeft de Vennootschap in 2014 zakelijke rechten verworven over verschillende percelen grond die aanpalend zijn aan haar oorspronkelijke eigendom. Om deze percelen zo goed mogelijk te benutten, heeft de Vennootschap enige tijd geleden onderhandelingen aangevat met verschillende kandidaten om de ongebruikte delen van deze percelen over te nemen. Met twee van deze kandidaten werden overeenkomsten afgesloten, weliswaar onder voorbehoud van het verkrijgen van vergunningen. Zoals aangekondigd in het persbericht van 8 februari 2022 werden deze vergunningen eind 2021 afgeleverd, zodat de verkoopakten in de eerste helft van 2022 zullen worden verleden en deze percelen dus niet meer in de portefeuille van de

Vennootschap zullen worden opgenomen. Het eerste perceel, bestaande uit een oud kantoorgebouw, wordt aan de Politiezone van Doornik verkocht om na herontwikkeling ervan haar politiebureau te worden, terwijl het tweede, waarvan de Vennootschap erfpachter is, aan de winkelketen Lidl wordt overgedragen om er een nieuwe winkel op te vestigen. Deze verrichtingen dragen bij tot de commerciële versterking van Shopping Les Bastions. Afgezien van deze gebeurtenissen en behalve de bestuurders mandaten wijzigingen die in het hoofdstuk 'Statutair jaarverslag' beschreven zijn, hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2021 die een invloed zouden hebben op onderhavig Jaarlijks Financieel Verslag 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. Wel heeft de

Vennootschap specifieke projecten gelanceerd of geïmplementeerd (zie Hoofdstuk "Evolutie van de operationele activiteiten").

Resultaatbestemming

Het netto resultaat over het boekjaar bedroeg € 38,7 mln (- € 23,1 mln in 2020). Deze aanzienlijke stijging (+ € 61,8 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een sterke verbetering van het resultaat van niet kernactiviteiten, namelijk van - € 59,8 mln eind 2020 tot - € 1 mln eind 2021 of + € 58,8 mln en eveneens een stijging van het resultaat van kernactiviteiten met € 3 mln.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 13 april 2022 om 11.00 uur te Mediaan 28 te 1800 Vilvoorde (naast de zetel van de Vennootschap). De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,10 bruto - € 2,87 netto per aandeel (2020: bruto € 4,00 - netto € 2,80). 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 dinsdag 19 april 2022 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 2,87). 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, € 2,87 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 9 mei 2022. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op dinsdag 19 april 2022. De financiële kalender wordt - gezien deze intentie - aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date', 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld worden op respectievelijk donderdag 14 april (en niet op Pasmaandag 18 april zoals verkeerdelijk opgenomen in het persbericht van 8 februari 2022), 19 april en 9 mei 2022. De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over het jaar 2022 een netto-resultaat van kernactiviteiten te behalen tussen € 4,70 en € 4,80 per aandeel. Dit streefcijfer dient echter met de nodige voorzichtigheid te worden bekeken, gezien de steeds beperktere, maar nog steeds aanhoudende onzekerheden in verband met de gezondheidscontext en de mogelijke gevolgen van de oorlogssituatie in Oekraïne. Dienaangaande zal de Vennootschap niet nalaten de markt in te lichten over het mogelijke ontstaan van nieuwe maatregelen die een weerslag kunnen hebben op deze doelstelling.

Deze bandbreedte zal moeten worden aangepast in geval van uitkering van een keuzedividend, waartoe formeel moet worden besloten op de Raad van Bestuur van 19 april 2022.

Daarnaast blijft de Vennootschap zoeken naar mogelijkheden om haar portefeuille te laten groeien door nieuwe aankopen of nieuwe ontwikkelingen. Indien er een van dergelijke opportuniteiten zich zou materialiseren, zal de Vennootschap hier de markt hierover onmiddellijk inlichten.

De Raad van Bestuur verklaart dat:

1. op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Code 2020, de interne risicobeheersing en controlesystemen van de Vennootschap in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit Jaarlijks Financieel Verslag 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. de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van de Vennootschap en de gezamenlijk in de consolidatie

- opgenomen perimetervennootschappen;
3. het Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van de Vennootschap en van haar perimetervennootschappen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen;
4. in dit Jaarlijks Financieel Verslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee de Vennootschap en de met haar perimetervennootschappen worden geconfronteerd; en
5. 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.

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, 9 maart 2022

Vastgoedverslag

De Belgische vastgoedmarkt	59
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	60
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	64
Projectontwikkelingen	69
Verslag waarderingsdeskundigen	70

De Belgische vastgoedmarkt¹

2021, een overgangsjaar voor commercieel vastgoed, na drie jaar die gekenmerkt werden door een recordvolume aan investeringen

Het jaar 2021 werd gekenmerkt door een aanzienlijke daling (ongeveer 20%) van het investeringsvolume in het professioneel vastgoed. Deze daling is uiteraard deels toe te schrijven aan de nog steeds ingewikkelde gezondheidscontext, maar ook aan het beperkte aantal grote transacties.

Net als in 2020 verloor winkelvastgoed zijn plaats als tweede meest populaire activaklasse voor beleggers ten voordele van logistiek en residentieel vastgoed. Deze daling van het investeringsvolume in winkelvastgoed is ook grotendeels te wijten aan de totale afwezigheid van grote transacties op deze segment in 2021, een trend die in de komende maanden en jaren waarschijnlijk zou moeten evolueren.

De aanvangsrendementen ('prime yield') in de verschillende segmenten van het winkelvastgoed zijn sinds 2020 licht gestegen tot 4,35% voor stadscentra, 4,65% voor winkelcentra en 5,60% voor periferisch winkelvastgoed (retail parks). Deskundigen verwachten dat de rendementen zich in 2022 zullen stabiliseren (wat reeds zichtbaar was in de tweede helft van 2021), alvorens waarschijnlijk vanaf 2023 weer aandacht te krijgen van de investeerders.

Take-Up record in winkelvastgoed

Ondanks het snel veranderende winkellandschap bereikte de take-up in 2021 een record van meer dan 480.000m².

Deze zeer goede resultaten zijn grotendeels te danken aan de zeer sterke activiteit in het segment periferisch winkelvastgoed, dat goed was voor meer dan 60% van de take-up, voornamelijk dankzij de opening van verscheidene nieuwe projecten en de aanhoudende expansie van ketens die actief zijn in de sectoren van voeding, huishoudelijke artikelen en discount.

De take-up herstelde zich ook, zij het in mindere mate, in stadscentra en winkelcentra, met respectievelijk 105.000 en 50.000m². In deze sector waren de horeca-activiteiten het meest actief, terwijl de gebruikers van grote oppervlakten weinig expansief waren.

Interessant is ook dat het aantal transacties met 25% is gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren, wat nogmaals bewijst dat de detailhandelaars er belang bij hebben hun fysieke winkelnetwerken uit te breiden.

Goed jaar voor investeringen in kantoorvastgoed

Na een recordjaar in 2020 is de activiteit in 2021 teruggekeerd naar meer normale niveaus, hoewel nog steeds boven het gemiddelde van de afgelopen jaren. Kantoorvastgoed bevestigt zo zijn plaats als favoriete activaklasse voor investeerders op de Belgische markt.

Deze aanhoudende belangstelling voor kantoren komt tot uiting in de waarderingen van deze activa, met een compressie van de prime yields tot 3,60% in Brussel voor kernactiva en een verwachte compressie in het Vlaams Gewest tot ongeveer 5,15% voor dergelijke activa.

Herstel van de take-up in kantoorvastgoed

Na de scherpe daling van de take-up in 2020 heeft de activiteit zich in 2021 aanzienlijk hersteld, hoewel zij nog steeds onder het niveau ligt van vóór de pandemie. Dit herstel was het meest uitgesproken in Brussel, maar was ook aanwezig in het Vlaamse gewest. De goede prestaties in het laatste kwartaal van 2021 wijzen er ook op dat een heropleving in 2022 te verwachten staat.

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

Samenvatting van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	817.641		94.270		911.911
Projectontwikkelingen	13.514				13.514
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	831.155	89,5%	94.270	10,2%	925.425
Activa bestemd voor verkoop	3.325	0,4%			3.325
Verzekerde waarde ¹	510.459	83,9%	98.021	16,1%	608.480
Contractuele huur	49.738	90,5%	5.247	9,5%	54.986

¹Verzekerd 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				
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	2020	19,5%	30.223	1.641
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,5%	28.154	1.500
Shopping Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,3%	31.381	1.450
Retail park Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	2016	2,1%	10.312	360
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2019	0,6%	3.485	
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,0%	21.661	1.250
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	2005	13,3%	32.677	2.000
Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A, 9000 Gent	2014	0,8%	3.960	
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,4%	15.415	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,5%	3.487	95
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	1970	4,4%	20.946	650
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	1979	3,6%	19.804	765
		88,0%	221.505	9.755
Kantoren				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,0%	12.772 / 228 ⁵	337
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 349 ⁵	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ⁵	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,0%	10.600 / 767 ⁵	224
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	2,8%	16.003 / 821 ⁵	322
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	2,0%	11.163 / 224 ⁵	217
		10,1%	59.894 / 2.505⁵	1.393
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,1%		
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Luik		0,6%		
Nijvel grondposities		0,7%		
		1,5%		
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop				
Gebouw en grondposities in Doornik		0,4%		
		0,4%		
Totaal		100,0%	281.399 / 2.505⁵	11.148

Vervolg >>

Vervolg

	Contractuele huur op 31 december 2021 (€ x 1.000)	Huurwaarde leegstand (€ x 1.000) ¹	Theoretische huurwaarde op 31 december 2021 (€ x 1.000) ²	Geschatte huurwaarde (€ x 1.000) ³	EPRA-bezettings- graad op 31 december 2021 ⁴
Retail					
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	11.132.369	57.500	11.189.869	10.720.436	99,7%
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.541.957	45.584	9.587.541	8.938.055	100,0%
Shopping Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.292.734	225.661	8.518.395	8.095.354	97,6%
Retail park Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	1.089.912	22.599	1.112.511	1.156.070	98,0%
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	429.000	0	429.000	429.830	100,0%
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.385.168	724.600	4.109.768	4.335.055	85,6%
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	7.492.026	151.528	7.643.554	7.288.884	99,1%
Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A, 9000 Gent	520.373	0	520.373	489.809	100,0%
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.151.740	491.000	2.642.740	2.391.170	82,1%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	897.545	0	897.545	876.950	100,0%
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	2.357.285	126.525	2.483.810	2.393.385	100,0%
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	2.306.983	0	2.306.983	2.176.937	100,0%
	49.597.092	1.844.997	51.442.089	49.291.934	97,2%
Kantoren					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	360.372	491.060	851.432	831.320	40,9%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	253.801	356.380	610.181	584.800	39,1%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1.344.442	364.960	1.709.402	1.860.320	80,5%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.193.396	353.110	1.546.506	1.629.055	83,5%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1.976.230	428.820	2.405.050	2.376.255	82,1%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.433.862	244.640	1.678.502	1.669.250	85,3%
	6.562.104	2.238.970	8.801.074	8.951.000	76,0%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Luik					
Nijvel grondposities					
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop					
Gebouw en grondposities in Doornik					
Totaal	56.159.196	4.083.967	60.243.163	58.242.934	93,9%

1 Huurwaarde leegstand is de markthuurling op de lege oppervlakten.

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

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

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

5 Archieven.

Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingmogelijkheid bedraagt 2,1 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,6 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. Teneinde 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 Europe S.A. 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 66,7% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille. De verzekeringspremie over 2021, inclusief taksen, bedraagt 0,2 mln.

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 GVVWet

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 vervalst.

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, die voornamelijk in het winkelcentrum Ring Kortrijk en de kantoren in Antwerpen zijn uitgevoerd, is de waarde van Belle-Île eind 2021 tot boven de drempel van 20% gestegen (20,1% op 31 december 2021), 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

Om enerzijds haar retail park en anderzijds de uitbreiding van haar winkelcentrum Bastions in Doornik te kunnen bouwen, heeft de Vennootschap in 2014 zakelijke rechten verworven over verschillende percelen grond die aanpalend zijn aan haar oorspronkelijke eigendom. Om deze percelen zo goed mogelijk te benutten, heeft de Vennootschap enige tijd geleden onderhandelingen aangevat met verschillende kandidaten om de ongebruikte delen van deze percelen over te nemen. Met twee van deze kandidaten werden overeenkomsten afgesloten, weliswaar onder voorbehoud van het verkrijgen van vergunningen. Deze vergunningen werden eind 2021 afgeleverd, zodat de verkoopakten in de eerste helft van 2022 zullen worden verleden en deze percelen dus niet meer in de portefeuille van de Vennootschap zullen worden opgenomen. Het eerste perceel, bestaande uit een oud kantoorgebouw, wordt aan de Politiezone van Doornik verkocht om na herontwikkeling ervan haar politiebureau te worden, terwijl het tweede, waarvan de Vennootschap erfpachter is, aan de winkelketen Lidl wordt overgedragen om er een nieuwe winkel op te vestigen. Deze verrichtingen dragen bij tot de commerciële versterking van Shopping Bastions.

Tijdens het boekjaar heeft de Vennootschap ook een winkelunit in Shopping 1 Genk verworven voor € 0,8 mln.

Ontwikkelingsprojecten

In de eerste helft van 2021 zijn de renovatiewerken aan de gevels, ingangen en buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Kortrijk gestart; zij zullen een jaar duren. Een nieuwe naam ('Ring Kortrijk' i.p.v. 'Ring Shopping Kortrijk Noord') en een nieuw logo werden in de loop van het jaar onthuld en werden enthousiast onthaald door de klanten.

In Belle-Ile werd na de binnenrenovatie in 2019 en 2020 een nieuw logo onthuld dat beter aansluit bij de nieuwe positionering van het winkelcentrum. De Vennootschap heeft ook alle nodige vergunningen verkregen voor haar uitbreidingsproject van 11.000m². Gelet op de impact van de gezondheidssituatie op de timing van de commercialisatie en op de bouwprijzen, geeft de Vennootschap zichzelf de tijd om deze verschillende parameters te herbekijken alvorens een nauwkeurigere uitvoeringsplanning te bepalen.

Om de klantenervaring verder te verbeteren, heeft de Vennootschap verder geïnvesteerd in haar transversaal

project "Customer Journey" door onder meer haar concept "The Point" in Kortrijk en Genk te implementeren en heeft ze ook een nieuwe wayfinding in Kortrijk en nieuwe rustzones in Luik en Nijvel geplaatst.

In Brugge heeft de Vennootschap een aanvraag tot wijziging van de omgevingsvergunning voor haar renovatieproject ingediend. Zij verwacht deze vergunning in de eerste helft van 2022 te verkrijgen en de uitvoering van dit project in 2022 en 2023 aan te vatten.

Tot slot in Waterloo, heeft het Waals Gewest het door de gemeente ingevoerde ZEC-project ("zone d'enjeu communal") dat noodzakelijk is voor de uitvoering van het project van de Vennootschap, voorlopig goedgekeurd zodat de Vennootschap thans de indiening van haar omgevingsvergunningsaanvraag tegen eind 2022 kan voorbereiden.

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Retail portefeuille

Shopping Belle-Île

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Top 5 huurders

Carrefour	5,2%
C&A	3,9%
A.S. Watson Group	3,2%
Damart	2,3%
Bestseller	2,3%

Totaal aantal huurders: 93

Bouwjaar: 1994 - Renovatie 2020

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

Verhuurbare oppervlakte: 30.233 m²

Shopping Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Top 5 huurders

Ahold Delhaize	5,9%
Bestseller	2,9%
As Adventure	2,6%
Delcambe Chaussures	2,5%
H&M Hennes & Mauritz Nv	2,4%

Totaal aantal huurders: 98

Bouwjaar: 1974 – Uitbreiding en renovatie 2012

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

Verhuurbare oppervlakte: 28.154 m²

Ring Kortrijk

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 huurders

C&A	4,3%
H&M Hennes & Mauritz Nv	4,1%
Redisco	3,7%
A.S. Watson Group	3,3%
Ahold Delhaize	3,1%

Totaal aantal huurders: 84

Bouwjaar: 1973 – Renovatie 2005

Ligging: Ring Kortrijk is gelegen aan de ring rond Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte: 32.677 m²

Shopping 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 Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 31.025 m²

Retail Park Bastions

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 huurders

C&A	5,1%
Ahold Delhaize	4,9%
A.S. Watson Group	3,2%
New Yorker	2,8%
Etam	2,7%

Totaal aantal huurders: 88

Bouwjaar: 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018

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

Verhuurbare oppervlakte: 31.381 m²

7 Fontaines

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 3 huurders

La Foir'Fouille	51,1%
Tom&Co	27,7%
Burger Brands	21,3%

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar: 2019

Ligging: 7 Fontaines is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 3.485 m²

Shopping 1

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Top 5 huurders

Q Park	14,3%
Ahold Delhaize	6,2%
New Yorker	5,7%
Lunch Garden	5,5%
Burger Brands	3,9%

Totaal aantal huurders: 59

Bouwjaar: 1967 – Renovatie 2014

Ligging: Shopping 1 is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 21.661 m²

Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

Top 5 huurders

C&A	14,3%
Inditex	14,1%
A.S. Watson Group	11,0%
H&M Hennes & Mauritz Nv	9,5%
Bestseller	8,0%

Totaal aantal huurders: 18

Bouwjaar: 2008

Ligging: Genk Stadsplein 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%
Club	18,6%
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

Shopping Overpoort

Overpoortstraat, 9000 Gent

Top 5 huurders

Jims	31,5%
Ahold Delhaize	25,3%
A.S. Watson Group	17,0%
Yammi Yammi	14,6%
Subway - Honny Bunny	11,6%

Totaal aantal huurders: 5

Bouwjaar: 2014

Ligging: Shopping Overpoort is gelegen in het centrum van Gent langs de Overpoortstraat

Verhuurbare oppervlakte: 3.960 m²

Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis

Top 5 huurders

Carrefour	40,0%
Media Markt	20,4%
Brico	19,7%
Lunch Garden	6,7%
Pearle	4,2%

Totaal aantal huurders: 11

Bouwjaar: Begin 70

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

Verhuurbare oppervlakte: 20.946 m²

Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout

Top 5 huurders

Carrefour	55,5%
Brico	19,2%
Lunch Garden	7,4%
Auto 5	4,2%
McDonald's	3,5%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: Begin 70

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

Verhuurbare oppervlakte: 19.804 m²

Kantorenportefeuille

The Sage Vilvoorde 28

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Top 4 huurders

Ricoh	54,7%
Quinz	20,4%
Neovia	16,8%
Usg People Business Solutions	8,1%

Totaal aantal huurders: 4

Bouwjaar: 2001

Ligging: In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven

Verhuurbare oppervlakte: 13.000 m²

The Sage Vilvoorde 30

Medialaan 30, 1800 Vilvoorde

Top 5 huurders

Nutrition & Sante	36,8%
Ricoh	9,0%
Usg People Business Solutions	1,7%
Ced Belgium	1,5%
Bahlsen	0,1%

Totaal aantal huurders: 5

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

The Sage Vilvoorde 32

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde

Top 4 huurders

Intersystems	37,8%
Bahlsen	25,6%
Ced Belgium	22,7%
Grenke Lease	13,9%

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: 4.023 m²

The Sage Antwerp 1

Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

Top 5 huurders

Antea	27,5%
Maersk Line Belgium	22,3%
BTV	16,0%
Celestia	8,0%
KH Engineering België	7,7%

Totaal aantal huurders: 7

Bouwjaar: 2001

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.367 m²

The Sage Antwerp 2

Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

Top 5 huurders

Spb Benelux	13,7%
Odyssey	13,5%
Vito	13,1%
Tennant	12,7%
Hlb	12,5%

Totaal aantal huurders: 10

Bouwjaar: 1999

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 16.824 m²

The Sage Antwerp 3

Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen

Top 5 huurders

Amadeus	18,2%
Tvm	17,1%
Usg	11,9%
Cws - Boco	7,2%
Finvision	6,2%

Totaal aantal huurders: 15

Bouwjaar: 2002

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.417 m²

Projectontwikkelingen

Waterloo

Sector

Retail/ Residentieel

Type

Herontwikkeling multifunctioneel commercieel complex

Omvang

+/- 15.000 m² GLA

Status

Non committed

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

Type

Uitbreiding

Omvang

+/- 11,000 m² GLA

Verwacht rendement

6,0% – 6,5%

Status

Non committed

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 2021, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het GVV-KB.

Beide verslagen werden uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de 'International Valuation Standards', gepubliceerd door de 'Royal Institution of Chartered Surveyors' (de '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."

Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

Cushman & Wakefield

Vastgoed beschikbaar voor verhuur: 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 winkeldoelende, 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 the huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhervorming 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, etc. 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 2021: € 482,0 mln.

CBRE

Vastgoed beschikbaar voor verhuur: 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, leegstandsperiodes, 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 2021: € 424 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 waardebeoordeling 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 aannames 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 onderzoek of de benadering van een waardering beïnvloeden die, volgens overeenkomst, door de waarderende partij dienen geverifieerd 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 aannames hebben gemaakt die gedetailleerd weergeeft welke factoren de waarde kunnen beïnvloeden, zoals mogelijke verhuurtransacties, huurprijs-herzieningen, 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 last-bezwaren, 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 geverifieerd 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 gespecialiseerde 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 milieu-technische 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 verhuur (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 2021 € 912 mln.

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. 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 2021 € 13,5 mln, welke volledig op kostprijs gewaardeerd zijn.

Financieel verslag

Statutaire balans	74		
Statutaire winst- en verliesrekening	75		
Staat van het globaal resultaat	76		
Statutair kasstroomoverzicht	77		
Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen			
Detail van de reserves	78		
Toelichtingen	79		
1. Algemene informatie	80		
2. Fiscale status	80		
3. Grondslagen	80		
4. Statutair overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten	90	17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	101
5. Vastgoedbeleggingen	91	18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	101
6. Andere materiële vaste activa	94	19. Vastgoedkosten	101
7. Deelnemingen in verbonden ondernemingen en vorderingen op verbonden ondernemingen	94	20. Algemene kosten van de Vennootschap	102
8. Kortlopende vorderingen	94	21. Andere operationele opbrengsten en kosten	102
9. Kas en kasequivalenten	95	22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	103
10. Maatschappelijk kapitaal	95	23. Financieel resultaat	103
11. Pensioenverplichtingen	96	24. Belastingen op het resultaat	104
12. Langlopende financiële schulden	96	25. Resultaat per aandeel	104
13. Andere langlopende financiële schulden	97	26. Dividend	104
14. Andere langlopende financiële verplichtingen	98	27. Artikel 7:212 van het WvV	105
15. Kortlopende verplichtingen	99	28. Bepaling van de schuldgraad	105
16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	100	29. Transacties met verbonden partijen	106
		30. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	106
		31. Vergoeding commissaris	106
		32. Bijkantoren	106
		33. Rechtszaken en arbitrages	106
		34. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	107
		Verslag van de commissaris	108
		Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het GVV-K)	112
		Verklaring overeenkomstig artikel 12, § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007	112

Statutaire balans

(x € 1.000)

Toel.

2021

2020

Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	5	925.425	920.629
Andere materiële vaste activa	6	494	620
Financiële vaste activa	14	2.879	1.554
Handelsvorderingen en andere vaste activa		246	347
Totaal vaste activa		929.043	923.150
Vlottende activa			
Activa bestemd voor verkoop	5	3.325	
Handelsvorderingen	8	11.803	12.627
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	300	4.986
Kas en kasequivalenten	9	3.735	1.939
Totaal vlottende activa		19.162	19.552
Totaal activa		948.205	942.703
Totaal eigen vermogen			
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
Kapitaal	10	362.846	347.760
Uitgiftepremies	10	88.877	88.877
Reserves		181.210	237.244
Netto resultaat van het boekjaar		38.682	-23.066
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		671.615	650.814
Totaal eigen vermogen		671.615	650.814
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
Voorzieningen	11	734	963
Langlopende financiële schulden	12	182.759	153.514
<i>Kredietinstellingen</i>	12	109.556	152.733
<i>Andere langlopende financiële schulden</i>	13	73.203	781
Andere langlopende financiële verplichtingen	14	7.499	8.741
Totaal langlopende verplichtingen		190.992	163.218
Kortlopende verplichtingen			
Kortlopende financiële schulden	15	67.313	109.984
<i>Kredietinstellingen</i>			25.000
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>		67.313	84.984
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		10.203	12.281
Overlopende rekeningen		8.082	6.405
Totaal kortlopende verplichtingen		85.598	128.671
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		948.205	942.703
Netto waarde per aandeel (x € 1)		77,27	78,23

Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Toel.	2021	2020
Huurinkomsten	16	54.826	56.392
Met verhuur verbonden kosten	16	-1.595	-7.065
Netto huurresultaat		53.230	49.327
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17		
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	-1.568	-1.172
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	1.716	1.425
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		149	254
Vastgoedresultaat		53.379	49.581
Technische kosten		-299	-388
Commerciële kosten		-2.221	-2.437
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1.775	-1.840
Beheerkosten vastgoed		-1.311	-1.146
Vastgoedkosten	19	-5.607	-5.811
Operationeel vastgoedresultaat		47.772	43.769
Algemene kosten van de vennootschap	20	-4.098	-4.168
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	41	-35
Totaal		-4.057	-4.203
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		43.715	39.566
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-2	325
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-9	-4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	-3.275	-57.936
Totaal portefeuilleresultaat		-3.286	-57.615
Operationeel resultaat		40.429	-18.048
Financiële inkomsten		786	2
Netto interestkosten		-4.568	-2.604
Andere financiële kosten		-172	-222
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		2.307	-2.197
Financieel resultaat	23	-1.648	-5.021
Resultaat vóór belastingen		38.782	-23.069
Vennootschapsbelasting		-100	3
Belastingen	24	-100	3
Netto resultaat		38.682	-23.066
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		38.682	-23.066
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	4,52	-2,93
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		4,52	-2,93

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	2021	2020
Nettoresultaat	38.682	-23.066
Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	81	51
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	230	-4
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	310	47
Globaal resultaat	38.992	-23.019
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	38.992	-23.019

Statutair kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toel.	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		38.782	-23.069
Interestopbrengsten en dividenden		-0	-3
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten		38.782	-23.072
Afschrijvingen materiële vaste activa		151	60
Huurskorting en investeringen		794	216
Interestkosten		3.950	2.764
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	3.275	57.936
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2.410	1.193
Mutaties van provisies op huurvorderingen		-876	3.043
Mutaties vorderingen	8	-7.482	-2.953
Mutaties kortlopende schulden	15	10.446	1.100
Betaalde vennootschapsbelasting			-146
Ontvangen vennootschapsbelasting		26	
		7.875	63.213
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		46.657	40.141
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoedbeleggingen	5	-829 ¹	
Aanpassing aanschaffingswaarde vastgoedbeleggingen	5	2.500 ¹	
Verkoop vastgoedbeleggingen	5		7.837
Investeren in vastgoedbeleggingen	5	-10.811	-19.611
Aankoop meubilair en rollend materieel		-26	-35
Ontvangen interesten en dividenden		0	3
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.166	-11.806
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere	12	72.000	124.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12	-85.700	-134.050
Betaalde dividenden	26	-18.142	-16.614
Betaalde interesten		-3.853	-2.708
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-35.696	-29.372
Netto kasstroom		1.796	-1.037
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		1.939	2.976
Toename/Afname liquide middelen		1.796	-1.037
Stand op 31 december	9	3.735	1.939

¹ Naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met betrekking tot het retailpark Brugge, werd de aanschaffingswaarde aangepast. De Vennootschap verwierf eveneens een bijkomende retailunit in haar bestaand shopping center Genk.

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal ¹	Uitgiftepremies	Reserves ²	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
Balans per 31 december 2019	329.285	88.877	272.324			690.485
Kapitaalverhoging	18.475					18.475
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			51			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						
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2019 ³			-35.136			-35.136
Balans per 31 december 2020	347.760	88.877	237.244	-23.066		650.814
Balans per 31 december 2020	347.760	88.877	214.178			650.814
Kapitaalverhoging ⁴	15.087					15.087
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			81			81
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			230			230
Andere						
Netto resultaat				38.682		38.682
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2020 ⁵			-33.277			-33.277
Balans per 31 december 2021	362.846	88.877	181.210	38.682		671.615
Overboeking van resultaat 2021 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-3.275	3.275		
Overboeking van variaties 2021 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			2.410	-2.410		
Voorgesteld dividend 2021 ⁶				-35.637	35.637	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.910	-3.910		
Balans per 31 december 2021 na allocatie⁷	362.846	88.877	184.255	-	35.637	671.615

¹ Kosten kapitaalverhoging inbegrepen (€ -248k op 31 december 2021)

² Zie detail reserves

³ 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.

⁴ Zie toelichting 10

⁵ Betaald dividend over 2020 € 4,00 (netto € 2,80) per aandeel: € -33.277 waarvan € 18.142 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 372.776 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

⁶ Dividend 2021 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13 april 2022

⁷ Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2021, de toekomstige allocatie van het resultaat 2021 die in 2022 plaats zal vinden reeds toe te lichten.

Detail van de reserves

(x € 1.000)	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van afgedekte instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsovereenkomst zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van afgedekte instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsovereenkomst zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuele winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2019	25	181.803	-193	-	-597	-115	91.401	272.324
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsovereenkomsten			51	-674			674	51
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					4			4
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹		-15.985					15.985	
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat ²		2.118					-2.118	
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsovereenkomsten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsovereenkomst zoals gedefinieerd in IFRS								
Dividend over 2019							-35.136	-35.136
Toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren								
Balans per 31 december 2020	25	167.936	-141	-674	-593	-115	70.807	237.244
Balans per 31 december 2020	25	167.936	-141	-674	-593	-115	47.741	214.178
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsovereenkomsten			81		230			310
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 ³		-57.936					57.936	
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsovereenkomsten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsovereenkomst zoals gedefinieerd in IFRS				-1.091			1.091	
Dividend over 2020							-33.277	-33.277
Balans per 31 december 2021	25	110.000	-61	-1.765	-363	-115	73.490	181.210
Overboeking van resultaat 2021 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-3.275					-	-3.275
Overboeking van variaties 2021 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsovereenkomsten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsovereenkomst zoals gedefinieerd in IFRS				2.410			-	2.410
Voorgesteld dividend 2021							-	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							3.910	3.910
Balans per 31 december 2021 na allocatie	25	106.724	-61	645	-363	-115	77.400	184.255

¹ Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2019. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'

² Overboeking van de gecumuleerde historische waardemutaties van het residentieel gedeelte van het gebouw Gent Overpoort naar het uitkeerbaar resultaat ingevolge de realisatie ervan

³ Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2020. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'

Toelichtingen

1. Algemene informatie

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 bestaat uit minimaal zes leden (natuurlijke personen), waarvan drie een onafhankelijk statuut hebben. De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel. De jaarrekening en het jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 09 maart 2022. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 13 april 2022 op Medialaan 28 te Vilvoorde (naast de zetel van de Vennootschap). Het is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaat-bestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Dit hoofdstuk 'Financieel verslag' moet samen met het deel van het Beheerverslag ('Wisselend boekjaar 2021 eindigend met positieve signalen', vastgoedbeleggingen en financiële resultaten) doorgelezen worden.

2. Fiscale status

De Vennootschap heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van GVV (zoals voorzien in het GVV-K.B) 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 28), 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 Ring Kortrijk en de kantoren in Antwerpen zijn uitgevoerd, is de waarde van Belle-Île eind 2021 tot boven de drempel van 20% gestegen (20,10% op 31 december 2021), 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 investeringsmarkten naar nieuwe investeringsopportuniteiten.

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten jaarrekening 2021

De presentatie valuta van de Vennootschap is de Euro, die fungeert als de functionele valuta van de Vennootschap. De jaarrekening van de Vennootschap wordt uitgedrukt in Euro, afgerond op duizendtallen. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard door de Europese Unie. De jaarrekening van de Vennootschap is vastgesteld op basis van reële waarde, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld conform het schema dat op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen van toepassing is, conform het GVV-KB.

De Vennootschap heeft in het boekjaar 2021 de volgende IFRS standaarden toegepast, die sinds 1 januari 2021 van toepassing zijn en door de Europese Unie zijn goedgekeurd:

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

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

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

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

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criterium in IAS 1 voor 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 schulden als kortlopend of langlopend - uitstel van ingangsdatum (aanpassingen in IAS 1), waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werden uitgesteld tot boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023 en waarbij vervroegde toepassing toegestaan is. De aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

De IASB heeft op 19 november 2021 een nieuw ontwerp met betrekking tot deze aanpassingen gepubliceerd.

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

- **Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties** passen een verwijzing in IFRS 3 aan naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving, zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
- **Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa** verbieden een entiteit om de aanschafwaarde voor materiële vaste activa te verlagen met verkoopopbrengsten die worden ontvangen uit de verkoop van artikelen die worden geproduceerd terwijl de entiteit het actief voorbereidt op het beoogde gebruik. In plaats daarvan zal een entiteit dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten in winst of verlies opnemen. De wijzigingen verduidelijken eveneens

dat het testen of een materieel vast actief klaar is voor het beoogde gebruik, inhoudt dat de technische en fysieke prestaties worden beoordeeld zonder de financiële prestaties ervan te beoordelen.

- **Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa** specificeren welke kosten een onderneming meeneemt bij de beoordeling of een contract al dan niet verlieslatend zal zijn. De aanpassingen verduidelijken dat de kosten die nodig zijn om een contract uit te voeren, bestaan uit: de marginale kosten voor de uitvoering van het contract; en een toewijzing van de andere kosten die direct verband houden met het contract.
- **Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020** brengen kleine aanpassingen 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 aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2022 en waarbij vervroegde toepassing toegestaan is. De wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU. Deze aanpassingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de jaarrekening van de Vennootschap.

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS-Practice Statement 2: informatieververschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving, uitgegeven op 12 februari 2021, omvatten kleine aanpassingen om de toelichting met betrekking tot de grondslagen voor financiële verslaggeving te verbeteren, zodat ze nuttigere informatie verschaffen aan beleggers en andere primaire gebruikers van de jaarrekening. De aanpassingen aan IAS 1 verplichten ondernemingen om hun materiële grondslagen voor financiële verslaggeving openbaar te maken in plaats van hun belangrijke grondslagen. De aanpassingen in IFRS-practice statement 2 voorzien in richtlijnen voor de toepassing van het materialiteitsconcept op de toelichtingen bij de jaarrekening.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze aanpassingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de jaarrekening van de Vennootschap.

Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, wijzigingen in schattingen en fouten: definitie van schattingen, uitgegeven op 12 februari 2021, verduidelijken hoe ondernemingen wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving moeten onderscheiden van wijzigingen in schattingen. Het onderscheid is belangrijk omdat wijzigingen in schattingen alleen prospectief worden toegepast op toekomstige transacties en andere toekomstige gebeurtenissen, terwijl wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving doorgaans ook retroactief toegepast worden op transacties in het verleden en andere gebeurtenissen in het verleden.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze aanpassingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de jaarrekening van de Vennootschap.

Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, uitgegeven op 6 mei 2021, verduidelijken hoe ondernemingen uitgestelde belastingen op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen moeten verwerken. IAS 12 Inkomstenbelastingen specificeert hoe een onderneming winstbelastingen, inclusief uitgestelde belastingen, verwerkt. Onder bepaalde voorwaarden zijn ondernemingen vrijgesteld van het opnemen van uitgestelde belastingen wanneer zij voor het eerst activa of passiva opnemen. Voorheen was er enige onzekerheid over de vraag of deze vrijstelling van toepassing was op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen, transacties waarbij ondernemingen zowel een actief als een passiva opnemen. De aanpassingen verduidelijken dat de vrijstelling niet van toepassing is en dat ondernemingen uitgestelde belastingen op dergelijke transacties moeten opnemen. Het doel van de aanpassingen is om de diversiteit in rapportering over uitgestelde belastingen op lease- en ontmantelingsverplichtingen te verminderen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze aanpassingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de jaarrekening van de Vennootschap.

3.2 Verwerking van acquisities

De Vennootschap 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. De Vennootschap 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 verworven deelneming opgenomen tegen de reële waarde.

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.

De kosten die rechtstreeks verband houden met de overname worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van de Vennootschap met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de Vennootschap, 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 de Vennootschap haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (GVV-KB) wordt voldaan. De kwalificatie van aandelenkapitaal wordt beschreven in punt 3.8.

De Vennootschap 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.

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 markthuur 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 waarderingsdeskundige 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 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 waarderingsresultaat, 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% voorverhuur.

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 Vennootschap indien geen specifieke projectfinanciering aanwezig is. Interestlasten omvatten interest en alle kosten van de Vennootschap 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 Waarderingsdeskundigen. 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 Vennootschap 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 financierings- component 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- vermogens-instrument; of FVTPL.

Financiële activa worden niet geherclassificeerd na hun eerste verwerking, tenzij de Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap onherroepelijk een financieel actief dat anders voldoet aan de vereisten om te worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVOCI, aanwijzen als te waarden 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 180 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 waardevermindervingsverliezen. 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 het 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 Vennootschap neemt een financieel actief niet langer op in de balans als:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Vennootschap de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of
- de Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële verplichtingen

De Vennootschap neemt een financiële verplichting niet langer op in de balans als de contractuele verplichtingen worden kwijtescholden 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap de risicobeheerdoelstelling en -strategie voor het uitvoeren van de hedge. De Vennootschap 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 vastgoedbeleggingen.

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. Er worden voorzieningen aangelegd voor vorderingen die meer dan 180 dagen verouderd zijn. 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. Leaseverplichtingen 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 ontlenen 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 Vennootschap 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 en 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 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 handels-huurcontracten, die worden afgesloten voor periodes van 9 jaar, maximaal 3 maal hernieuwbaar, met de break-mogelijkheid aan het einde van elk triënnium. Tenzij het gaat over een onroerende verhuur met BTW optie, wordt het bedrag van de huur van een retail gebouw 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 2,1 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,6 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 vooruitbetalingen, 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 omzet gerealiseerde 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 winkelcentra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingacties 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 NV 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 ruimten. De makelaarscommissies worden erkend over de looptijd van de huurovereenkomst. Deze rubriek omvat ook alle publiciteit- en marketingkosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingacties 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 Vennootschap, 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 Dividenden

Dividenden worden geboekt als schulden aan de aandeelhouders in het jaar waarin ze toegekend worden.

3.22 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 transacties 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 Waarderingsdeskundige 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 5.

4. Statutair overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten

(x € 1.000)

	2021		2020	
	Kern ¹	Niet-kern ²	Kern ¹	Niet-kern ²
Netto huurresultaat	53.230		49.327	
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			-	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.568		-1.172	
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.716		1.425	
	149		254	
Vastgoedresultaat	53.379		49.581	
Technische kosten	-299		-388	
Commerciële kosten	-2.221		-2.437	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.775		-1.840	
Beheerkosten vastgoed	-1.311		-1.146	
Vastgoedkosten	-5.607		-5.811	
Algemene kosten van de vennootschap	-4.098		-4.168	
Andere operationele opbrengsten en kosten	41		-35	
	-4.057		-4.203	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	43.715		39.566	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-2		325
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-9		-4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-3.275		-57.936
Operationeel resultaat	43.706	-3.277	39.562	-57.611
Financiële inkomsten	786		2	
Netto interestkosten	-4.568		-2.604	
Andere financiële kosten	-172		-222	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		2.307		-2.197
Financieel resultaat	-3.954	2.307	-2.823	-2.197
Resultaat vóór belastingen	39.752	-970	36.739	-59.809
Vennootschapsbelasting	-100		3	
Netto resultaat	39.652	-970	36.743	-59.809
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,64	-0,11	4,66	-7,59

1 Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium

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

Wereldhave Belgium maakt in de toelichting bij de 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. Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	2021	2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	906.298	946.489
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	2	
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-3.325	
Acquisitie	-1.671 ¹	
Investerings	12.186	16.805
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.275	-56.996
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	910.216	906.298
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.695	1.697
Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten	911.911	907.995
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	12.635	12.615
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-2	
Investerings	785	940
Bouwwrente	97	20
Herwaarderings		-940
Totaal projectontwikkelingen	13.514	12.635
Totaal vastgoedbeleggingen	925.425	920.629

¹ Naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met betrekking tot het retailpark Brugge, werd de aanschaffingswaarde aangepast. De Vennootschap verwierf eveneens een bijkomende retailunit in haar bestaand shopping center Genk

5.1 Vastgoed beschikbaar voor verhuur

Transfer

In het vierde kwartaal van het boekjaar 2021 werden de voorwaarden voor een verkoop van een braakliggende grond in de nabijheid van Shopping Bastions in Doornik en een leegstaand gebouw eveneens op de site van het winkelcentrum Bastions aan derde partijen, die deze verder zullen ontwikkelen, vervuld. Deze assets werden getransfereerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (zie eveneens toelichting 5.3 "Activa bestemd voor verkoop"). De aktes van deze verkopen zijn voorzien in de loop van het 1^{ste} semester 2022.

Acquisitie / Verkoop

De Vennootschap heeft in het boekjaar 2021 een bijkomende retail unit verworven in haar shopping center Shopping 1 Genk. Naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met de voormalige verkoper van het retailpark Brugge, werd een correctie toegepast op de aanschaffingswaarde, hetgeen, samen met de aankoop van de retail unit, resulteert in een negatieve waarde van € 1,7 mln onder de rubriek "Acquisitie".

Investerings

De Vennootschap heeft in 2021 investeringen gedaan in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een totaalbedrag van € 12,2 mln (tegen € 16,8 mln in 2020), waarvan het grootste deel is toegewezen aan:

- de renovatie van de buitengevel en buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Kortrijk;
- de voortzetting van het investeringsprogramma in de kantorenportefeuille;

- de realisatie van een kleine uitbreiding van Shopping Bastions in Doornik;
- de inplanting van haar "The Point" concepten in Ring Kortrijk en Shopping 1 Genk;
- de installatie van een nieuw sanitair blok en rustzones in Shopping Nivelles;
- het uitvoeren van het algemene onderhoud van de portefeuille.

Variaties in de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur

Het herwaarderingsresultaat eind 2021 bedraagt € -3,3 mln, hetzij een stijging van € 53,7 mln ten opzichte van 2020 (€ -57 mln).

2020 werd gekenmerkt door een sterke negatieve afwaardering van de portefeuille (-5,9%) door de onafhankelijke Waarderingsdeskundigen (waarvan -6,15% / € -53,6 mln op de retail portefeuille en -3,6% / € -3,4 mln op de kantorenportefeuille) door de uitzonderlijke situatie van de gezondheidscrisis in 2020.

In 2021 zien we een opmerkelijke verbetering van de waardering van de portefeuille door de onafhankelijke Waarderingsdeskundigen. Alhoewel de gezondheidscrisis nog niet helemaal is verdwenen in 2021, merken we een herstel van waarde.

De negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg nog amper € -3,3 mln of 0,36% van de portefeuille (waarvan -0,32% / € -3 mln op de retail portefeuille en -0,04% / € -0,3 mln op de kantorenportefeuille).

5.2 Projectontwikkelingen

Investerings

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedraagt € 13,5 mln per 31 december 2021 (31 december 2020: € 12,6 mln) en is abstractie makend van investeringen ten belope van € +0,9 mln constant gebleven.

De investeringen (incl. bouwrente) van het afgelopen jaar zijn gerealiseerd in het kader van de voorbereiding van twee projecten :

- Uitbreiding van het winkelcentrum Belle-Île in Luik (€ +0,8 mln): voorbereiding en vergunningverlening in het eerste kwartaal van 2021;
- Multifunctionele herontwikkeling (in commerciële en residentiële ruimtes) van de Waterloo-site (€ +0,1 mln), die zich nog in een vroeg stadium van voorbereiding bevindt.

Alhoewel de Covid-19 pandemie op 31 december 2021 nog niet volledig is geweken, 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. In 2020 heeft de Vennootschap een waardevermindering (€ -0,9 mln) geboekt op de historische kosten van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Île in Luik.

5.3 Activa bestemd voor verkoop

De waarde van de portefeuille activa bestemd voor verkoop bedraagt per 31 december 2021 € 3,3 mln (31 december 2020: geen activa bestemd voor verkoop).

In het vierde kwartaal van het boekjaar 2021 werden de voorwaarden voor een verkoop van een braakliggende grond en een leegstaand gebouw in de nabijheid van Shopping Bastions in Doornik aan derde partijen, die deze verder zullen (her)ontwikkelen, vervuld. Deze assets werden getransfereerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (zie eveneens toelichting 5.1 "Transfer"). De aktes van deze verkopen zijn voorzien in de eerste helft van 2022.

5.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen ¹		Niet-financiële activa en verplichtingen		Reële waarde			
	Boekwaarde		Boekwaarde					
	Reële waarde - Hedge instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Historische kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
(x € 1.000)								
Activa gewaardeerd aan reële waarde								
Vastgoed beschikbaar voor verhuur							912.491	912.491
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						1.487		1.487
Activa bestemd voor verkoop					3.325			3.325
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde								
Projectontwikkelingen*			13.514	13.514				
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde								
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						884		884
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde								
Rentedragende schulden		249.250		249.250		249.291		249.291

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.

*Projectontwikkelingen worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en vervolgens op reële waarde, behalve voor projecten ontwikkeld op een vastgoed beschikbaar voor verhuur die naar de projectontwikkelingen overgedragen zullen zijn maar die verder op reële waarde gewaardeerd zullen blijven. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden projectontwikkelingen 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
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
2021			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,25 - 7,00%	5,65%
	Kantoren	7,85 - 8,75%	8,16%
Markthuur	Retail	€ 109 - € 364	€ 288
	Kantoren	€ 120 - € 130	€ 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 verbrekingsmogelijkheden elke 3 jaar). De Waarderingsdeskundigen bepalen op basis van hun expertise de markthuurwaardes voor bezette en lege oppervlaktes (zie tabel hierboven). Hiervan worden de beheerkosten 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 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 te kunnen realiseren
- een schatting van de leegstandskosten 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 € 9,3 mln. (2020: €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 € 35,4 mln (€ -38,3 mln). (2020: € 35,3 mln (€ -38,3 mln)).

6. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagen- park	Totaal
Balans per 1 januari 2021	396	224	620
Aankopen (+/-)	26		26
Verkopen (+/-)			0
Afschrijvingen (+/-)	-67		-67
Buitengebruikstellingen (+/-)			0
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		-84	-84
Balans per 31 december 2021	354	140	494
Balans per 1 januari 2020	431	8	439
Aankopen (+/-)	31		31
Verkopen (+/-)		-6	-6
Afschrijvingen (+/-)	-59	-1	-60
Buitengebruikstellingen (+/-)	-8	0	-8
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing	0	224	224
Balans per 31 december 2020	396	224	620

(x € 1.000)	2021	2020
Totale aanschafwaarde	1.610	1.584
Totale afschrijving	-1.116	-965
Netto boekwaarde	494	620

Andere materiële vaste activa omvatten installaties, machines, uitrusting en rollend materieel.

7. Deelnemingen in verbonden ondernemingen en vorderingen op verbonden ondernemingen

Vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Deelnemingen in verbonden ondernemingen (x € 1.000)	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Joseph II NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	581	99,98%
Waterloo Shopping BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	-	100%
Wereldhave Belgium Services NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	599	99,52%
			1.180	

8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2021	2020
Handelsvorderingen		
Debiteuren	2.641	3.192
Door te factureren lasten en taksen	9.161	9.435
Totaal	11.803	12.627
(x € 1.000)	2021	2020
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	90	89
Te recupereren roerende voorheffing: Andere	51	2.527
Te recupereren diverse taksen		1.995
Te recupereren onroerende voorheffing	111	111
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	-67	208
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	114	57
Totaal	300	4.986

2020 vertoont een paar éénmalige correcties ten belope van € 4,4 mln. Enerzijds was er 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 bleek 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)	2021	2020
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	787	1.039
>= 30 dagen en < 90 dagen	799	1.698
>= 90 dagen	3.994	4.268
	5.579	7.006
IFRS 9 Provisie	-13	-12
Specifieke provisie	-2.325	-1.022
Provisie Covid-19	-600	-2.780
Totaal	2.641	3.192

De reële waarde van de kortlopende vorderingen (€ 12,1 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa.

Alhoewel de huidige gezondheidscrisis zich ook nog liet voelen in 2021, is de impact ervan op laattijdige betalingen en de inning van huur- en kostenvorderingen, aanzienlijk verbeterd ten opzichte van 2020. Eind 2020 stond er nog € 7 mln open aan handelsvorderingen, tegenover € 5,6 mln eind 2021. Ook in de ouderdom van de vorderingen was er een aanzienlijke verbetering merkbaar (zie tabel hierboven). Dit neemt niet weg dat er toch nog een deel van de huurders, die (zwaar) getroffen zijn door de pandemie betalingsregelingen (zoals uitstel, kortingen of zelfs kwijtscheldingen) hebben afgesloten met de Vennootschap.

De verplichte sluitingsperioden waartoe door de overheid heeft besloten, hebben ertoe geleid dat de huurders de Vennootschap verzochten mee in een oplossing te voorzien. De Vennootschap is daarom al in 2020 gesprekken met haar huurders begonnen, hetgeen heeft geleid tot het toekennen van gedeeltelijke kwijtscheldingen van vorderingen. Eind 2021 heeft de Vennootschap de situatie herzien en een bijkomende provisie aangelegd ten belope van € 0,6 mln die per individuele huurder is bepaald in functie van de kortingen/huurverminderingen die reeds zijn toegekend sinds het uitbreken van de pandemie. Bovenop deze provisie

werd een bijkomende € 2,3 mln aan specifieke voorziening aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn. Dit brengt (voor oproeping van bankgaranties door de huurders gesteld bij de aanvang van hun huurcontract) de netto openstaande positie op € 2,6 mln per eind 2021.

9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2021	2020
Bank	3.735	1.939
Totaal	3.735	1.939

De rubriek 'Kas en kasequivalenten' geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen. De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. De stijging van deze rubriek ten opzichte van vorig jaar heeft vooral te maken met een hogere proportie huurinkomsten die vóór afsluitingsdatum ontvangen werd.

10. Maatschappelijk kapitaal

Historiek van het kapitaal en uitgiftepremies

Datum	Verrichting	Kapitaalbeweging (€ x 1.000)	Totaal kapitaal na de verrichting ¹ (€ x 1.000)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Historiek van het kapitaal					
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
13 november 2020	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2020	18.475	347.724	511.306	8.319.287
17 mei 2021	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2021	15.086	362.810	372.776	8.692.063
Per 31 december 2021			362.810		8.692.063

Historiek van de 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 2021			88.877		

1 Na aftrek kosten kapitaalverhoging

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2021 waren er 8.692.063 aandelen in omloop, waarvan 32,96% in handen is van Wereldhave NV en 32,94% in handen van Wereldhave International NV en 34,10% 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 heeft de Algemene

Vergadering aan de Raad van Bestuur de mogelijkheid verleend 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 kapitaal van de Vennootschap te verhogen met de keuzedividendoperatie (+ € 18,5 mln), welke op 13 november 2020 plaatsvond. Opnieuw in 2021 heeft de Raad van Bestuur hiervan gebruik gemaakt door een nieuwe keuzedividendoperatie

(+ € 15,1 mln) die op 17 mei 2021 plaatsvond. Hierdoor werden 372.776 nieuwe aandelen uitgegeven om het totaal aantal aandelen op 8.692.063 te brengen bij een kapitaal van € 362,8 mln.

11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2021	2020
Netto verplichting per 1 januari	963	1.131
Mutatie verplichting	-229	-29
Netto verplichting per 31 december	734	963

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2021 € 0,73 mln (2020: € 0,96 mln) 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 2021. De voorzieningen werden door een externe actuaire herkend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (0,80% voor toegezegde pensioenregelingen en 0,90% voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen (1,7%) en verwachte inflatie (1,7%).

12. Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen en andere leningen

De financieringsstructuur van de Vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit kredietlijnen met bankinstellingen, een commercial paper programma met institutionele beleggers (zie toelichting 15 "Kortlopende verplichtingen"), een "green" bond en een intercompany lijn met de Promotor Wereldhave NV.

In de loop van het boekjaar 2021 heeft de Vennootschap haar financiële structuur verder geoptimaliseerd met het oog op het verdere behoud van een solide balansstructuur, het beperken van het kredietrisico (gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille werd verlengd) en het indekken van het renterisico. Per 31 december 2021 bedroeg de enkelvoudige schuldgraad 27,9% tegenover 30,0% op 31 december 2020. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de stevige balans van de Vennootschap en aldus haar sterke eigen vermogen basis, wat de Vennootschap in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

In het kader van het 'Green Finance Framework' dat de Vennootschap onlangs opzette, sloot de Vennootschap op 31 maart 2021 een succesvolle private plaatsing van groene obligaties af voor een totaalbedrag van € 32 mln (aan 3,25% met een looptijd tot 31 maart 2026). Deze nieuwe duurzame financiering werd afgesloten voor een periode van 5 jaar.

Vervolgens sloot de Vennootschap in juni 2021 een nieuwe 'groene' bankfinanciering van € 50 mln af, ter vervanging van een bestaande financiering voor hetzelfde bedrag die in

september 2022 afliep en kon tegelijk de looptijd verlengen tot 30 juni 2025.

Deze succesvolle financieringsoperaties getuigen van de goede milieuprestaties die de portefeuille van de Vennootschap laat optekenen.

Verder breidde de Vennootschap haar 'commercial paper' programma uit met € 50 mln tot € 150 mln. Al deze operaties zorgen ervoor dat de Vennootschap over bijkomende bronnen beschikt ter financiering van haar activiteiten en groei en laten haar tegelijk toe haar financieringskosten verder te optimaliseren en ook uitgaves op een langere termijn te doen. (zie eveneens toelichting 15 "Kortlopende verplichtingen").

De twee soorten kredietlijnen die door de Vennootschap worden gebruikt, zijn de volgende:

- Term loans: leningen waarvoor het volledige bedrag meteen werd opgenomen en op vervaldatum terugbetaald dient te worden. Op 31 december 2021 waren alle terms loans opgenomen.
- Revolving credit facilities: leningen waarvoor opnames op korte termijn (tussen een maand en drie maanden) kunnen worden gemaakt en hernieuwd kunnen worden tot de vervaldatum van de kredietlijn. Deze worden vooral aangehouden als backup lijnen voor het commercial paper programma. Op 31 december 2021 waren er geen opnames op deze leningen.

De Vennootschap beschikt per 31 december 2021 eveneens over een bijkomende kredietlijn ten belope van € 150 mln van haar Promotor Wereldhave NV, waarop in de loop van 2021 een opname werd verricht van € 40 mln. Deze intercompany kredietlijn wordt gedeeltelijk beschouwd als back-up van het door de Vennootschap gehanteerde commercial paper programma.

De Vennootschap beschikt zodoende over 8 langlopende gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits, term loans, green bond en de intercompany lijn met Wereldhave NV) met afzonderlijke vervaldagen ten belope van € 437 mln, waarvan € 182 mln opgenomen werd (zie tabel hieronder). Aangezien de intercompany lijn hoofdzakelijk bedoeld is als gedeeltelijke backup lijn voor het commercial paper programma van € 150 mln, bedragen de effectief beschikbare gecommiteerde kredietlijnen € 187,75 mln (€ 437 mln - € 182 mln opnames lange termijn - € 67,25 mln opnames CP).

De reële waarde van de kredietlijnen wijkt niet aanzienlijk af van hun nominale waarde aangezien er zes kredietlijnen tegen variabele rente op korte termijn zijn. De marge die de bank aanrekent, wordt beschouwd als zijnde tegen 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 controleert regelmatig deze convenanten. Per 31 december 2021 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd. (Zie Hoofdstuk 9 Risicofactoren/ Financiële risico's).

Hoewel op middellange termijn in haar financieringsbehoeften wordt voorzien, onderzoekt de Vennootschap actief naar verschillende aanvullende financieringsmogelijkheden 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 2021	Opgenomen per 31 december 2020	Eindvervaldag
Ontlener				
BNP Paribas Fortis	35		34	30-6-2022
BNP Paribas Fortis	35		3	30-4-2024
KBC	25			30-4-2026
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11-4-2024
Belfius 2018-2023	30	30	30	3-4-2023
Belfius 2020-2023	50		6	30-9-2023
ING	50	50	50	30-6-2025
ING - Degroof Petercam	32	32		31-3-2026
Wereldhave NL ¹	150	40		31-7-2024
Totaal	437	182	153	

¹ Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 31 december 2021 rechtstreeks en onrechtstreeks 65,9% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

De intercompany kredietlijn wordt gedeeltelijk beschouwd als een backup lijn voor het commercial paper programma

dat door de Vennootschap wordt gebruikt. Per 31 december 2021 is er een opname op de lijn van € 40 mln.

Reconciliatie van mutaties in passiva door kasstromen die voortvloeien uit financieringsactiviteiten (IAS 7)

(in € mln)	Langlopende leningen	Kortlopende leningen	Totaal
Balans per 1 januari 2021	154	110	264
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	72		72
Aflossing leningen	-43	-43	-86
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	29	-43	-13
Balans per 31 december 2021	183	67	250

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € -1,1 mln op het resultaat en op het eigen vermogen, wat € -0,13 per aandeel vertegenwoordigt. Aangezien de Euribor

over het ganse boekjaar 2021 negatief was, heeft de Vennootschap enkel de marge betaald op haar vlottende financieringen.

13. Andere langlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2021	2020
Andere langlopende financiële schulden	72.000	
Garantie huurders	1.203	781
Netto boekwaarde	73.203	781

14. Andere langlopende financiële verplichtingen

Toegelaten afdekkingsinstrumenten

De Vennootschap voert een strategie van macro-hedging toe op haar financiële schulden met vlottende rentevoeten. In de loop van het boekjaar 2021 heeft de Vennootschap een aantal bestaande instrumenten omgezet in nieuwe IRS'en en caps, sommige daarvan zijn met uitgestelde startdatum om in te spelen op bepaalde vervaldagen van bestaande derivaten en aldus de looptijd te verlengen. De huidige IRS van € 50 mln tegen vaste rentevoet van 0,285% in combinatie met de Floor van € 50 mln, beiden met einddatum 28 september

2022, komt in aanmerking voor hedge accounting met variaties in de reële waarde via het eigen vermogen. Op eindvervaldatum worden deze instrumenten vervangen door een nieuwe IRS van € 50 mln tot 31 december 2027 tegen een vaste rente van 0,327% (waar de marge van het krediet moet worden bijgeteld). Deze nieuwe IRS wordt niet meer beschouwd als een "cash flow hedge", zoals bepaald in IFRS9, met als gevolg dat alle herwaarderings van deze instrumenten via de resultatenrekening worden verwerkt.

Per 31 december 2021 hebben deze instrumenten een positieve impact gehad op de resultatenrekening via het indirecte resultaat ten belope van € 2,4 mln.

	Startdatum	Einddatum	Nominaal bedrag (in € mln)	Interestvoet (in %)	Reële waarde per 31/12/2021 (x € 1.000)	Reële waarde per 31/12/2020 (x € 1.000)
Actieve afdekkingsinstrumenten						
Floor	24-8-2018	28-9-2022	50	0,00%	208	
Interest Rate Swap	28-9-2018	28-9-2022	50	0,29%	-315	-250
Interest Rate Swap	31-3-2021	31-3-2026	32	-0,31%	385	
CAP	31-3-2021	30-6-2023	60	0,50%	50	
Totaal					328	-250
Toekomstige afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	30-9-2022	31-12-2027	50	0,33%	-568	-1.760
Interest Rate Swap	30-6-2023	31-12-2025	40	-0,14%	254	
Interest Rate Swap	11-4-2024	31-12-2026	25	0,02%	124	
Interest Rate Swap	3-4-2023	31-12-2027	25	0,01%	186	
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2026	32	0,17%	24	
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2027	17	0,33%	-1	
CAP	30-6-2023	31-12-2025	25	0,50%	221	
CAP	11-4-2024	31-12-2025	5	0,50%	36	
Totaal					275	-1.760

Andere

IFRS 16 werd toegepast, waardoor een leaseverplichting werd erkend:

- op een erfpachtovereenkomst in het winkelcentrum Ring 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 € 0,2 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,0%.

15. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2021	2020
Kredietinstellingen	-	25.000
Andere leningen	67.250	84.950
Andere kortlopende financiële verplichtingen	63	34
Leveranciers	9.440	10.878
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	763	1.403
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.783	2.621
Andere overlopende rekeningen	4.299	3.784
Totaal	85.598	128.671

Kredietinstellingen en andere leningen

De Vennootschap heeft per 31 december 2021 één kredietlijn, die niet is opgenomen, die binnen het jaar vervalt. De “andere leningen” betreffen de opnames op het commercial paper programma dat in de loop van het boekjaar 2021 verhoogd werd van € 100 mln naar € 150 mln. Op 31 december 2020 werd er een opname geregistreerd van € 85 mln, op 31 december 2021 bedroeg de opname € 67,2 mln. De uitgiftes 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.

Reconciliatie van mutaties in passiva door kasstromen die voortvloeien uit financieringsactiviteiten (IAS 7) – zie toelichting 12.

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2021	Opgenomen per 31 december 2020	Eindvervaldag
Ontleener				
KBC	35		25	30-4-2021
BNP Paribas Fortis	35		34	30-6-2022
Treasury notes program - Belfius/ KBC	150	67	85	NVT
TOTAAL	220	67	144	

Leveranciers

De handelsschulden (€ 9,4 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciers-

verplichtingen. De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

(x € 1.000)	2021
Resterende investeringsverplichting Shopping 1 - Genk	661
Resterende investeringsverplichting Waterloo Shopping	18
Resterende investeringsverplichting Ring Kortrijk	1.202
Resterende investeringsverplichting Shopping Belle-Île - Liège	798
Resterende investeringsverplichting Shopping Nivelles	119
Resterende investeringsverplichting Shopping Bastions - Tournai	247
Resterende investeringsverplichting Overpoort - Gent	40
Resterende investeringsverplichting Turnhout RP	38
Resterende investeringsverplichting Brugge RP	61
Resterende investeringsverplichting kantoren	2.312
Diverse leveranciers	2.485
Diverse provisies te ontvangen facturen/ op te maken krediet nota's	1.460
	9.440

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Deze rubriek omvat uitsluitend schulden van bezoldigingen en sociale lasten (€ 0,8 mln).

vastgoedopbrengsten zullen tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2022 in de resultatenrekening genomen worden.

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

Deze rubriek omvat reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen

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)	2021	2020
Huurinkomsten	56.660	58.021
Huorkortingen	-2.207	-2.212
Huur	54.453	55.808
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	373	584
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-10	-4
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-1.586	-7.061
Met verhuur verbonden kosten	-1.595	-7.065
Netto huurresultaat	53.230	49.327

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 630 (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 maandelijks of trimestriële basis een voorschot op de huur, gevolgd door een correctie op jaareinde op basis van de definitief gerealiseerde

omzetcijfers van desbetreffende huurder, ofwel door een jaarlijkse afrekening op basis van de gerealiseerde omzetcijfers.

De huorkortingen 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 6,8%. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,1% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2021 is als volgt:

(x € 1.000)	2021	2020
Jaar 1	53.492	53.195
Jaar 2	49.749	46.611
Jaar 3	47.090	42.869
Jaar 4	43.907	39.211
Jaar 5	39.814	35.305
> Jaar 5	136.653	131.886
Totaal contractuele huur	370.705	349.078

17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x € 1.000)

	2021	2020
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.568	-1.172
Totaal	-1.568	-1.172

De stijging van deze rubriek (€ -1,6 mln) ten opzichte van 2020 (€ -1,2 mln) is voornamelijk te wijten aan de impact van een aantal huurcontracten (all-in, ...) waardoor een kleinere proportie van die kosten door gefactureerd kunnen worden.

18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" (€ 1,7 mln) omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de centra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingsacties uitgevoerd in alle winkelcentra. Deze acties hebben onder andere betrekking op marketingcampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

Ondanks de gezondheidscontext in de jaren 2020 en 2021, zijn deze inkomsten stabiel gebleven.

19. Vastgoedkosten

(x € 1.000)

	2021	2020
Herstellingen	-293	-381
Verzekeringspremies	-7	-7
Technische kosten	-299	-388
Makelaarscommissies	-323	-288
Publiciteit	-1.898	-2.148
Commerciële kosten	-2.221	-2.437
Leegstandlasten	-1.316	-1.094
Onroerende voorheffing leegstand	-458	-746
Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-1.775	-1.840
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.311	-1.146
Beheerkosten vastgoed	-1.311	-1.146
Totaal	-5.607	-5.811

De totale vastgoedkosten zijn gedaald met € 0,2 mln ten opzichte van 2020.

De technische kosten (€ 0,3 mln) omvatten voornamelijk het recurrent onderhoud van de winkelcentra. De kosten en taken van niet verhuurde goederen (€ 1,8 mln) omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet gefactureerd kunnen worden door de Vennootschap. Deze kosten zijn nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van 2020.

De commerciële kosten (€ 2,2 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 de makelaars. Zoals hierboven aangegeven zijn deze kosten licht gedaald ten opzichte van 2020 (€ 2,4 mln) als gevolg van het verminderde marketingbeleid tijdens de periode van de gezondheids crisis (2020 en 2021).

De beheerkosten van het vastgoed omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 1,3 mln).

20. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)	2021	2020
Personeelskosten		
Salarissen	-2.548	-3.613
Sociale lasten	-547	-632
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	483	461
Winstdeling	-371	-458
Pensioen- en verzekeringskosten	-192	-412
Andere personeelskosten	-114	124
Subtotaal personeelskosten	-3.290	-4.530
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	932	796
Totaal personeelskosten	-2.358	-3.734
Overige kosten		
Accountantskosten	-104	-76
Advieskosten	-312	-595
Diverse kosten	-1.631	-8
Subtotaal overige kosten	-2.046	-679
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	306	245
Totaal overige kosten	-1.740	-435
Totaal algemene kosten	-4.098	-4.168

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2021 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2021 : € 1,2 mln 2020: € 1,0 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

van de doelstellingen bepaalt het resultaat. De personeelskosten en sociale lasten zijn in 2021 aanzienlijk gedaald (€ - 1,2 mln), voornamelijk door het effect van een eenmalige kost (€ + 1,2 mln) in 2020 in verband met de beëindiging van arbeidsovereenkomsten of het verrichten van diensten door bepaalde medewerkers van de Vennootschap.

Personeel

Tijdens het boekjaar 2021 werd er een gemiddelde van 19,9 VTE tewerkgesteld; op eind december 2021 zijn er 22,9 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

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

Diverse kosten

De diverse kosten zijn met € 1,6 mln gestegen ten opzichte van 2020. Echter 2020 was een jaar met een uitzonderlijke éénmalige correctie van € 1,5 mln van te veel betaalde abonnementstaks over de 3 voorgaande jaren.

21. Andere operationele opbrengsten en kosten

(x € 1.000)	2021	2020
Andere opbrengsten	41	-35
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	41	-35

Andere opbrengsten

De andere opbrengsten omvatten de erelonen 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)	2021	2020
Positieve variatie	14.307	-
Negatieve variatie	-17.583	-57.936
Totaal	-3.275	-57.936

Zie ook toelichting 5.1.

De negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn aanzienlijk gereduceerd. 2020 was een erg moeilijk jaar waar de gezondheidscrisis voor erg veel onzekerheid zorgde en ervoor zorgde dat de onafhankelijke Waarderingsdeskundigen geen kader hadden voor de trimestriële taxaties, laat staan vooruitzichten hadden op de impact op de markt. In de loop van 2021 heeft men de reële impact kunnen vaststellen en meten en zag men de

heropleving van de activiteiten van de huurders, en zeker in het tweede semester van 2021. Ook de bezettingsgraad van de portefeuille is opnieuw verhoogd, de Vennootschap kon nieuwe contracten afsluiten en bestaande contracten werden verlengd. Dit alles droeg bij tot een stabilisatie van de waarderingen ten opzichte van 2020. Uit bovenvermelde tabel blijkt dat iets minder dan de helft van de variatie bovendien een positieve variatie betreft, daar waar in 2020 enkel en alleen maar afwaarderingen werden geregistreerd.

23. Financieel resultaat

(x € 1.000)	2021	2020
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	6	2
Geïnde interesten (andere)	780	
	786	2
Financiële kosten		
Rentekosten	-4.201	-2.245
Andere interestkosten	-368	-359
Andere	-172	-222
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.307	-2.197
	-2.434	-5.023
Totaal	-1.648	-5.021
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	1,38%	0,90%
Netto-interestkosten	-3.421	-2.245
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	259.321	269.377

De rentekosten (€ - 4,2 mln) omvatten de betaalde interesten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer. Om de netto rentekosten te bekomen, dienen hierbij de geïnde interesten ten belop van € 0,8 mln mee in rekening gebracht te worden. Zoals beschreven in toelichting 14, heeft de Vennootschap verschillende afdekkingsinstrumenten afgesloten ter indekking van haar financieringen tegen variabele rentevoet. De geïnde interesten betreffen de ontvangen interesten op IRS'en. De andere interestkosten omvatten de erfpachtkosten betaald op een erfpachtovereenkomst in Ring Kortrijk, volgens toepassing van IFRS 16 Leases.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva betreffen de marktwaareschommelingen van de cash flow hedges. Zie eerdere toelichting 14.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,38% eind 2021 tegenover 0,90% eind 2020.

24. Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

(x € 1.000)	2021	2020
Vennootschapsbelasting	-100	3
Totaal	-100	3

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 (2021: €4,52 - 2020: € -2,93). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het totaal aantal uitstaande aandelen is in 2021 gestegen met de keuzedividend

operatie, waardoor 372.776 nieuwe aandelen op 17 mei 2021 uitgegeven werden. Op 31 december 2021 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 8.692.063 (8.319.287 per 31 december 2020) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen 8.553.166.

26. Dividend

In 2021, werd een dividend van € 33,3 mln uitgekeerd (bruto € 4,00/aandeel – netto € 2,80/aandeel), waarvan € 18,1 mln in contant en € 15,1 mln in 372.776 nieuwe aandelen werd betaald. Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur voorgesteld een bedrag uit te keren van € 35,6 mln (2020:

€ 33,3 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,10; netto € 2,87 (2020: € 4,00; netto € 2,80) per uitstaand aandeel. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (GVV-KB).

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)	2021	2020
Nettoresultaat	38.682	-23.066
Afschrijvingen	151	60
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-876	3.043
Resultaat verkoop vastgoed	2	-325
Variaties in de reële waarde van vastgoed	3.275	57.936
Andere niet-monetaire bestanddelen - Huurvoordelen	794	-216
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.410	1.091
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	103	1.107
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	39.721	39.630
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	31.777	31.704
Netto vermindering schuldenlast	-15.850	
Minimaal uit te keren resultaat (80%) - netto vermindering schuldenlast	15.926	31.704
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	35.637	33.277
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,10	4,00

27. Artikel 7:212 van het WVV

Het bedrag als bedoeld in artikel 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 GVV-KB.

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het WVV

(berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)	2021	2020
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	362.846	347.760
Uitgiftepremies	88.877	88.877
Wettelijke reserve	25	25
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	105.764	163.700
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS 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 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	-3.275	-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 ⁴	2.410	
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	556.647	542.425
Eigen vermogen	671.615	650.814
Geplande dividenduitkering	35.637	33.277
Aantal aandelen	8.692.063	8.319.287
Overblijvende reserve na uitkering	79.331	75.112

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 2021 en 2020, respectievelijk -60,7 keur en -141,5 keur, zijn niet opgenomen voor de Art. 7:212 berekeningen.

3 De negatieve saldi van 2021 (€ -1.764,8 k) en 2020 (€ -674,3 k), zijn niet opgenomen voor de Art. 7:212 berekeningen.

4 Het negatieve bedrag van 2020 (-1.090,6 keur), is niet opgenomen voor de Art. 7:212 berekeningen.

28. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	276.590
Langlopende verplichtingen	190.992
Voorzieningen	-734
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-884
Kortlopende verplichtingen	85.598
Overlopende rekeningen	-8.082
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (teller)	266.890
Totale "Activa" van de balans	948.205
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (noemer)	948.205
Schuldgraad	28,1%

De schuldgraad bedraagt per 31 december 2021 28,1% tegenover 30,0% eind 2020, wat een nog verdere versteviging van de balansstructuur weergeeft.

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 2021 € 0,2 mln (excl. BTW).

De Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) naar Nederlands recht Wereldhave N.V. (referentieaandeelhouder, samen met Wereldhave International NV, met 65,90%) heeft aan de Vennootschap (zie ook toelichtingen 12 en 15) een revolving credit facility toegekend voor een nominaal bedrag van € 150 mln met vervaldatum op 31 juli 2024.

Deze kredietlijn geniet van een marktconforme kredietmarge en omvat geen reserveringskosten. Deze lijn is qua opzet bedoeld als back-up lijn voor het Treasury Note programma van € 150 mln.

Op 31 december 2021 werd deze kredietlijn opgenomen voor € 40 mln.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2021 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen. De vergoedingen voor de uitvoerende / niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur / leden van het Uitvoerend Management worden toegelicht in het Remuneratieverslag opgenomen in het 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. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 13,7 mln. Deze hebben voornamelijk betrekking tot de renovatie van de gevels van het winkelcentrum Ring Kortrijk alsook het uitbreidingsprogramma van Shopping Belle-Île en de renovatie van de kantoorgebouwen The Sage in Berchem en in Vilvoorde. De verplichtingen in verband met de erfpacht op een deel van het winkelcentrum Ring Kortrijk, met een looptijd tot 2114 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 investeringsverplichtingen is als volgt:

(x € 1.000)	2021	2020
< 1 jaar	13.701	733
>1 jaar - < 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
Totaal	13.701	733

31. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking hebben op de auditactiviteiten bedroegen over 2021 € 80.943 excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van kapitaalsverhogingen (keuze-

dividend), de private plaatsing van 31 maart 2021, het EMIR verslag en de ESEF rapportering, waarvoor hij vergoedingen ten belope van €29.286 excl. BTW gefactureerd heeft.

32. Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

33. Rechtszaken 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.

Brugge Sint-Kruis - geschil met Carrefour Belgium NV in verband met haar handelshuurovereenkomst. 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 vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van Carrefour Belgium NV

ingediend. Deze juridische procedure loopt sinds januari 2019. Op 21 april 2021 werd een vonnis uitgesproken waarbij de vrederechter oordeelde dat (i) alhoewel de verkleiningsbeslissing voor veel kritiek vatbaar was in hoofde van Carrefour Belgium NV er een principieel akkoord was vanwege de rechtsvoorganger van de Vennootschap met betrekking tot de verkleining van de winkel, (ii) de vordering van de Vennootschap tot ontbinding van de huur-overeenkomst lastens Carrefour Belgium NV derhalve als ongegrond wordt afgewezen maar (iii) buiten de uitbating van de volledige huuroppervlakte, Carrefour Belgium NV wel de bestaande huurovereenkomst volledig moet blijven naleven en o.a. dus haar volledige betalingsverplichtingen jegens de Vennootschap moet blijven nakomen. Carrefour Belgium NV heeft tot op heden al haar achterstallen betaald.

34. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

Om enerzijds haar retail park en anderzijds de uitbreiding van haar winkelcentrum Shopping Bastions in Doornik te kunnen bouwen, heeft de Vennootschap in 2014 zakelijke rechten verworven over verschillende percelen grond die aanpalend zijn aan haar oorspronkelijke eigendom. Om deze percelen zo goed mogelijk te benutten, heeft de Vennootschap enige tijd geleden onderhandelingen aangevat met verschillende kandidaten om de ongebruikte delen van deze percelen over te nemen. Met twee van deze kandidaten werden overeenkomsten afgesloten, weliswaar onder voorbehoud van het verkrijgen van vergunningen. Zoals aangekondigd in het persbericht van 8 februari 2022 werden deze vergunningen eind 2021 afgeleverd, zodat de verkoopakten in de eerste helft van 2022 zullen worden verleden en deze percelen dus niet meer in de portefeuille

van de Vennootschap zullen worden opgenomen. Het eerste perceel, bestaande uit een oud kantoorgebouw, wordt aan de Politiezone van Doornik verkocht om na herontwikkeling ervan haar politiebureau te worden, terwijl het tweede, aan de winkelketen Lidl wordt overgedragen om er een nieuwe winkel op te vestigen. Deze verrichtingen dragen bij tot de commerciële versterking van Shopping Bastions. vvAfgezien van deze evenementen hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2021 die een invloed zouden hebben op onderhavig Jaarlijks Financieel Verslag of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de Aalgemene Vvergadering van Wereldhave Belgium NV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Wereldhave Belgium NV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, 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 jaarrekening van Wereldhave Belgium NV uitgevoerd gedurende zes opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS). Deze jaarrekening omvat de statutaire balans op 31 december 2021, alsook de statutaire winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het statutair kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat. Het balanstotaal bedraagt EUR'000 948.205 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 38.682.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten 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 jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de 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 jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de 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 balans en naar toelichting ‘3.22 Belangrijke inschattingen’, toelichting ‘3.6 Vastgoedbeleggingen’ en toelichting ‘5. Vastgoedbeleggingen’ van de statutaire jaarrekening.

Omschrijving

De portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelcentra (‘Retail’), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2021 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 925,4 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 waarderingmodel 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door externe vastgoeddeskundigen.

We hebben de waardering van vastgoedbeleggingen geïdentificeerd als kernpunt omdat deze een belangrijk aandeel van de statutaire 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 één vastgoedobject en hebben de huurders en eventuele leegstand vastgesteld. 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, de transactiekosten en de investeringsbudgetten. We vergeleken deze aannames met de aannames gebruikt in het verleden door de Vennootschap, 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 waarden 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.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap 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 Vennootschap 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 jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de 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 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 jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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 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 Vennootschap;
- 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 Vennootschap 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 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 Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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 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, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

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, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12 §1 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 9 maart 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het GVV-K)

(x € 1.000)	2021	2020
Nettoresultaat	38.682	-23.066
Toevoeging/onttrekking reserves	865	59.026
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	3.275	57.936
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	-2.410	1.091
Vergoeding voor het kapitaal	35.637	33.277
(overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)		

Verklaring overeenkomstig artikel 12, § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

De Raad van Bestuur verklaart:

- dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Code 2020, de interne risicobeheersings- en controlesystemen van de Vennootschap in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving, zoals opgenomen in dit Jaarlijks Financieel Verslag, 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 de Vennootschap;
- dat het Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van de Vennootschap; en
- dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd.
- 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.

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, 9 maart 2022

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	114
Operationele gebonden risico's	117
Financiële risico's	121
Reglementaire risico's	122
Risicobeheersing	123

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 wederverhuring 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. (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 aangegane 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, bedrijfsstakinformatie 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 markthuut.	• 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)

De nummering bij 'beperkende maatregelen' verwijst naar de nummering uit de kolom 'mogelijke impact'.

(*) Het hoofdstuk 'Risicofactoren' maakt integraal deel uit van het Beheersverslag overeenkomstig artikel 3:6, §1 van het WVV.

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, afdekkingsinstrumenten, ...). 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 (28,1% op 31 december 2021), bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1) • Schulden aan vaste intrestvoet (68,2%) respectievelijk variabele rentevoet (31,8), inclusief IRS. (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 meerderheidsaandeelhouder, 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)
Geopolitieke 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 (28,1% op 31 december 2021), 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 duurzaamheidspolitiek (maatregelen ter verbetering van energieprestaties 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 Op 2021 zijn in België de beperkende administratieve maatregelen van kracht om de verspreiding van het Covid-19-virus te beperken, verlengd	1. Macroklimaat (economisch, demografisch, politiek): de consumptie is beïnvloed door de maatregelen die in heel Europa zijn genomen met als gevolg een vertraagde wereldeconomie in 2021. 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 (i) gesloten te zijn van 18 oktober 2020 tot 9 juni 2021 voor restaurants en bars en van 18 oktober 2020 tot 26 februari 2021 en wederom tussen 27 maart en 26 april 2021 voor contactenberoep zoals kappers en (ii) voor de andere "niet-essentiële winkels, tussen 27 maart en 25 april, verplicht om hun klanten enkel op afspraak te ontvangen, wat de bezoekersaantallen beïnvloedde. Deze verplichte sluitingen of beperking van activiteiten heeft geleid tot een aanzienlijke druk op de liquiditeit van de huurders, met verhoogde huurachterstanden tot gevolg. 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 winkelveastgoed, 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 2021 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 huurgaranties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4) • Permanente monitoring via ICT applicatie – project-module. (1-2-3-4) • Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk. (1-2-3-4)
Ontwikkelingspijl 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 ontwikkelingspijl (< 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)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
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)
Leegstand Scenario's van leegstand ten gevolge van falen, herlocaliseren, 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 activiteitssectoren verminderd 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 2021 bedroeg 93,9%. (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 2021 verzekerd voor een bedrag van € 608,5 mln, hetzij 66,7 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 220.000. (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)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
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 leegstand-speriode 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 2021 vertegenwoordigde de grootste huurder van de Vennootschap 5,0% 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 2021 is Belle-Ile licht boven de 20% gebleven en op 31 december 2021 nog steeds boven deze drempel (20,1%), wat de derogatie van kracht heeft gemaakt.(1-2) *
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. (1-2-3-4) • Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3) • Stringente incassoprocedure en regelmatig toezicht op de langlopende vorderingen. Actieve opvolging van het debiteurenbestand (o.a. contact met huurders,...). De totale last opgenomen in 2021 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 2.338k (exclusief de Covid-19 kortingen toegegeven aan onze huurders). (1-2-4) • Spreiding van de huurdersportefeuille. (1-2-3) • Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 24% van de totale huurinkomsten. (2-3)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
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 intresten 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 vervalddata. (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 intrestvoeten 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 intrestvoeten 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 2021 bezitten Wereldhave NV en Wereldhave International NV bezitten 65,9% 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 27 – 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 indekkingsdoelinden 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)

(*) 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 vastgoed geheel. (zie Vastgoedverslag – Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille).

(**) Key Performance Indicators

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) - Regelmatige 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, milieuheffingen). - 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 controle-systeem 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 een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdracht-verstrekking 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	125
Verantwoordelijke voor de inhoud van het	
Jaarlijks Financieel Verslag	133
Commissaris	133
Waarderingsdeskundigen	133
Property managers	134
Interne auditor	134
Financiële dienstverlener:	
BNP Paribas Fortis	134
Externe juridische adviseurs	135
Informatie met betrekking tot de Jaarlijkse	
Financiële Verslagen 2019 en 2020	135

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 van 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 Hisette, 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 Hisette, 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.

- Proces-verbaal opgesteld door 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.

De Statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens Akte verleden voor Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 11 mei 2021 (wijziging van het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 juni 2021, onder nummer 2021-06-11/21335526.

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; en,
- 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:
 - v. 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
 - vi. 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 perimervennootschappen, 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 2021 bedraagt het kapitaal driehonderddrieënzestig miljoen vierennegentigduizend tweehonderdtwintig euro drieëndertig cent (363.094.220,33 €). Het is vertegenwoordigd door acht miljoen zeshonderdtweënnegentigduizend drieënzestig (8.692.063) 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.

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). In de loop van 2021 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal opnieuw verminderd met € 15.086.501,36 als gevolg van een keuzedividendoperatie (mei 2021).

Op 31 december 2021 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 295.828.893,67..

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 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 volstortte 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 2021 waren de leden van de Raad van Bestuur:

- Mevrouw Brigitte Boone
- Mevrouw Ann Claes
- De heer Dirk Goeminne
- De heer Nicolas Beaussillon
- 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 Auditcomité en een Remuneratiecomité. De Raad van Bestuur dient in ieder geval in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Auditcomité en een 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 Auditcomité en een 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 vereffening instelling, 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-1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 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 2021 € 91.725 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2021 tot 31 december 2021. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van de kapitaalsverhoging (keuzedividend), de private plaatsing van 31 maart 2021, het EMIR verslag en de ESEF-rapportering, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 29.286 excl BTW gefactureerd heeft, zoals door het Auditcomité goedgekeurd werd.

Waarderingsdeskundigen

De onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen van de Vennootschap (de "Waarderingsdeskundigen") waren op 31 december 2021:

- Cushman & Wakefield, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Ardan Azari.
Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2021
Segment retail. Jaarlijkse vergoeding: € 46.492 (exclusief BTW)
- CBRE Valuation Services, met zetel te 1000 Brussel, Waterloolaan 16, vertegenwoordigd door Pieter Paepen.
Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2021
Segmenten retail en kantoren. Jaarlijkse vergoeding: € 35.312 (exclusief BTW)

Conform de GVV-Wet waarderen de Waarderingsdeskundigen vier maal per jaar de portefeuille vastgoedbeleggingen. De erelonen worden forfaitair vastgelegd en berekend op basis van een vast bedrag per gebouw.

1. 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 Jaarlijks Financieel Verslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarlijks Financieel Verslag is opgenomen.
2. 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.

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 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, Holtropaan 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 € 15.832 (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 2021 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
- Gerechtelijke procedures, als eiseres of verweerster

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

Informatie met betrekking tot de Jaarlijkse Financiële Verslagen 2019 en 2020

- Statutaire jaarrekeningen 2019: p.68 tot p.103 van het Statutair Jaarlijks Financieel Verslag 2019
- Beheersverslag over 2019: p.41 tot p.47 van het Statutair Jaarlijks Financieel Verslag 2019
- Commissarisverslag over 2019: p.104 tot p.107 van het Statutair Jaarlijks Financieel Verslag 2019
- Statutaire jaarrekeningen 2020: p.75 tot p.111 van het Statutair Jaarlijks Financieel Verslag 2020
- Beheersverslag over 2020: p.49 tot p.58 van het Statutair Jaarlijks Financieel Verslag 2020
- Commissarisverslag over 2020: p.112 tot p.115 van het Statutair Jaarlijks Financieel Verslag 2020