

Wereldhave
BELGIUM

R I N G

Jaarlijks financieel verslag 2024

Adding value to everyday life

better everyday life, better business

**Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen
bij aan een beter dagelijks leven voor onze bezoekers
en betere business voor onze partners.**

Een one-stop-locatie voor voedselinkopen, winkelen, vrije tijd, ontspanning, sport, gezondheid, werk en andere dagelijkse behoeften, allemaal ondersteund door slimme concepten en digitale diensten. Door duurzaam te investeren om tegemoet te komen aan de behoeften van klanten en lokale gebieden, verrijken we gemeenschappen, terwijl we zorg dragen voor het milieu, en hebben we een positief effect op de manier waarop mensen wonen, werken en winkelen. Wereldhave Belgium Full Service Centers spelen een belangrijke rol in het dagelijks leven van mensen in toonaangevende regionale steden in België.



In dit rapport

2024 highlights

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie	9
Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar	9

Bericht aan de aandeelhouders

Sterke resultaten en positieve vooruitzichten	11
---	----

Geconsolideerd jaarverslag

Corporate Governance Verklaring	14
Duurzaamheid: A Better Tomorrow	32

Beheersverslag

Missie en strategie	45
Sterke resultaten en positieve vooruitzichten	46
Vastgoedbeleggingen	48
Financiële resultaten	49
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	50
Onderzoek en ontwikkeling	50
Resultaatbestemming	51
Vooruitzichten	51

EPRA

EPRA prestatiemeting	53
1. EPRA resultaat	54
2. EPRA NAV metrics	54
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	55
4. EPRA huurleegstandspercentage	55
5. EPRA cost ratio's	55
6. EPRA LTV	56

Vastgoedverslag

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	58
Kerninformatie	60
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	63
Verslag waarderingsdeskundigen	66

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	69
Overige informatie	71
Financiële agenda voor 2025	72
Beursgegevens	73

Financieel verslag

Geconsolideerde balans	75
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	76
Staat van het globaal resultaat	77
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	78
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	79
Detail van de reserves	80
Toelichtingen	81
Verslag van de Commissaris	108
Statutaire verklaring	112

Risicofactoren

Marktgebonden risico's	118
Operationeel gebonden risico's	120
Financiële risico's	123
Reglementaire risico's	125
Risicobeheersing	126

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	128
Verantwoordelijke voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag	129
Commissaris	129
Waarderingsdeskundigen	129
Property Managers	130
Interne auditor	130
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	130
Externe juridische adviseurs	130
Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 en 2023	131

Lexicon en alternatieve prestatimaatstaven

Lexicon	133
---------	-----

2024 HIGHLIGHTS

NEW CONCEPT "THE POINT"

Nieuwe serviceruimte van 130m² tilt de winkelervaring in Shopping Nivelles naar een hoger niveau.



HERONTWIKKELING STADSPLEIN GENK

1ste fase afgerond: gerenoveerde arcades met vooruitgeschoven etalages zorgen voor maximale zichtbaarheid en een verbeterde winkelervaring.

SHOPPING 1 WINT BLSC MARKETING AWARD

Maar liefst 597,9 kg kleding ingezameld voor de Genkse gemeenschap via 'Weggeefgroep'.



INDRUKWEKKENDE KUNST IN SHOPPING LES BASTIONS

Blancbec's keramische meesterwerk verbindt fysiek en digitaal in een unieke beleving.



BIOSCOOPMAGIE IN BELLE-ÎLE LUIK

Vier filmvertoningen trokken 422 bezoekers aan, met een mooie omzetgroei als resultaat.



EXCLUSIEVE 'GRAND OPENINGS'

'Premium' cosmeticamerk KIKO Milano opent exclusief in de regio, terwijl Coprosain streekproducten en korte keten promoot in Shopping Les Bastions.



DAKRENOVATIE BIJ RING KORTRIJK

Nieuw dak en verbeterde isolatie zorgen voor 20,3% minder energieverbruik.

OPERATIONELE RESULTATEN 2024

Kerninformatie vastgoedportefeuille

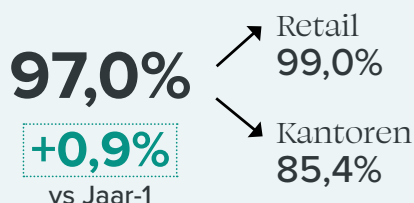
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN



SHOPPING CENTERS



EPRA BEZETTINGSGRAAD



ESG

Alle activa

BREEAM[®]
Very Good
★ ★ ★

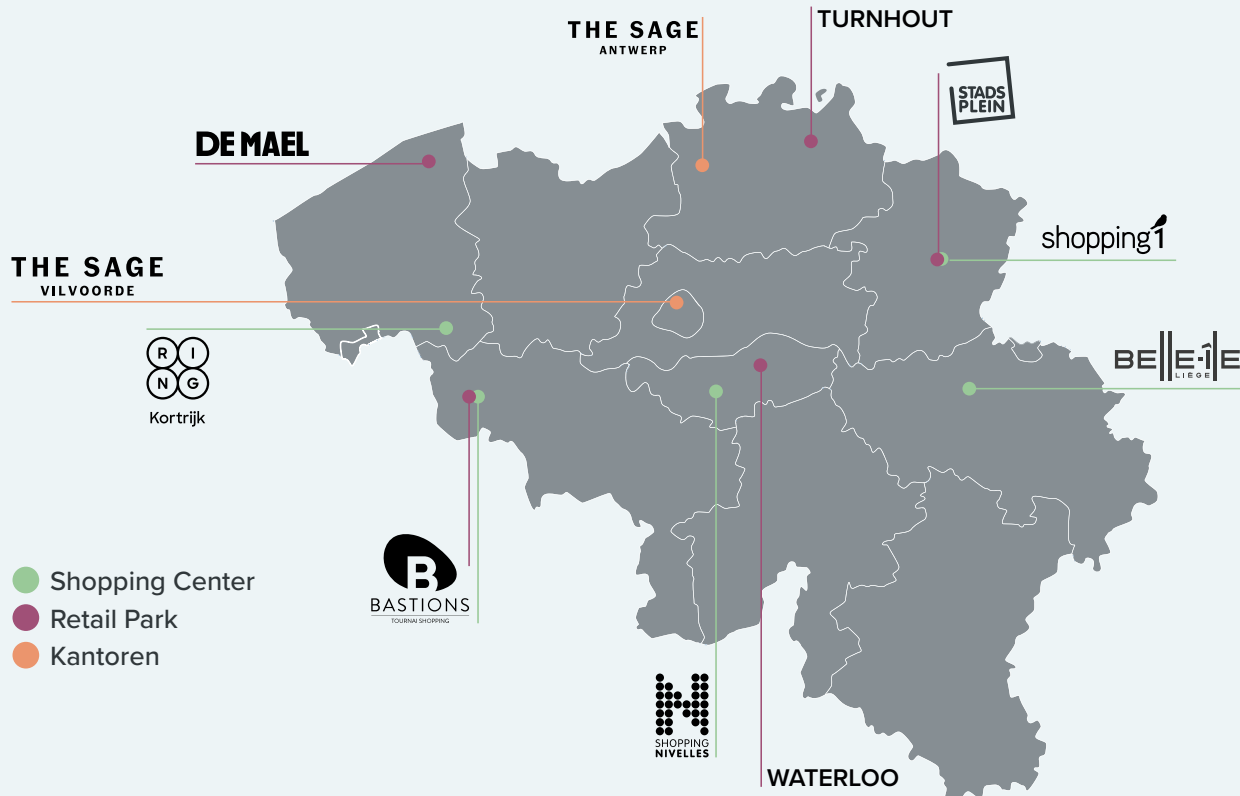
CO² emissie

-20,9%
vs Jaar-1

-50,5%
vs 2018

11,7%

van de energie afkomstig van
zonnepanelen op locatie



LEASING ACTIVITEITEN

61

Nieuwe huurcontracten
en huurhernieuwingen



gemiddeld

+8%

vs vorige huur

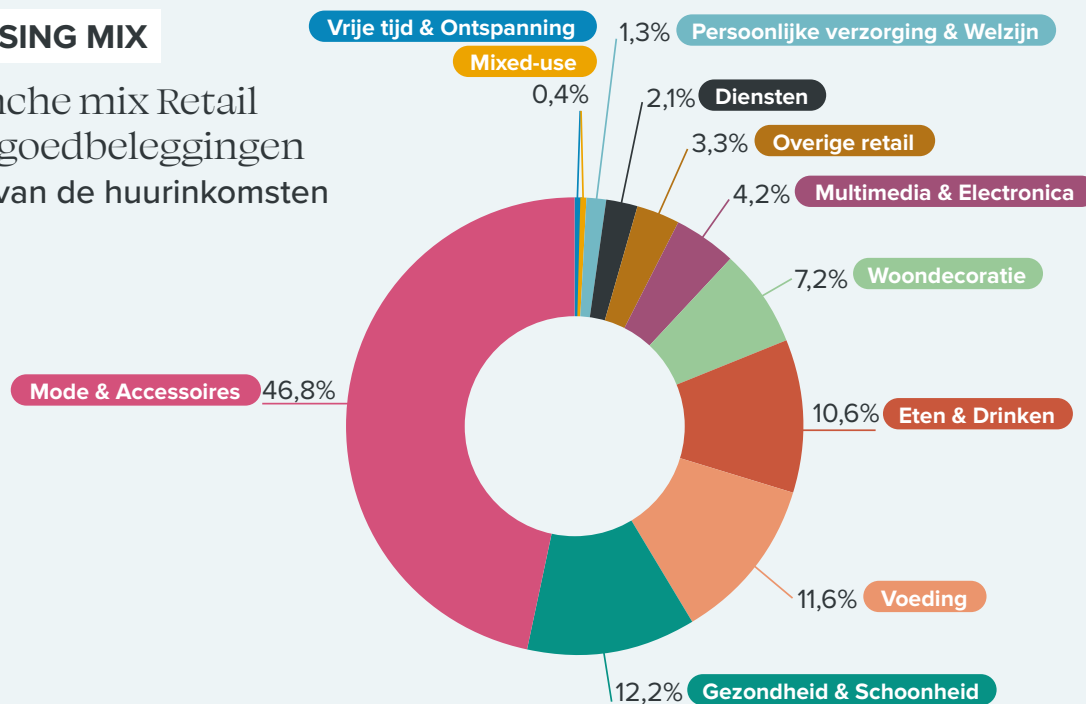
gemiddeld

+10%

vs markthuur

LEASING MIX

Branche mix Retail
vastgoedbeleggingen
in % van de huurinkomsten



FINANCIËLE RESULTATEN 2024

Algemene samenvatting

NETTO HUURRESULTAAT

€ 64,8 mln

+3,5%

vs Jaar-1

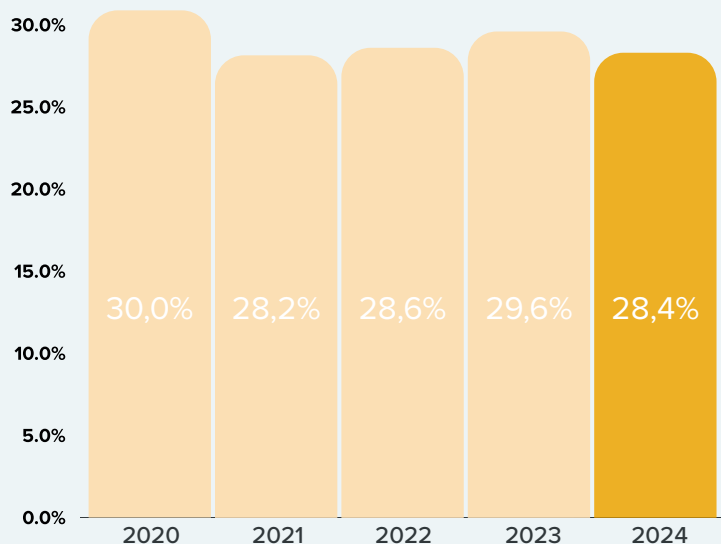
KERN VS NIET-KERN RESULTATEN

Netto resultaat van kernactiviteiten

Netto resultaat van niet-kernactiviteiten



SCHULDGRAAD



EIGEN VERMOGEN

€ 728,8 mln

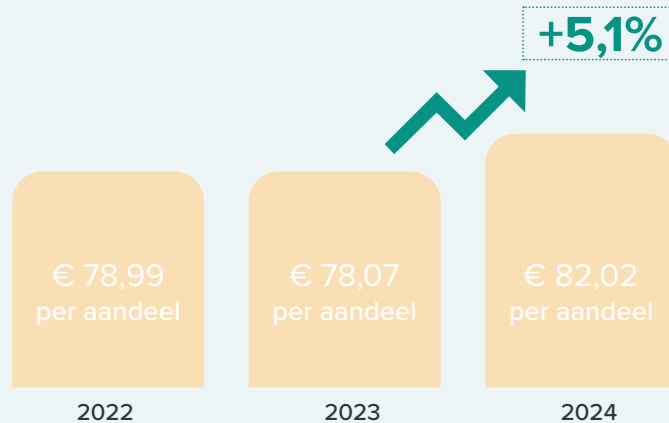
+5,1%

vs Jaar-1



AANDELEN

8.886.001

NETTO WAARDE VÓÓR
WINSTVERDELINGNETTO RESULTAAT VAN
KERNACTIVITEITEN

€ 4,88/aandeel

+3,8%
vs Jaar-1

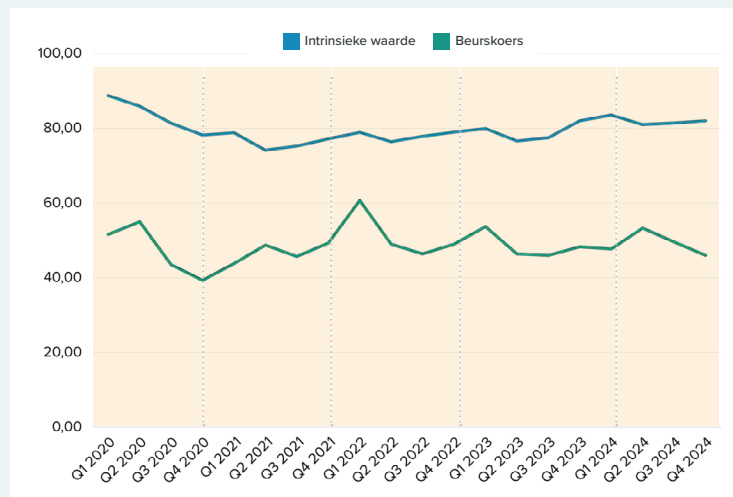
VOORSTEL DIVIDEND

€ 4,30 - € 3,01

(bruto-netto) per aandeel

EVOLUTIE
BEURSKOERS

€ 46

Beurskoers op
31 december 2024

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie

9

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

9



Kerninformatie

	2024	2023	2022
Koers op 31/12 (€)	46,00	48,30	49,00
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op 31/12 (€)	9,4	10,3	10,1
Marktkapitalisatie op 31/12 (€ mln)	408,8	429,2	435,4
Netto waarde/aandeel (conform IFRS) (€)	82,02	78,07	78,99
Bruto dividend (€ per aandeel)	4,30	4,10	4,20
Dividendrendement ¹	9,3%	8,5%	8,6%
Geconsolideerde schuldgraad ²	28,4%	29,6%	28,6%
Bezettingsgraad ³	97,0%	96,1%	95,2%
Pay-out ratio ⁴	88,0%	87,1%	86,9%
Free float	33,3%	33,8%	33,8%
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001	8.886.001

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

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

3 Markthuuraarden van de verhuurde oppervlakten gedeeld door de totale markthuuraarde van de portefeuille.

4 Pay-out ratio berekend ten opzichte van het geconsolideerde netto resultaat van kernactiviteiten (ten opzichte van gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht worden deze ratio's 84,7% in 2024, 80,3% in 2023 en 87,1% in 2022).

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

(x € 1.000)	2024	2023	2022
Resultaten			
Netto huurresultaat	64.843	62.635	58.861
Netto resultaat	71.887	29.221	55.230
Netto resultaat van kernactiviteiten	43.396	41.822	42.942
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	28.491	-12.601	12.289
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	987.900	938.028	934.981
Projectontwikkelingen	6.965	14.335	14.252
Totaal vastgoedbeleggingen	994.864	952.362	949.233
Eigen vermogen	728.816	693.698	701.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur per segment			
Commercieel	884.196	834.911	833.371
Huurskortingen	974	1.240	1.140
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - commercieel	885.170	836.151	834.511
Kantoren	102.330	101.254	99.793
Huurskortingen	400	623	677
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - kantoren	102.730	101.877	100.470
	987.900	938.028	934.981
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Netto resultaat van kernactiviteiten	4,88	4,71	4,87
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten	3,21	-1,42	1,39
Netto resultaat	8,09	3,29	6,26
Bruto dividend	4,30	4,10	4,20
Netto dividend	3,01	2,87	2,94
Netto waarde vóór winstverdeling	82,02	78,07	78,99

Bericht aan de aandeelhouders

Sterke resultaten en positieve
vooruitzichten

11

- Objets trouvés
- Service de copies
- Prêt de powerbanks
- Prêt de poussettes
- Prêt de chaises roulantes

upperware

Faites-lui
plaisir,
offrez une
**CARTE
CADEAU**

SHOPPING
NIVELLES

Informations

&
de colis

Sterke resultaten en positieve vooruitzichten

Geachte aandeelhouders,

Wereldhave Belgium NV heeft in 2024 een sterk jaar achter de rug. De operationele resultaten bevestigen de positieve trend van het afgelopen jaar. De commercialisatie van de activa bleef heel dynamisch, met huurprijzen die consistent boven de gemiddelde marktprijzen liggen, ondanks enkele faillissementen in de eerste jaarhelft. Zowel de winkel- als kantorenportefeuille lieten een stijging van de bezettingsgraad zien, terwijl de bezoekersaantallen in de winkelcentra fors toenamen ten opzichte van vorig jaar.

De balansstructuur van de Vennootschap blijft solide, met een schuldratio die ondanks investeringen maar net boven 28% bleef. In het laatste kwartaal van 2024 bereikte de Vennootschap belangrijke financiële mijlpalen, zoals de verlenging en uitbreiding van financieringen bij ING en Belfius. Deze ontwikkelingen versterken de financiële positie van de Vennootschap en bieden ruimte voor externe groei.

Deze factoren resulteerden in een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,88, aan de bovenkant van de winstverwachting en hoger dan vorig jaar. De Raad van Bestuur stelt derhalve voor een bruto dividend van € 4,30 per aandeel uit te keren, een stijging van 4,9% ten opzichte van 2023. Daarnaast wordt aan de aandeelhouders een keuzedividend aangeboden op grond van modaliteiten die later zullen worden toegelicht.

Verder heeft de Vennootschap ook de implementatie van EU Taxonomy & CSRD rapportageprocedures voltooid, door middel van verschillende interne werkgroepen. De interne auditor van de Vennootschap kon dit punt verifiëren door de nodige controles uit te voeren en te certificeren dat de Vennootschap "EU Taxonomy & CSRD ready" is.

In lijn met haar groeistrategie heeft de Vennootschap op 13 februari 2025 alle aandelen overgenomen van de eigenaar van Knauf Shopping in Pommerloch, Luxemburg, voor een totale prijs van € 103 mln.

De acquisitie die de eerste significante is sinds 2018, omvat een winkelcentrum met parkeergelegenheid en ontwikkelingsgrond en werd deels gefinancierd met € 100 mln aan nieuwe financieringen (zonder zekerheden). Hierdoor stijgt de schuldratio met 6,5 procentpunt tegenover 2024, terwijl de verwachte jaarlijkse impact op het directe resultaat per aandeel positief is met € 0,38. Tegelijkertijd heeft de referentieaandeelhouder van de Vennootschap alle aandelen overgenomen van de eigenaar van Knauf Shopping in Schmiede, eveneens in Luxemburg gelegen. Beide activa zullen worden beheerd door de lokale teams en met het beheerplatform van Wereldhave Belgium, met als doel schaalvoordelen te benutten en waardecreatie te stimuleren via de toepassing van de LifeCentral-strategie.

Tot slot wensen wij onze oprechte waardering uit te spreken naar onze aandeelhouders, partners, belanghebbenden en de toegewijde medewerkers van Wereldhave Belgium en Wereldhave Belgium Services. Dankzij hun voortdurende inzet, vertrouwen en samenwerking heeft de Vennootschap deze sterke resultaten kunnen realiseren. Wij kijken uit om in 2025 samen verder te bouwen aan de succesvolle toekomst van Wereldhave Belgium op grond van haar bedrijfswaarden ("customer inspired", "connected", "entrepreneurial" en "responsible").

Intussen wensen wij u veel leesplezier met dit Jaarlijks Financieel Verslag en zullen wij u hartelijk ontvangen op de Gewone Algemene Vergadering van 9 april 2025.

Vilvoorde, 7 maart 2025

Brigitte Boone
Voorzitster Raad van Bestuur

Matthijs Storm
Gedelegeerd Bestuurder
en CEO

Nicolas Rosiers
Deputy CEO



Geconsolideerd jaarverslag

Corporate Governance Verklaring
Duurzaamheid: A Better Tomorrow

14

32



Profiel

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met focus op commercieel vastgoed in België en Luxemburg.

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelvastgoed (voornamelijk in shopping centers en retail parks). De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedroeg op 31 december 2024 € 994,9 mln. De bestaande operationele retail portefeuille van € 885,2 mln (exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Kortrijk, Doornik, Luik, Nijvel, Genk en Waterloo en retail parks in Doornik, Brugge en Turnhout. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Vilvoorde en Antwerpen, welke op 31 december 2024 € 102,7 mln bedragen. De ontwikkelingsportefeuille van € 7,0 mln omvat de grondposities in 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.

Structuur

De Vennootschap is een OGVV 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 OGVV 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 OGVV en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, behalve 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 Amsterdam, houden op 31 december 2024 direct dan wel indirect 66,7% 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 geconsolideerde schuldgraad van 28,4% en een solvabiliteit van 71,6% positioneert de Vennootschap zich als vastgoedvennootschap met een zeer solide balansverhouding.



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 beide 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 (en die op de website www.corporategovernance-committee.be beschikbaar is) hanteert de Vennootschap de Code van 2020 als haar referentiecode.

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 transparantie verklaringen die de Vennootschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en hun 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 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 5 maart 2024 herzien door de Raad van Bestuur.

Comply or explain principle

Waar van de aanbevelingen van de Code 2020 wordt afgeweken, staat dit 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 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 gepast 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 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 lange termijn waarde, 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 regelmatige 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 en onafhankelijk van de bij de Vennootschap betrokken deelbelangen.

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 van wie minstens een derde van de Raad van Bestuur van het ander geslacht moeten zijn in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV.

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 Tielenius-Kruijthoff als leden van de Raad van Bestuur, voldoet de Raad van Bestuur aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit aangezien hierdoor drie op de zeven leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht zijn dan dat van de overige leden.

Een van de leden van de Raad van Bestuur is benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder en is belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en vormt samen met de Deputy CEO het Uitvoerend Management en bijgevolg zijn zij dan de Effectieve Leiders in de zin van de GVV-Wet. De Gedelegeerd Bestuurder kan niet fungeren als Voorzitter van de Raad van Bestuur. De Gedelegeerd Bestuurder en de Deputy CEO worden bij de uitvoering van hun taken bijgestaan door een compacte managementorganisatie.

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

De leden van de Raad van Bestuur dienen uitsluitend natuurlijke personen ter zijn. De leden van de Raad van Bestuur hebben geen onderlinge familiebanden.

Bestuurders	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Lid van het Audit- en Risicocomité Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité	18-04-2018	13-04-2022	08-04-2026
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	01-04-2017	14-04-2021	09-04-2025
Luc Weverbergh	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van het Audit- en Risicocomité	12-04-2023		14-04-2027
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	01-08-2019	12-04-2023	14-04-2027
Dennis de Vreede	Niet-uitvoerend Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	01-08-2019	12-04-2023	14-04-2027
Steven Boel	Niet-uitvoerend Bestuurder	10-04-2024		12-04-2028
Frederika Tielenius-Kruijthoff	Niet-uitvoerend Bestuurder	10-04-2024		12-04-2028
Doris Slegtenhorst	Niet-uitvoerend Bestuurder	02-09-2020		10-04-2024
Remco Langewouters	Niet-uitvoerend Bestuurder	02-09-2020		10-04-2024
Keesjan Verhoog	Niet-uitvoerend Bestuurder	12-04-2023		10-04-2024

Leden van de Raad van Bestuur

Op 31 december 2024 telde de Raad van Bestuur de volgende zeven leden:

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

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2024: 6/6

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 auditcomités zowel in beursgenoteerde als in niet-beursgenoteerde ondernemingen. Zij 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 uitvoerend 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 Remuneratiecomité en het Risk- en 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;
- Uitvoerend Bestuurder van Worx Invest;
- Zaakvoerder van 2B Projects;
- Lid van de Raad van Commissarissen en lid van het Risk -en Compliancecomité 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 Capital;
- Bestuurder van Plopsaland;

- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en lid van de Remuneratiecomité van De Werkvennootschap;
- Bestuurder en voorzitter van het Risk-, Audit- en Compliancecomité van Puilaetco Dewaay Private Bankers.

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13 april 2022 werd Mevrouw Boone herbenoemd als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van vier jaar eindigend op 8 april 2026, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2025 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Ann Claes, wonende te 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 van het Benoemings- en Remuneratiecomité..

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2024: 6/6

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 overnames van de kledingketen Mayerline en CKS 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 Amlutimi BV
- Gedelegeerd bestuurder bij CRG NV
- Bestuurder bij ACE Fashion SA
- Bestuurder bij May-Lux SA
- Bestuurder VOKA Limburg & VOKA Nationaal
- 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
- Gedelegeerd bestuurder bij JBC NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Mayerline NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Immo Iris NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Girls Immo NV
- Bestuurder bij CKS Fashion NV
- Bestuurder bij CKS Partners 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.

Luc Weverbergh, wonende te Tervuren, heeft een lange financiële ervaring toegespitst op de bedrijfsfinanciering in al zijn vormen. Luc Weverbergh is onafhankelijk bestuurder en tevens Voorzitter van het Audit- en Risicocomité.

Na het behalen van de master Handelsingenieur aan de Universiteit van Leuven, begon de heer Weverbergh zijn professionele carrière in de financiële sector. Tijdens de eerste jaren van zijn loopbaan vervulde hij een bachelor in de Actuariële wetenschappen (KULeuven) evenals de opleiding van Certified European Financial Analyst (ABAF-business school).

De heer Weverbergh heeft meer dan 35 jaar ervaring in de bancaire activiteit. Tijdens zijn carrière was hij zowel werkzaam in credits en commercial banking als in corporate and investment banking en bekleedde hij er verschillende leidinggevende functies. De laatste 15 jaar was hij actief in het departement Private Equity waar hij een ruime bestuurservaring opdeed. Opvallend is zijn rol als mede-directeur van Private Equity gedurende 5 jaar bij BNP Paribas Fortis, waarna hij er zijn carrière voortzette van 2012 tot 2016 als Senior Managing Director of Private Equity. Van 2008 tot 2016 was hij bestuurslid van de Belgian Venture Capital and Private Equity Association. In die periode was hij ook bestuurder van diverse vennootschappen zoals Studio 100, Outside Broadcast, Plopsaland.

In 2016 voltooide hij succesvol het 'Director Effectiveness' programma, evenals het 'Board Effectiveness' programma in 2017 bij Guberna.

In 2016 beëindigde hij zijn werkzaamheden in de banksector na een indrukwekkende carrière.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2024: 6/6

Lopende mandaten: nihil

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 april 2023 werd hij benoemd als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van vier jaar eindigend op 14 april 2027, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2026 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Matthijs Storm (45), Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, 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 werd op 12 april 2023 als uitvoerend (Gedelegeerd) Bestuurder en Effectieve Leider herbenoemd voor een periode van 4 jaar lopende tot 14 april 2027 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2026 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 2024: 6/6

Lopende mandaten:

- CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

Dennis de Vreede (53), Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, 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 verschillende sectoren en landen.

De heer de Vreede werd op 12 april 2023 als niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur, lid van het Audit- en Remuneratiecomité en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité herbenoemd voor een periode van 4 jaar lopende tot 14 april 2027 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2026 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Hij is tevens CFO van Wereldhave NV, referentieaandeelhouder van de Vennootschap.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2024: 6/6

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

Steven Boel wonende te Merelbeke is niet-uitvoerend bestuurder bij Wereldhave Belgium, voorgedragen door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, waar hij evenwel geen contractuele band mee heeft. Het mandaat ging in op 10 april 2024 en loopt tot en met 12 april 2028.

Met 20 jaar ervaring in commercieel vastgoed en retail heeft de heer Boel een brede ervaringstrackrecord opgebouwd. Hij was onder meer European Real Estate Director bij C&A, Directeur Real Estate and Capital Projects bij Carrefour en Group Real Estate Director bij Delhaize. Momenteel is hij werkzaam als afgevaardigd bestuurder en CEO van Dieteren Immo en was hij eerder lid van het investeringscomité bij Forum Estate. Zijn uitgebreide expertise in vastgoedontwikkeling en strategische groei draagt bij aan de langetermijnvisie van de raad van bestuur.

Nationaliteit: Belgisch

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2024: 3/3 (vanaf 10.04.2024)

Frederika Tielenius-Kruijthoff is niet-uitvoerend bestuurder bij Wereldhave Belgium, voorgedragen door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, waar ze evenwel geen contractuele band mee heeft. Het mandaat ging in op 10 april 2024 en loopt tot 12 april 2028.

Als Managing Director en Senior Client Partner bij Korn Ferry in Amsterdam maakt zij deel uit van het Global Industrial Market-team. Voordat ze in 2012 bij Korn Ferry aan de slag ging, bouwde ze meer dan 20 jaar ervaring op in de chemische en voedingsingrediëntenindustrie, waar ze verschillende commerciële en algemene managementfuncties bekleedde. Daarnaast is ze investeerder in Phycom, een bedrijf gespecialiseerd in duurzame voedselproductie. Haar diepgaande kennis van talentmanagement en organisatorische strategieën maakt haar een sterke troef voor de raad van bestuur.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2024: 2/3 (vanaf 10.04.2024)

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 '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 geen Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn. De Raad van Bestuur duidt eveneens een vicevoorzitter aan die de Voorzitter in geval 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 om 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.

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 waarde creatie 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.

Werking

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.

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 deze CG-Verklaring.

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.

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 werd de heer Benoit Stockman, in zijn hoedanigheid van General Counsel van de Vennootschap, benoemd met ingang van 10.04.2024.

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

Transacties in effecten van de Vennootschap

Inzake transacties in effecten van de Vennootschap, is het lid van de Raad van Bestuur onderworpen aan de preventieve regels op het marktmisbruik die in Bijlage 7 bij het 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 tussen-tijds 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 Raad van Bestuur heeft echter beslist geen strategisch comité op te richten. De Raad van Bestuur meent inderdaad dat zijn beperkte omvang en samenstelling een efficiënte beraadslaging over strategische onderwerpen mogelijk maakt.

Het Audit- en Risicocomité

De rol, de samenstelling en de werking van het Audit- en Risicocomité worden vastgelegd in het intern reglement van het Audit- en Risicocomité dat in Bijlage 3 bij het Charter wordt aangehecht.



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. Het mandaat van de leden van het Audit- en Risicocomité kan tegelijk met hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur vernieuwd worden.

Samenstelling van het Audit- en Risicocomité tijdens het boekjaar 2024:

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur en Voorzitter van het Audit- en Risicocomité:

Luc Wevenbergh

De heer Luc Weverbergh heeft financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum in 2024: 6/6

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid en Voorzitter van de Raad van Bestuur en lid van het Audit- en Risicocomité:

Brigitte Boone

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

Aanwezigheidsquorum in 2024: 6/6

Lid van de Raad van Bestuur en lid van het Audit- en Risicocomité:

Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum in 2024: 6/6

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

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.

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 worden nader beschreven in bijlage 3 bij het Charter.

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.

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 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 Intern Reglement aangehecht als Bijlage 4 bij het Charter waarvan het integraal deel van uitmaakt, beschrijft de rol, samenstelling en werkingsregels van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

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 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 einde van het mandaat van bestuurslid van een lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft van rechtswege het einde van zijn mandaat bij het Audit- en Risicocomité tot gevolg. Het mandaat van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité kan tegelijk met hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur vernieuwd worden.

Samenstelling van het Benoeming- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2024:

Onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur en Voorzitter van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Mevrouw Brigitte Boone

Mevrouw Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 3/3

Niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité:

De heer Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum: 3/3

Onafhankelijk bestuurder en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité:

Mevrouw Ann Claes

Mevrouw Ann Claes heeft internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 3/3

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 agenda-punten.



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.

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

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.

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 2023:

- De heer Matthijs Storm, Gedelegeerd Bestuurder en CEO, en
- De heer Nicolas Rosiers, Deputy CEO.

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.

De Effectieve Leiders komen minstens twee keer per maand samen, en zo vaak als nodig is en voeren hun opdrachten collegiaal uit.

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.

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 compliance functie 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".

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.

Mevrouw Debbie Mottart (werkneemster en Legal officer van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd tot verantwoordelijke van de Onafhankelijke compliance functie. Het mandaat van mevrouw Debbie Mottart met betrekking tot de Onafhankelijke compliance functie loopt vanaf 1 september 2023 en is van onbepaalde duur. Mevrouw Debbie Mottart dient in haar hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliance functie verder verslag uit te brengen aan de heer Nicolas Rosiers, die kwalificeert als Effectieve Leider en Deputy CEO 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 'risicobeheer-

beleid', 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 (mevrouw Debbie Mottart) belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

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 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 Rosiers (Deputy CEO 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 opgesteld in overeenstemming met:

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

Naar aanleiding van de hertekening van het bestuur van de Vennootschap heeft de Raad van Bestuur van de Vennootschap eveneens het remuneratiebeleid tegen het

licht gehouden. Als gevolg daarvan achtte de Raad het nuttig beperkte aanpassingen aan dit beleid aan te brengen. De belangrijkste wijzigingen laten zich samenvatten als volgt:

- Met ingang van 1 januari 2024 kunnen de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders aangeduid door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV een vergoeding van de Vennootschap ontvangen voor de uitoefening van hun mandaat. Op die manier worden de kosten van de aanstelling gedragen door de entiteit die het werkelijk genot heeft van de geleverde diensten;
- Voor de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur wordt deze vergoeding gealigneerd op de vergoeding die de onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap ontvangen; en
- Voor het enige uitvoerend lid van de Raad van Bestuur, tevens CEO-Effectieve Leider wordt deze vergoeding afgestemd op vergoedingen voor vergelijkbare functies in de markt en de effectieve tijdsbesteding van de betrokken persoon. De CEO-Effectieve Leider heeft geen variabele vergoeding.

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 waarde creatie 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. Bovendien gaat de Vennootschap ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmark. De Raad van Bestuur zorgt ervoor dat het remuneratiebeleid consistent is met het algemene remuneratiekader van de Vennootschap. Dit remuneratiebeleid is te raadplegen op de website van de Vennootschap (<https://www.wereldhavebelgium.com/over-ons/documentatie>) en werd op 10 april 2024 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurd. Zij maakt integraal 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.

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 10 april 2024. Er werd aan deze onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur een jaarlijkse vergoeding van € 30.000 toegekend, met uitzondering van de Voorzitter aan wie een bijkomende jaarlijkse vergoeding van € 25.000 per jaar werd toegekend. Aan de leden van het Audit- en Risicocomité werd een jaarlijkse vergoeding van € 3.000 toegekend en aan de voorzitter van dat Comité een bijkomende jaarlijkse vergoeding van € 3.500. Aan de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité werd een jaarlijkse vergoeding van € 3.500 toegekend en aan de voorzitter van dat Comité een bijkomende jaarlijkse vergoeding van € 2.500.

De onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur ontvangen geen enkele remuneratie die gekoppeld is aan hun prestaties of aan de prestaties van de Vennootschap (zoals bonussen of opties op aandelen), noch andere voordelen, en in hun hoedanigheid van onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur zal hen geen enkel inschrijvingsrecht worden toegekend. De Vennootschap kent geen aandelen toe aan de onafhankelijke Bestuurders. Zij meent dat haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020, die ernaar streeft om waarde creatie op lange termijn te bevorderen. Gelet op de huidige marktvolatiliteit 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 van de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur (aangeduid door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV) werd bepaald door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 april 2024. Er werd aan deze niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur een jaarlijkse vergoeding van € 30.000 toegekend.

De niet-uitvoerende 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 niet-uitvoerende lid van de Raad van Bestuur zal hen geen enkel inschrijvingsrecht worden toegekend. De Vennootschap kent geen aandelen toe aan de niet-uitvoerende Bestuurders. Zij meent dat haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020, die ernaar streeft om waarde creatie op lange termijn te bevorderen. Gelet op de huidige marktvolatiliteit 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 niet-uitvoerende 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 niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur.

Bezoldiging van de Chief Executive Officer

De remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap voor het boekjaar 2024 werd vastgesteld door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. De remuneratie van de CEO bestaat uit een jaarlijkse vaste vergoeding van € 100.000 (m.n. dezelfde remuneratie als deze van de andere Effectieve Leider, berekend prorata temporis op basis van twee werkdagen per week). Er werd aan de CEO geen variabele remuneratie op lange en korte termijn, noch extra legale voordelen toegekend.

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

Bezoldiging Uitvoerend Management van de Vennootschap – Effectieve Leaders

De remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap voor het boekjaar 2024 werd vastgesteld door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Teneinde de belangen van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (die af te stemmen op de doelstellingen van duurzame waarde creatie voor de Vennootschap, werd het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van het Uitvoerend Management van de Vennootschap gekoppeld aan de globale prestaties van de Vennootschap en de individuele prestaties (KPI's). Voor de Deputy CEO bestaat dit remuneratiepakket uit:

- een vaste bruto remuneratie die bepaald werd op basis van vergelijkingen met de vaste remuneratie en die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap voor het betrokken prestatiejaar. De vaste bruto remuneratie wordt niet bepaald op basis van de operaties en transacties die de Vennootschap uitvoerde. De vaste bruto remuneratie wordt uitbetaald conform de wettelijke vereisten inzake arbeidsovereenkomsten. Op deze vaste bruto remuneratie wordt er ook sociale zekerheidsbijdragen volgens de gangbare tarieven toegevoegd.

- een variabele remuneratie op korte termijn, via het warrantsplan van de Vennootschap en/of 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 remuneratie op lange termijn, via het warrantsplan van de Vennootschap en/of in speciën, waarvan het bedrag, de doelstellingen en de evaluatiecriteria dezelfde zijn als deze van de variabele bezoldiging op korte termijn.

Voor het jaar 2024 voorzag het Remuneratiebeleid (n.a.v. van de goedkeuring door de Algemene Vergadering der Aandeelhouders op 10 april 2024) de volgende collectieve doelstellingen voor de Effectieve Leaders bepaald, op grond waarvan de variabele vergoedingen remuneratie op korte en lange termijn van de leden van het Uitvoerend Management van de Vennootschap die daar in aanmerking voor komen (op heden de Deputy CEO), bepaald worden:

- 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 de Vennootschap (20%);
- ESG – Green Leases: percentage huurovereenkomsten die een groene huurovereenkomst zijn per 31 december 2024 (5%);
- ESG – CSRD & EU Taxonomy: gereedheid op 31 december 2024 zoals beoordeeld door een extern bureau (5%);
- Naleving van het budget “general expenses” (GENEX) van de Vennootschap (5%);
- “Full Service Centre Score” van de retail portefeuille van de Vennootschap (5%);
- Bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap (5%); en
- “Customer Centric activities” (5%).

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstellingen jaar 2024	Uitbetalings- ratio	Resultaten	Uit te betalen
Totaal rendement	20%	Totaal rendement WHB < 0,0% MSCI	0%	De benchmarkresultaten van MSCI Retail Belgium voor 2024 zullen beschikbaar zijn per einde maart 2025	€ 10.000 (provisie in afwachting van definitieve vaststelling)
		Totaal rendement WHB = MSCI	50%		
		Totaal rendement WHB > 0,5% MSCI	100%		
		Totaal rendement WHB > 1,0% MSCI	150%		
ESG- Groene huurovereenkomsten	5%	Groene huurovereenkomsten < 69,1%	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 76,3%	€ 3.750
		Groene huurovereenkomsten = 71,3%	100%		
		Groene huurovereenkomsten > 72,9%	150%		
ESG- CSRD & EU Taxonomy	5%	Alle processen klaar voor CSRD en EU Taxonomy	100%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: alle processen zijn klaar	€ 2.500
				Uitbetalingsratio = 100%	
Bezettingsgraad	5%	Bezettingsgraad 31/12/2024 < 95,8%	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 97,0%	€ 2.750
		Bezettingsgraad 31/12/2024 > 96,8%	100%		
		Bezettingsgraad 31/12/2024 > 97,8%	150%		
FSC Score	5%	Gemiddelde FSC score < 57	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 60	€ 1.075
		Gemiddelde FSC score = 64	100%		
		Gemiddelde FSC score > 71	150%		
Algemene kosten besparingen	5%	Algemene kosten > € 8,6 mln	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: Algemene kosten 2024 = € 8,6 mln	€ 2.500
		Algemene kosten = € 8,6 mln	100%		
		Algemene kosten = € 8,3 mln	150%		
Klantgerichtheid	5%	Alle personeelsleden besteden een halve dag aan klantgerichte activiteiten	100%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 100%	€ 2.500
				Uitbetalingsratio = 100%	
Individuele objectieven	50%			Uitbetalingsratio = 100%	€ 25.000
Totaal					€ 50.075

Verder werd er op grond van de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité, door de Raad van Bestuur de volgende individuele doelstellingen voor de Effectieve Leiders voor het jaar 2024 bepaald, op grond waarvan de variabele vergoedingen remuneratie op korte en lange termijn van de leden van het Uitvoerend Management van de Vennootschap die daar in aanmerking voor komen (op heden de Deputy CEO), bepaald worden:

- Implementatie van de nieuwe processen en richtlijnen (Leasing-Operations-Finance) doorheen de organisatie (15%);
- Identificeren en in het voorkomend geval implementeren van maatregelen ter optimalisatie van de EPRA winst per aandeel, exclusief alle wijzigingen en veranderingen in de reële waarde van activa en afdekkingsinstrumenten (7,5%);
- Verlenging / herfinanciering van de financieringen die in 2025 aflopen (7,5%);
- ESG doelstelling: implementatie CSRD EU Taxonomy tegen 31/12/2024 (5%); en
- Managementvaardigheden.

Voorwaarden van uitbetaling van de variabele remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap die daar in aanmerking voor komen (op heden de Deputy CEO):

- betaalbaar met uitstel;
 - de variabele remuneratie 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 remuneratie 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 jaar dat volgt op het jaar waarop de beloning wordt toegekend en de andere helft in de maand april van het tweede jaar waarop de remuneratie 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 o.a. de terugbetaling van de beroepskosten die gemaakt zijn in het kader van zijn functie.

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

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

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

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2024

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

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		Vast
Brigitte Boone		€ 68.481 ¹
Ann Claes		€ 34.048 ²
Luc Weverbergh		€ 32.474 ³
Doris Slegtenhorst*	onbezoldigd mandaat	
Remco Langewouters*	onbezoldigd mandaat	
Keesjan Verhoog*	onbezoldigd mandaat	
Kruthoff Frederika**		€ 21.721
Boel Steven**		€ 21.721

Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		Vast
Dennis de Vreede		€ 36.500

Uitvoerende bestuurders / effectieve leiders		
Matthijs Storm	zie bezoldiging Uitvoerend Management	
Nicolas Rosiers	zie bezoldiging Uitvoerend Management	

*Tot 10 april 2024

**Vanaf 10 april 2024

1 Correctie van + € 4.482 in de berekening van de vergoeding 2023 inbegrepen.

2 Correctie van + € 548 in de berekening van de vergoeding 2023 inbegrepen.

3 Correctie van - € 4.026 in de berekening van de vergoeding 2023 inbegrepen.

	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioenplan	Extralegale voordelen	Uitzonderlijke items	Totaal	Verhouding vast en variabele bezoldiging
2024								
Nicolas Rosiers (1) (2)	€ 250.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 84.525	€ 24.330		€ 433.855	83% / 17%
Matthijs Storm (3)	€ 100.000						€ 100.000	100% / 0%
2023								
Nicolas Beaussillon (4) (5) (6)	€ 84.656	€ 230.000	€ 172.185	€ 0	€ 0	€ 606.704	€ 1.093.545	63% / 37%
Nicolas Rosiers (1)*	€ 91.149	€ 22.603	€ 22.603	€ 16.273	€ 12.998		€ 165.626	73% / 27%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							

*Vanaf 20 juli 2023

- De heer Nicolas Rosiers presteerde tot zijn benoeming als Deputy CEO en Effectieve Leider op 19 juli 2023 als werknemer van de Vennootschap in hoedanigheid van General Counsel van de Vennootschap. Zijn variabele bezoldiging korte termijn voor het jaar 2022 en zijn variabele bezoldiging lange termijn voor het jaar 2020 en 2021 werden betaalbaar gesteld op het einde van de maand april 2023. Vanaf 20 juli 2023 bleef de heer Rosiers in hoedanigheid van Deputy CEO en Effectieve Leider, op grond van zijn arbeidsovereenkomst tewerkgesteld met alle daaraan verbonden voordelen (cf. hieronder), echter mits vastlegging van een jaarlijkse vaste bruto verloning van €200.000, een variabele remuneratie op korte termijn van 25% van de vaste bruto verloning en een variabele remuneratie op lange termijn van 25% van de vaste bruto verloning, allen berekend prorata temporis vanaf 20 juli 2023. Voor het jaar 2024 werd de jaarlijkse vaste bruto verloning van de heer Rosiers op € 250.000 vastgelegd en beide variabele remuneraties op lange en korte termijn op 32% vastgelegd indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn.

Zijn variabele bezoldiging korte termijn voor het jaar 2023 en zijn variabele bezoldiging lange termijn voor het jaar 2021 en 2022 werden betaalbaar gesteld op het einde van de maand april 2024.

- De andere voordelen van de heer Rosiers omvatten een bijdrage in een pensioenplan (groepsverzekering), een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, een maandelijkse onkostenvergoeding, een bedrijfswagen, een laptop en een gsm die beantwoorden aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap.
- Sinds 1 januari 2024 is tussen de Vennootschap en de heer Matthijs Storm als CEO en Effectieve Leider van de Vennootschap een dienstverleningsovereenkomst van kracht waarbij aan de heer Storm een jaarlijkse vaste vergoeding van € 100.000 wordt uitbetaald (m.n. dezelfde remuneratie als deze van de andere Effectieve Leider, berekend prorata temporis op basis van twee werkdagen per week). Er werd aan de heer Storm geen variabele remuneratie op lange en korte termijn, noch extra legale voordelen worden toegekend.

4. Voor de heer Nicolas Beaussillon en zijn management-vennootschap Ifield waren de volgende dienst-verleningsovereenkomsten 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 € 173.344. Bovendien is er een lange termijn variabele vergoeding ten belope van € 100.000 indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn en 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 € 173.344 excl. BTW wordt vastgelegd. Bovendien is er een korte termijn variabele vergoeding ten belope van € 100.000 excl. BTW indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn en 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.
5. Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop die beantwoordt aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontving Nicolas Beaussillon geen voordeel in natura.
6. Per 31 maart 2023 hebben de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap IFIELD BV ontslag genomen uit al hun mandaten in de Vennootschap en haar perimervennootschappen. Hiervoor werd een contractuele vertrekregeling vastgelegd, m.n. een vergoeding betaalbaar door de Vennootschap aan de heer Beaussillon (€ 173.344) en door Wereldhave Belgium Services NV aan zijn managementvennootschap IFIELD BV (€ 173.344), maar enkel berekend op de vaste vergoeding van het jaar 2023. Daarnaast werd aan IFIELD BV een bijkomende vertrekvergoeding van € 86.672 uitbetaald door de NV Wereldhave Belgium Services en aan de heer Beaussillon eveneens een bijkomende vertrekvergoeding van € 86.672 uitbetaald door de Vennootschap. Bovendien werden de nog niet betaalde maar verworven variabele remuneratie op korte termijn van € 180.000 aan de heer Beaussillon en IFIELD BV voor

het jaar 2022 en van € 50.000 voor het jaar 2023 uitbetaald. Tenslotte werd de nog niet betaalde maar verworven variabele remuneratie op lange termijn voor het jaar 2020 en 2021 aan IFIELD BV uitbetaald, welke definitief begroot werden op € 172.185. De heer Nicolas Beaussillon en IFIELD BV hebben nog tijdelijk prestaties geleverd als consultant gedurende de periode tussen 1 april en 30 juni 2023. Voor deze prestaties ontvingen zij beide een maandelijkse vaste vergoeding van € 14.445, met uitsluiting van enige variabele vergoeding. De Vennootschap heeft de nodige juridische adviezen ingewonnen om te besluiten dat de vertrekregeling met de heer Nicolas Beaussillon en met IFIELD BV conform de regels bepaald in de Corporate Governance Charter van de Vennootschap en in het WVV vallen, dewelke conformiteit door de Vennootschap aan de FSMA werd bevestigd.

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

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

- jaarlijkse verandering in totale remuneratie van alle bestuurders en uitvoerende managers gezamenlijk:
 - 2020: € 1.302.403¹
 - 2021: € 849.965²
 - 2022: € 667.900
 - 2023: € 1.372.475³
 - 2024: € 748.801
- 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:
 - 2019: € 54.750
 - 2020: € 56.743
 - 2021: € 54.198
 - 2022: € 55.706
 - 2023: € 61.849
 - 2024: € 62.154
- 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:
 - 2020: 11,2 / 1
 - 2021: 13,2 / 1
 - 2022: 12,5 / 1
 - 2023: 7,4 / 1
 - 2024: 7,8 / 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.

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).

³ Met vertrekvergoeding van de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap (€ 606.704) inbegrepen.

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

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 GVV en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen 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 GVV door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen, 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 voorkennis 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. Voorkennis is informatie die zou kunnen worden gebruikt door een redelijke investeerder in zijn investeringsbeslissing. De Vennootschap heeft beslist de preventie tegen het handelen met voorkennis te verbeteren door het aannemen van een reglement (policy) en door het invoeren van een specifieke procedure. Misbruik van voorkennis valt onder het strafrecht: de betrokken personen, evenals de maatschappij, kunnen het voorwerp uitmaken van strafrechtelijke en/of administratieve vervolgingen. Zij verhogen ook het risico dat procedures worden ingeleid tegen de Vennootschap, haar leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders en dat hun aansprakelijkheid in het gedrag 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 voorkennis 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 voorkennis (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 voorkennis 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 voorkennis 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 zijn 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.

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.

Risk & Compliance Officer – Interne Audit

Elke openbare GVV 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 ‘voorkennis’

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 Bij toepassing van artikel 8 Marktmisbruikverordening doet handel met voorkennis zich voor wanneer een persoon die over voorkennis beschikt die informatie gebruikt om, voor eigen rekening of voor rekening van derden, rechtstreeks of via tussenpersonen financiële instrumenten te verwerven of te vervreemden waarop die informatie betrekking heeft. Het gebruik van voorkennis 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 voorkennis beschikte, wordt eveneens als handel met voorkennis 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 voorkennis 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.
- iv. Insiders mogen geen voorkennis betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmedia) 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. 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.
- 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 voorkennis betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorkennis betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

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 hetgeen inhoudt 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.

Insiders die beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen, zelfs tijdens de aan- en verkoopvensters. Wie over voorkennis 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.

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.

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 voorkennis 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 voorkennis 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.

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

Wie de wetgeving betreffende het handelen met voorkennis en het meedelen van voorkennis 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 voorkennis of het meedelen van voorkennis 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 voorkennis 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

Er bestaat een meldingsplicht voor "personen met leidinggevende verantwoordelijkheid" en de met hen "nauw verbonden personen" (zoals door de Marktmisbruikverordening gedefinieerd) 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, aan de Vennootschap en aan de FSMA en dit onverwijld en niet later dan 3 werkdagen na de datum van de transactie.

Meldplichtigen melden hun transacties aan de Vennootschap en de FSMA via de applicatie voor online melding die door de FSMA is ontwikkeld. Deze meldingsplicht is van toepassing zodra het totale bedrag van de transacties binnen een kalenderjaar de drempel van € 5.000 heeft bereikt.

De gemelde transacties worden openbaar gemaakt door de FSMA op haar website, in plaats van door de Vennootschap.

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 voorkennis

De Vennootschap stelt lijsten op van de personen die toegang hebben tot voorkennis en die bij haar, op basis van een arbeidscontract, werkzaam zijn of anderszins taken verrichten in het kader waarvan zij toegang hebben tot voorkennis, zoals adviseurs, accountants of ratingbureaus (de "insiderslijst") 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 de 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 voorkennis en het wederrechtelijk meedelen van voorkennis.

Openbaarmaking van voorkennis

De Vennootschap maakt voorkennis die rechtstreeks betrekking heeft op haar zo snel als mogelijk openbaar. De Vennootschap kan evenwel op eigen verantwoordelijkheid de openbaarmaking van voorkennis 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; en
- 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 voorkennis 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

De LifeCentral-strategie van de Vennootschap is gekoppeld aan A Better Tomorrow, het duurzaamheidsprogramma voor 2030, dat in 2024 aanzienlijke vooruitgang boekte – de Vennootschap voltooide “Parijs-proof” roadmaps voor al haar centra, behaalde voor de 11de keer op rij een vijfsterren GRESB-rating bij het moederbedrijf en nam het nieuwe slimme energiesysteem in gebruik.

Ook ontving de Vennootschap een ‘B’-score in het Carbon Disclosure Project (CDP). Het CDP beoordeelt bedrijven op hun inspanningen om klimaatverandering te beheersen, met een focus op transparantie en concrete reductiemaatregelen.

Verder heeft de Vennootschap in 2024 belangrijke stappen gezet in de implementatie van Europese wet- en regelgeving, waaronder de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de EU Taxonomy. De CSRD legt de nadruk op transparante en gedetailleerde duurzaamheidsrapportage over de gehele waardeketen, terwijl de EU Taxonomy bedrijven helpt verduurzamingsinvesteringen in lijn te brengen met Europese klimaatdoelstellingen.

Het duurzaamheidsprogramma van de Vennootschap is onderverdeeld in drie pijlers en voor elke pijler werden er specifieke doelen gesteld:

Better Footprint	Better Nature	Better Living
De koolstofuitstoot verminderen met 30% tegen 2030 en de Vennootschap “Parijs-proof” maken tegen 2045	De klimaat-bestendigheid van haar centra verbeteren	De positieve impact op lokale gemeenschappen vergroten door ten minste 1% van het netto huurresultaat in elk centrum bij te dragen aan goede doelen
De GRESB-rating (Global Real Estate Sustainability Benchmark) van vijf sterren behouden, de meest gebruikte duurzaamheidsbenchmark in de sector		

Better footprint

Om de doelstellingen onder “Better footprint” te bereiken, heeft de Vennootschap roadmaps voor het klimaat opgesteld voor al haar centra in België. Deze roadmaps bevatten duidelijke prioriteiten om de koolstofvoetafdruk te verminderen, in overeenstemming met de doelstellingen voor 2030 die voldoen aan het Science Based Targets-initiatief (SBTi) en de Paris Proof-verbintenis. De maatregelen die zijn vastgelegd in de Paris Proof-roadmaps zullen worden opgenomen in de jaarlijkse bedrijfsplannen en toekomstige investeringsvoorstellen voor alle activa.

Een van de focuspunten van deze roadmaps is het verminderen van de uitstoot door de energie-efficiëntie te verbeteren en over te schakelen op hernieuwbare energie in onze centra, waar mogelijk. Om dit te ondersteunen is in 2024 het nieuw ontwikkelde energy monitoring system in Ring Kortrijk in werking genomen, waar in de nabije toekomst alle Belgische centra aan zullen meedoen. Het systeem zal energieverlies tegengaan door managers te waarschuwen voor abnormale pieken in het energie- of waterverbruik die zouden kunnen duiden op verliezen.

Renovatie Ring Kortrijk

In 2024 heeft de Vennootschap fase 2 van de dakrenovatie succesvol afgerond.

Met deze renovatie is inmiddels 55% van het dak aangepast aan de Paris Proof-normen. Deze renovatie heeft een directe impact gehad op de energie-efficiëntie van de gebouwen.

De Vennootschap meldt een indrukwekkende daling van 20% in het totale energieverbruik, mede als gevolg van de verbeterde technieken, betere dakisolatie en het warmere weer. Deze significante besparing benadrukt het belang van slimme renovaties in het streven naar een duurzame vastgoedportefeuille.

In 2025 zal de Vennootschap zonnepanelen installeren op de gerenoveerde daken om de productie van hernieuwbare energie te verhogen en de afhankelijkheid van externe energie verder te verlagen.



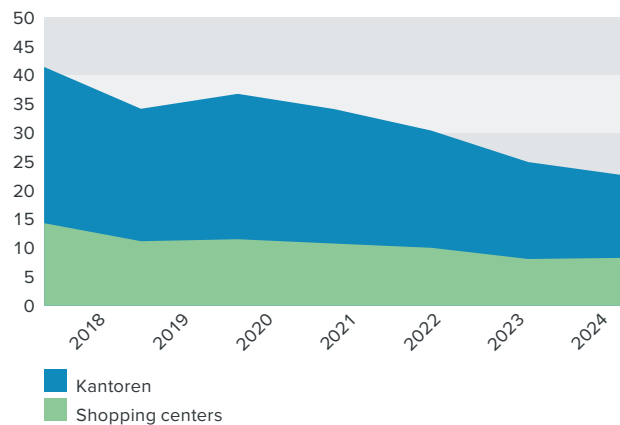
Gemeenschappelijke ruimtes in de winkelcentra van de Vennootschap worden reeds van hernieuwbare energie voorzien. De Vennootschap versnelt haar energietransitie door meer zonnepanelen op haar locaties te plaatsen. De Vennootschap telt nu 8.487 zonnepanelen die iets meer dan 11,7% van haar totale energiebehoefte dekt. Waar mogelijk worden deze panelen toegevoegd als onderdeel van de lopende transformatie van het Full Service Center. In 2025 wil de Vennootschap meer zonnepanelen toevoegen aan haar winkelcentrum Ring Kortrijk en verder onderzoeken voor bijkomende optimalisaties op de overige locaties. Tegelijkertijd koopt de Vennootschap alleen groene elektriciteit in voor de resterende elektriciteitsbehoefte.

Hieronder de vooruitgang sinds 2018 - SBTi referentiejaar.

In 2024 bedroegen de scope 1 en 2 markt gebaseerde koolstofemissies van de activiteiten van de Vennootschap in totaal 796 ton - een vermindering van 20,9% ten opzichte van het voorgaande jaar en 50,5% lager dan het referentiejaar 2018, en de locatie gebaseerde emissies 2.208 ton - een vermindering van 15% ten opzichte van het voorgaande jaar en 47,2% lager dan het referentiejaar 2018, dankzij de energiebesparende initiatieven.

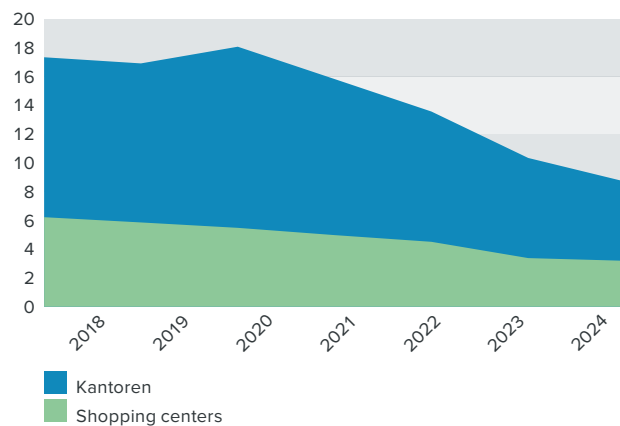
Totaal locatie gebaseerde koolstofemissies (scope 1+2) in ton CO₂

(x € 100)



Totaal markt gebaseerde koolstofemissies (scope 1+2) in ton CO₂

(x € 100)



Scope 3 emissies

Het grootste deel van de uitstoot van de Vennootschap valt onder scope 3 - gegenereerd als gevolg van onze bedrijfsbetrekkingen met leveranciers, aannemers en huurders - en daarom werkt de Vennootschap samen met haar huurders, bezoekers en leveranciers om de uitstoot in de hele waardeketen te verminderen.

In 2024 heeft de Vennootschap meer oplaadpunten voor elektrische voertuigen toegevoegd aan haar centra, meer specifiek beschikken 8 centra van de Vennootschap over oplaadpunten voor elektrische voertuigen, om klanten te ondersteunen bij hun eigen energietransitie.

Daarnaast heeft de Vennootschap in 2024 prioriteit gegeven aan het verminderen van de uitstoot van materiële goederen door nauwere samenwerking met leveranciers. De onlangs bijgewerkte inkoophandleiding helpt leveranciers om milieuvriendelijke keuzes te maken in materialen en installaties. Deze richtlijnen dragen bij aan de bredere duurzaamheidsdoelen van de Vennootschap.

Een ander belangrijk aandachtspunt in 2024 was het verkrijgen van een nauwkeuriger inzicht in de uitstoot van huurders. Er is gewerkt aan het invullen van ontbrekende data, die voortkomen uit een gebrek aan rapportage over de centra. Door verbeterde rapportage van huurdersdata kan de Vennootschap nauwer samenwerken met huurders om elektriciteits- en gasverbruik te verminderen. Deze samenwerking helpt huurders niet alleen om hun emissies te verlagen, maar ook om operationele kosten te besparen.

Laadpalen – en duurzame energie-infrastructuur

In het kader van haar energiebeleid heeft de Vennootschap in 2024 belangrijke stappen gezet om de energie strategie verder te verfijnen. Deze strategie richt zich niet alleen op het verbeteren van de dienstverlening aan bezoekers, maar ook op het optimaliseren van de reeds bestaande infrastructuur.

Naast investeringen in zonne-energie zet de Vennootschap verder in op de ontwikkeling en uitrol van laadpaalinfrastructuur.

De implementatie van deze laadpalen staat gepland voor de periode 2025-2026. Dit initiatief sluit aan bij de bredere duurzaamheidsambities van de Vennootschap, waarbij economische voordelen worden gecombineerd met ecologische verantwoordelijkheid. Door duurzame oplossingen te integreren, toont de Vennootschap aan dat duurzaamheid niet alleen kostenbesparend is, maar ook inkomsten kan genereren.

Daarnaast versterkt deze aanpak haar locaties voor bezoekers en huurders, aangezien de beschikbaarheid van laadpalen inspeelt op de groeiende vraag naar elektrische mobiliteit.

Verder werkt de Vennootschap aan een nauwkeuriger inzicht in de uitstoot van haar huurders. De prioriteit in 2025 is het opvullen van ontbrekende data door een gebrek aan rapportage voor haar centra. Door de gegevens van huurders te verbeteren, kan de Vennootschap nauwer met hen samenwerken om het elektriciteits- en gasverbruik te verlagen - en haar huurders helpen om kosten en uitstoot te verminderen.

Externe benchmarks en certificeringen

In 2024 behaalde de referentieaandeelhouder (Wereldhave NV) voor de 11e opeenvolgende keer een vijfsterrenbeoordeling van GRESB - met behoud van een topscore van 92/100 - waarmee er voldaan wordt aan A Better Tomorrow-doelstellingen en de Vennootschap zijn positie als koploper op het gebied van duurzaamheid onderstreept.

	2023	2024
GRESB (referentieaandeelhouder Wereldhave NV)	5 sterren (92 punten)	5 sterren (92 punten)
BREEAM ¹ (rating 'very good' of excellent)	78,0%	79,0%
Sustainalytics	18.1 Low Risk	18.1 Low Risk

¹ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) score is wereldwijd de leidende methode voor het beoordelen van de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving.

Better nature

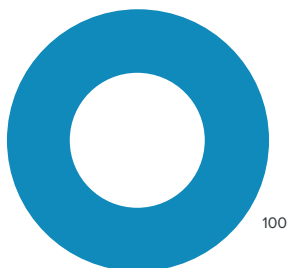
Het hoofddoel van de pijler Better nature is het verbeteren van de veerkracht van de Vennootschap haar centra tegen de belangrijkste klimaatrisico's, namelijk overstromingen, zware regenval en hittestress. Om deze risico's te beperken, heeft de Vennootschap klimaatbestendigheid plannen geïntegreerd als onderdeel van haar "Paris-proof" roadmaps.

Om er zeker van te zijn dat de plannen van de Vennootschap toereikend zijn, neemt de Vennootschap fysieke klimaatrisico's op in haar regelmatige beoordelingen, die de Vennootschap uitvoert op basis van de richtlijnen van: BREEAM In-Use, CDP en GRESB. In 2024 heeft de Vennootschap twee fysieke klimaatrisicobeoordelingen uitgevoerd in haar centra, met gebruik van het Klimaatportaal Vlaanderen (VMN). Droogte, overstromingsrisico's en hittegolven werden geïdentificeerd als mogelijke bedreigingen voor de centra en hun bezoekers. De resultaten van deze onderzoeken dienen als basis voor het ontwikkelen van klimaatadaptatieplannen voor de assets waar nodig.

Daarnaast onderzoekt de Vennootschap hoe de hoeveelheid groene ruimte rond haar gebouwen en op daken verder kan vergroten. Aan het einde van 2024 had de Vennootschap 23.250m² aan groene ruimte op haar locaties.

BREEAM' certificeringen

(als % van het totale verhuurbare oppervlakte – Full Service Centers)



100

■ Zeer goed

¹ Al de Full Service Centers van de Vennootschap hebben een beoordeling "zeer goed". Intern worden er maatregelen genomen om deze score bij de volgende hercertificering te verbeteren. Sommige gebouwen zijn niet gecertificeerd omdat ze niet binnen het bereik van de BREEAM-certificeringsdoelstelling vallen.

Better Living

De centra van de Vennootschap verbinden samenlevingen. Ze bieden toegang tot diensten en helpen - door het bieden van een uitnodigende omgeving en het organiseren van evenementen - om eenzaamheid en sociale uitsluiting te bestrijden. De Vennootschap probeert de betrokkenheid van de lokale samenleving te stimuleren via haar doelstellingen voor Better living.

Het doel Better Living vereist dat winkelcentra ten minste 1% van het netto huurresultaat besteden aan het ondersteunen van goede doelen. Dit omvat het beschikbaar stellen van ruimte voor goede doelen, sociale ondernemingen en sociale impact investeringen in de winkelcentra. In 2024 heeft de Vennootschap € 0,9 mln gedoneerd, gelijk aan ongeveer 1,4% van het netto huurresultaat. Enkele van de goede doelen die de Vennootschap in 2024 heeft gesteund zijn de volgende:

- Too Good to Go
- Rode Kruis
- Eco days
- WWF

Little things do make differences

Naast acties, het steunen en helpen van bovenstaande organisaties, steken de medewerkers van de Vennootschap ook hun handen uit de mouwen voor mensen in sociale moeilijkheden. Een mooi voorbeeld hiervan is het team van Shopping Nivelles dat een 'momentje van geluk' creëerde voor moeders & kinderen in een moeilijke thuis-situatie. Meer specifiek werd er een namiddag georganiseerd in een verwelkomende neutrale ruimte, waar een interactieve bak workshop gegeven werd. Hierdoor werd er door de Vennootschap een moment van geluk en verbondenheid gecreëerd wat resulteerde in vele oprechte glimlachen. Dit illustreert hoe de kleine inspanningen een verschil kunnen maken in het leven van anderen.

Aantrekkelijke omgevingen

De Vennootschap streeft naar een veilige en gezonde omgeving in haar centra als onderdeel van Better Living. 100% van haar locaties heeft regelmatige gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen, waaronder regelmatige enquêtes onder bezoekers en andere gebruikers van haar activa, beoordeling van de gezondheidstoestand binnen haar centra en sinds 2024 wordt gezondheid en veiligheid ook opgenomen in haar beoordeling van de sociale impact.

SDG

Als onderdeel van A Better Tomorrow heeft de Vennootschap haar ambities direct gekoppeld aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. De Vennootschap heeft zes SDG's gekozen als strategische ambities - waar de Vennootschap naar haar inschatting de grootste bijdrage aan kan leveren. Door haar Full Service Center transformaties zijn de SDG's ook direct gekoppeld aan haar LifeCentral strategie. Daarnaast is het gebruik van opbrengsten onder ons Green Finance Framework gekoppeld aan drie van haar strategische SDG's (SDG's 7, 11 en 13).



Voordelige en milieuvriendelijke energie

Koolstofuitstoot met 30% verminderen tegen 2030 (tov 2018) - voor de zones in onze centra die onder onze operationele controle vallen. In samenwerking met huurders en bezoekers om koolstofuitstoot en afval te verminderen (ambitie: net zero carbon in 2050).



Verantwoorde consumptie en productie

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



Decent werk en economische groei

Streven naar nul veiligheidsincidenten in onze centra.



Actie voor het klimaat

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



Duurzame steden en gemeenschappen

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



Partnerschap voor de doelstellingen

Partnerschap met leveranciers, huurders en de buurt.

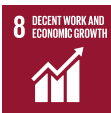
Better footprint

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2024	Relevante SDG's
Energie & CO₂ De CO ₂ -uitstoot met 30% verminderen tegen 2030	- CO₂-uitstoot (CO₂-equivalent, scope 1 en 2, markt gebaseerd): 796 ton (-50,5% vs. 2018) - CO₂-uitstoot (CO₂-equivalent, scope 1 en 2, op locatie gebaseerd): 2.208 ton (-47,2% vs. 2018) - Zonne-energieproductie op locatie: 2.122 MWh (-7,2% vs. 2023) - Hernieuwbaar energiegebruik (als % van totaal verbruik): 9,6% (vs. 9,3% in 2023)	 SDG 7 Voordelige en milieuvriendelijke energie
Materialen Geen afval naar stortplaatsen en meer gebruik van circulaire oplossingen	- Percentage afval dat wordt gestort: 3,8% (vs. 3,8% in 2023) - Percentage gerecycled afval: 38,6% (vs. 32,8% in 2023) - Waterverbruik: 90.245 m³ (-0,4% vs. 2023)	 SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie

Better nature

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2024	Relevante SDG's
Weerbaarheid 100% van haar centra hebben actieplannen om de fysieke gevolgen van klimaatverandering te beperken	Percentage centra met klimaat bestendigheidsplannen: 100 % (vs. 76,5% eind 2023)	 SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen
Leefomgeving Verdubbeling van het oppervlak aan vegetatie op daken en groene ruimten tegen 2030 (vergeleken met 2018)	Totaal groene ruimte binnen portfolio van de Vennootschap: 23.250 m²	 SDG 13 Actie voor het klimaat

Better living

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2024	Relevante SDG's
Welzijn Streven naar geen veiligheidsincidenten	- Percentage van de centra met gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen 100% (vs. 76,5% in 2023) - Aantal veiligheidsincidenten binnen haar centra: 0 (vs. 0 in 2023)	 SDG 8 Decent werk en economische groei
Medewerkers Medewerkers-betrokkenheidscore van ten minste 7,5	Medewerkersbetrokkenheidscore: 8 (vs. 6 in 2023)	 SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen
Communities Minstens 1% van het netto huurresultaat bijdragen aan sociaaleconomische en sociale integratie-initiatieven	- Steun voor sociale activiteiten en goede doelen: € 0,9 mln (vs. € 0,5 mln in 2023) - Sociale investeringen uitgedrukt in percentage van het netto huurresultaat: 1,4% (vs. 0,9% in 2023)	 SDG 17 Partnerschap voor de doelstellingen

Aankomende EU-regelgevingskaders

Vanwege de noodzakelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheidsrapportage en openbaarmaking van informatie, stelt de Vennootschap zich proactief op om te voldoen aan de EU Taxonomy en Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

EU Taxonomy

Als onderdeel van de Europese Green Deal heeft de Europese Unie (EU) de onderwerpen klimaatbescherming, milieu en duurzaamheid centraal gesteld op haar politieke agenda om klimaatneutraliteit te bereiken tegen het jaar 2050. De vastgoedsector zal een grote bijdrage moeten leveren aan het verwezenlijken van deze doelstelling. De EU Taxonomy is een classificatiesysteem voor duurzame economische activiteiten. Een economische activiteit komt in aanmerking voor de taxonomie als deze is opgenomen in de 'EU Taxonomy' en daarmee kan bijdragen aan het realiseren van ten minste een van de volgende zes milieudoelstellingen:

- Klimaatverandering mitigatie
- Klimaatverandering adaptatie
- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene bronnen
- Overgang naar een circulaire economie
- Voorkomen en bestrijden van vervuiling
- Beschermen en herstellen van biodiversiteit en ecosystemen.

Een activiteit wordt alleen als ecologisch duurzaam beschouwd, d.w.z. in overeenstemming met de taxonomie, als ze aan alle drie de volgende voorwaarden voldoet:

- De activiteit een substantiële bijdrage levert aan een van de milieudoelstellingen door te voldoen aan de screeningscriteria die voor deze economische activiteit zijn gedefinieerd, bijv. het niveau van de CO₂-uitstoot voor de milieudoelstelling "Beperking van de klimaatverandering".
- De activiteit voldoet aan de DNSH-criteria (Do-No-Significant-Harm) die voor deze economische activiteit zijn gedefinieerd. Deze zijn bedoeld om significante schade aan een of meer andere milieudoelstellingen te voorkomen, bijvoorbeeld door het productieproces of door het product.
- De activiteit wordt uitgevoerd in overeenstemming met de minimumgaranties, die van toepassing zijn op alle economische activiteiten en voornamelijk betrekking hebben op mensenrechten en sociale en arbeidsnormen.

Volgens de EU-taxonomie moet de Vennootschap rapporteren over de milieudoelstellingen voor beperking van en aanpassing aan klimaatverandering voor het fiscale jaar 2025. De EU heeft de toelichtingsvereisten voor de andere vier milieudoelstellingen nog niet gedefinieerd.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

In 2024 heeft de Vennootschap gewerkt aan het voldoen aan de vereisten van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die vanaf het boekjaar 2025 van kracht wordt. Deze Europese regelgeving richt zich op uitgebreide duurzaamheidsrapportage en transparantie. De Vennootschap heeft op groepsniveau (i.e. samen met de medewerkers van Wereldhave NV) het project, genaamd 'Terra',

opgezet om de implementatie van de CSRD te coördineren en processen en systemen op elkaar af te stemmen. Als onderdeel hiervan is een Dubbele Materialiteitsanalyse (DMA) uitgevoerd om de belangrijkste materiële thema's te identificeren. Deze thema's vormen de basis voor verdere beleidsontwikkeling en rapportage. Daarnaast is een verschillenanalyse uitgevoerd om te bepalen welke stappen nodig zijn om volledig aan de CSRD te voldoen. Op basis van de bevindingen zijn acties gedefinieerd, waaronder het verbeteren van interne documentatie en het verfijnen van processen voor gegevensverzameling en -beheer.

De Vennootschap heeft een handleiding opgesteld met prestatie-indicatoren (KPI's) die aansluiten op de Europese rapportagestandaarden (ESRS). Verder is ook gewerkt aan de implementatie van de EU Taxonomy, waarbij methodologieën zoals het Dutch Green Building Council (DGBBC)-handboek en het Framework for Climate-Adaptive Buildings (FCAB) zijn toegepast. Een externe partij (BDO), i.e. de interne auditor van de Vennootschap, heeft een 'readiness assessment' uitgevoerd om de voortgang van de implementatie te beoordelen. De bevindingen en aanbevelingen uit deze beoordeling worden meegenomen in de verdere implementatie in 2025. De Vennootschap werd derhalve door BDO "CSRD en EU Taxonomy ready" verklaard.

Met deze acties bereidt de Vennootschap zich voor op transparante en gedetailleerde duurzaamheidsrapportage volgens de CSRD-vereisten.

People and partners

De Vennootschap beschikt over een beperkt, maar wendbaar werknemersbestand. Om de effectiviteit van haar LifeCentral aanpak en de voortgang te maximaliseren, is medewerkers betrokkenheid cruciaal. In 2024 vertelden de medewerkers van de Vennootschap dat ze trots waren om voor de Vennootschap te werken, maar de algemene betrokkenheid iets zwakker was. Hiermee gaat de Vennootschap aan de slag door bijvoorbeeld het aanbieden van meer leer- en ontwikkelingsmogelijkheden en het implementeren van een nieuw beleid voor diversiteit, gelijkheid en inclusie.

Onze medewerkers

Eind 2024 had de Vennootschap 57 mensen in dienst. Een stijging van 3,6% ten opzichte van eind 2023.

Door middel van salarissen, extra arbeidsvoorwaarden en talent ontwikkeling creëert de Vennootschap vooral toegevoegde waarde voor haar medewerkers en probeert ze talent aan te trekken. De Vennootschap hecht veel waarde aan een divers personeelsbestand en daarom streeft ze ernaar dat 1/3 van de managementteamfuncties uit vrouwen bestaat. Momenteel zit ze onder haar streefdoel met een percentage van 14%. Als de Head of's en Shopping Managers van de Vennootschap, die ook teammanagers zijn, meegeteld worden, loopt dit percentage op tot 35%.

Al haar werknemers, inclusief tijdelijke werknemers, zijn gebonden aan de gedragscode en het bedrijfsintegriteitsbeleid van de Vennootschap. Er is ook een werknemershandboek met informatie in verband met verloning, ontwikkeling, cultuur en gezondheid en veiligheid op de werkplek. Dit werknemershandboek wordt voortdurend bijgewerkt als er nieuwe onderwerpen opduiken.

Werknemersbetrokkenheid en werkomgeving

Om een grotere betrokkenheid van onze werknemers te stimuleren, voert de Vennootschap regelmatig een onderzoek uit naar hun betrokkenheid. De resultaten hiervan worden besproken door het management en worden gebruikt om de werkomstandigheden en de werknemer-werkgeverrelatie te verbeteren.

Het laatste onderzoek vond plaats in het derde kwartaal van 2024, waaraan 85% van de medewerkers deelnam. Werktevredenheid scoorde hoog, net als de trots om voor de Vennootschap te werken - twee indicatoren die aangeven dat werknemers betrokken zijn bij de Vennootschap. De eNPS score - de score die aangeeft hoe snel onze medewerkers de Vennootschap zouden aanbevelen - steeg echter van -38 in 2023 naar 25 in 2024, en de algemene betrokkenheidsscore steeg naar 8 (0,5 boven de lange termijn doelstelling van ten minste 7,5). In 2023 waren de aandachtspunten onder andere de interne communicatie, werkdruk en de werk-privé balans. Daarom werden er binnen de Vennootschap actieplannen opgesteld om de zwakke punten aan te pakken en voort te bouwen op het lange termijnplan van de Vennootschap voor menselijk kapitaal met evenwichtige en complete teams in de nieuwe bedrijfsstructuur. Deze actieplannen hebben geresulteerd in betere scores.

Opleiding en ontwikkeling

De gelegenheid om zich binnen het bedrijf te ontwikkelen en als persoon te groeien is cruciaal voor de medewerkersbetrokkenheid. Daarom probeert de Vennootschap een cultuur van leren te creëren en moedigt ze mentorschap binnen de Vennootschap aan. Medewerkers kunnen deelnemen aan trainingsprogramma's en professionele ontwikkelingsmogelijkheden - zoals HR-onboarding die de nadruk legt op trainingsmogelijkheden, de Vennootschap integreert mentorship en coaching elementen om doorlopende ondersteuning te bieden aan individuen bij het toepassen van hun nieuw verworven vaardigheden op de werkplek.

Medewerkers krijgen ook duidelijke richtlijnen voor hun prestaties tijdens ten minste twee jaarlijkse feedbacksessies van het management, om hen te begeleiden bij het bepalen van de richting voor hun professionele ontwikkeling. Daarnaast worden medewerkers aangemoedigd om diploma's of certificaten te behalen die betrekking hebben op hun functie of mogelijke toekomstige functies binnen de Vennootschap door het aanbieden van beurzen, toelagen en andere financiële ondersteuning. In 2024 hebben medewerkers binnen de Vennootschap gemiddeld 44 uur naast hun takenpakket extra opleidingen gevolgd.

Welzijn en gezondheid

Het is de verantwoordelijkheid van de Vennootschap om werknemers een veilige en gezonde omgeving te bieden. De Vennootschap streeft ernaar dit te bieden en benadrukt daarbij vooral het welzijn.

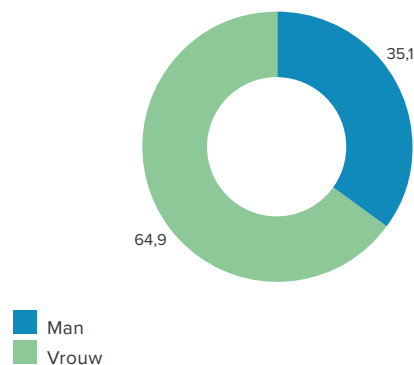
Verder probeert de Vennootschap haar medewerkers te voorzien in hulpmiddelen op het gebied van geestelijke gezondheid, zoals een jaarlijkse griepvaccinatie en een gratis medische controle georganiseerd door onze partner Securex. Medewerkers kunnen 24/7 gratis een huisarts en/of psycholoog raadplegen via DKV teleconsultatie. DKV Teleconsultatie is ideaal voor mensen met een medisch probleem die niet naar de huisarts kunnen en/of voor mensen die psychologische hulp nodig hebben.

Diversiteit, gelijkheid en inclusie

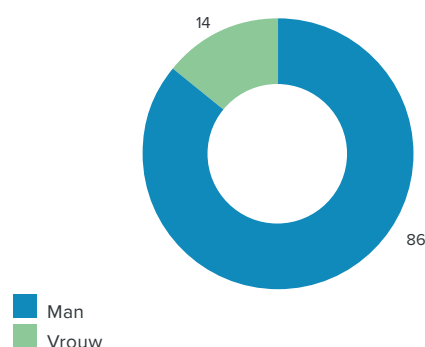
De Vennootschap weet dat sterke praktijken op het vlak van diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) van haar een sterker bedrijf maakt - DEI ondersteunt werving, behoud en ontwikkeling, zorgt voor betere besluitvorming in het bedrijf en brengt haar uiteindelijk dichterbij de samenleving waarin ze actief is. Genderdiversiteit blijft een prioriteit, hoewel het aantal vrouwen in het managementteam, het team van head of's en het shoppingmanagersteam ongewijzigd is versus 2023.

Genderdiversiteit bij Wereldhave Belgium

Op bedrijfsniveau (in %)



Op het niveau van het management* (in %, *exclusief vrouwen die als shoppingmanager of als head of presteren)



Leveranciers en onderaannemers

De werkzaamheden van de Vennootschap vereisen externe ondersteuning, meestal op het gebied van onderhoud, schoonmaak en beveiliging. In 2024 werkte de Vennootschap met ongeveer 750 leveranciers en onderaannemers. Al de leveranciers van de Vennootschap vallen onder onze Code voor Duurzame Leveranciers. Voor contracten met een waarde van € 10.000 of meer vraagt de Vennootschap specifieke handtekeningen van leveranciers. De normen in de code hebben betrekking op het volgende:

- Naleving van relevante wet- en regelgeving
- Mensen- en arbeidsrechten (kinderarbeid, gedwongen arbeid, discriminatie, vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen)
- Gezondheid en veiligheid
- Corruptie
- Milieu (milieuvriendelijke alternatieven, transport, materialen & afval)
- Onderhoud en productvereisten

Deze Code - die deel uitmaakt van ons Better Tomorrow programma - is gebaseerd op het Global Compact van de Verenigde Naties, de BREEAM-eisen tijdens gebruik en de conventies van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO).

De normen van de Code zijn van toepassing op de gehele waardeketen van de Vennootschap, inclusief secundaire leveranciers en onderaannemers, evenals werknemers en uitzendkrachten.

Milieu-prestatieindicatoren Retail deel 1

Impactgebieden	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2024	2023	2024	2023
Energie (MWh)				
Gemeenschappelijke diensten elektriciteit	6.710	6.505	6.710	6.505
Elektriciteit op submeters voor huurders	18	25	18	25
Totaal door verhuurder verkregen elektriciteit	6.728	6.530	6.728	6.530
Aandeel elektriciteit uit hernieuwbare bronnen (marktgebaseerd)	100%	100%	100%	100%
Aandeel elektriciteit uit zelf opgewekte hernieuwbare bronnen	26%	35%	26%	35%
Stadsverwarming en -koeling gedeelde diensten	0	0	0	0
Stadsverwarming en -koeling op submeters voor huurders	0	0	0	0
Totaal door verhuurder verkregen stadsverwarming	0	0	0	0
Aandeel verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Brandstoffen gedeelde diensten	2.534	2.643	2.534	2.643
Brandstoffen op submeter voor huurders	335	463	335	463
Totaal door verhuurder verkregen brandstoffen	2.869	3.106	2.869	3.106
Aandeel brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie uit gedeelde diensten	9.244	9.148	9.244	9.148
Totaal aan huurders doorberekende energie	353	488	353	488
Totaal door verhuurder verkregen energie	9.597	9.636	9.597	9.636
Totaal ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie	2.122	2.286	2.122	2.286
Broeikasgasemissies door energie (tCO₂e)				
Totale directe broeikasgasemissies Scope 1 (marktgebaseerd)	462	489	462	489
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 2 (marktgebaseerd)	-	0	-	0
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 2 (locatiegebonden)	817	760	817	760
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 3 (marktgebaseerd)	64	84	64	84
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 3 (locatiegebonden)	64	84	64	84
Totale BKG-emissies - verhuurder verkregen/subgemeten (marktgebaseerd)	526	573	526	573
Totale BKG-emissies - verhuurder verkregen/subgemeten (locatiegebonden)	1.343	1.333	1.343	1.333

Milieu-prestatieindicatoren Retail deel 2

Impactgebieden	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2024	2023	2024	2023
Water (m³)				
Water van gemeentelijke watervoorziening of andere openbare	60.547	63.941	60.547	63.941
Water uit direct opgevangen en opgeslagen regenwater	9.794	3.696	9.794	3.696
Water uit grondwater	7.014	8.516	7.014	8.516
Oppervlaktewater	0	0	0	0
Afval water (van andere organisaties)	0	0	0	0
Totaal door verhuurder verkregen waterverbruik	77.355	76.153	77.355	76.153
Water op submeter voor huurders	38.838	44.395	38.838	44.395
Afval (metrische ton)				
Gevaarlijk afval	0	0	0	0
Niet gevaarlijk afval	1.512	1.564	1.512	1.564
Totaal gewicht afval naar verwijderingsroute (metrische ton)				
Recycling	596	517	596	517
Compostering	30	41	30	41
Energie uit afval	608	685	608	685
Verbranding zonder energierugwinning	0	0	0	0
Storten	63	65	63	65
andere	212	256	212	256
Percentage afval naar verwijderingsroute (%)				
Recycling	39%	33%	39%	33%
Compostering	2%	3%	2%	3%
Energie uit afval	40%	44%	40%	44%
Verbranding zonder energierugwinning	0%	0%	0%	0%
Storten	4%	4%	4%	4%
andere	14%	16%	14%	16%

Milieu-intensiteitsindicatoren Retail

Impactgebieden		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
		2024	2023	2024	2023
Energie-intensiteit van gebouwen	kWh/m²/jaar	36,22	35,78	36,22	35,78
Broeikasgasintensiteit door energiegebruik in gebouwen	kg CO ₂ e/m²/jaar	1,99	2,13	1,99	2,13
Intensiteit waterverbruik gebouwen	m³/m²/jaar	0,29	0,28	0,29	0,28

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren deel 1

Impactgebieden	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2024	2023	2024	2023
Energie (MWh)				
Gedeelde diensten elektriciteit	5.666	4.530	5.666	4.530
Elektriciteit op submeters voor huurders	978	1.214	978	1.214
Totaal door verhuurder verkregen elektriciteit	6.644	5.744	6.644	5.744
Aandeel elektriciteit uit hernieuwbare bronnen	100%	100%	100%	100%
Aandeel elektriciteit uit zelf opgewekte hernieuwbare bronnen	-	-	-	-
Stadsverwarming en -koeling gedeelde diensten	-	-	-	-
Stadsverwarming en -koeling doorberekend aan huurders	-	-	-	-
Totaal door verhuurder verkregen stadsverwarming	-	-	-	-
Aandeel verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	-	-	-	-
Brandstoffen gemeenschappelijke diensten	1.835	2.834	1.835	2.834
Brandstoffen op submeter voor huurders	-	0	-	0
Totaal door verhuurder verkregen brandstoffen	1.835	2.834	1.835	2.834
Aandeel brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie uit gedeelde diensten	7.501	7.364	7.501	7.364
Totaal aan huurders doorberekende energie	978	1.214	978	1.214
Totaal door verhuurder verkregen energie	8.479	8.578	8.479	8.578
Totaal ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie	-	-	-	-

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren deel 2

Impactgebieden	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2024	2023	2024	2023
Uitstoot van broeikasgassen (tCO₂e)				
Totale directe broeikasgasemissies Scope 1 (marktgebaseerd)	334	517	334	517
Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen Scope 2 (marktgebaseerd)	-	-	-	-
Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen Scope 2 (locatiegebaseerd)	929	831	929	831
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 3 (marktgebaseerd)	-	-	-	-
Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen Scope 3 (locatiegebaseerd)	156	116	156	116
Totale broeikasgasemissies (marktgebaseerd)	334	517	334	517
Totale broeikasgasemissies (locatiegebaseerd)	1.419	1.464	1.419	1.464
Water (m³)				
Water van openbare watervoorziening - gedeelde diensten	12.890	14.459	12.890	14.459
Water van openbare watervoorziening - submetered	-	-	-	-
Water uit direct opgevangen en opgeslagen regenwater	-	-	-	-
Water uit grondwater / oppervlaktewater	-	-	-	-
Afval water (van andere organisaties)	-	-	-	-
Totaal waterverbruik door verhuurder	12.890	14.459	12.890	14.459
Afval (metrische ton)				
Gevaarlijk afval	-	-	-	-
Niet gevaarlijk afval	145	126	145	126
Totaal gewicht afval naar verwijderingsroute (metrische ton)				
Recycling	44	38	44	38
Compostering	-	-	-	-
Energie uit afval	78	68	78	68
Verbranding zonder energierugwinning	-	-	-	-
Storten	-	-	-	-
andere	23	20	23	20
Percentage afval naar verwijderingsroute (%)				
Recycling	30%	30%	30%	30%
Compostering	0%	0%	0%	0%
Energie uit afval	54%	54%	54%	54%
Verbranding zonder energierugwinning	0%	0%	0%	0%
Storten	0%	0%	0%	0%
andere	16%	16%	16%	16%

Milieu-intensiteitsindicatoren Kantoren

				Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden				2024	2023	2024	2023
Energie-intensiteit van gebouwen	CRESS CRE1	kWh/m ² /jaar		88	89	88	89
Intensiteit broeikasgassen uit energie in gebouwen	CRESS CRE3	kg CO ₂ e/m ² /jaar		3,5	5,3	3,5	5,3
Intensiteit waterverbruik gebouw	CRESS CRE2	m ³ /m ² /jaar		0,13	0,15	0,13	0,15

BREEAM

% GLA retail center			2024	2023
BREEAM certificeringen aanwezig				
Outstanding			0%	0%
Excellent			0%	0%
Very Good			100%	73%
Good			0%	6%
Pass			0%	0%
Percentage BVO dat BREEAM-gecertificeerd is			78%	79%
Percentage van in aanmerking komend BVO dat BREEAM-geclassificeerd is			100%	100%

EPC

% of retail GLA	2024	2023
A	0%	0%
B	0%	0%
C	0%	0%
D	0%	0%
E	0%	0%
XX	86%	0%
No label	14%	100%
Totaal	100%	100%

Zonnepanelen

Zonnepanelen (aantal)	2024
Shopping 1 Genk	1.765
Shopping Belle-Île Liège	3.566
Shopping Nivelles	1.728
Shopping Les Bastions	1.428
Totaal	8.487

Leeftijdscategorie per gender

Categorie	2024			2023		
	% totale werknemers	Man	Vrouw	% totale werknemers	Man	Vrouw
Leeftijdscategorie < 30	15,8%	55,6%	44,4%	14,5%	37,5%	62,5%
Leeftijdscategorie 30-40	26,3%	33,3%	66,7%	36,4%	35,0%	65,0%
Leeftijdscategorie 40-50	33,3%	31,6%	68,4%	30,9%	47,1%	52,9%
Leeftijdscategorie > 50	24,6%	28,6%	71,4%	18,2%	20,0%	80,0%
Totaal aantal medewerkers	57	35,1%	64,9%	55	36,4%	63,6%
Medewerkers in management team		85,7%	14,3%		85,7%	14,3%
Niet-uitvoerende raad van bestuur		50%	50%		33%	67%

Nieuwe medewerkers

Nieuwe medewerkers aangenomen per geslacht	2024	2023
Mannelijke medewerkers	66,7%	61,5%
Vrouwelijke medewerkers	33,3%	38,5%

Nieuwe medewerkers (leeftijdsgroep)

Nieuwe medewerkers aangenomen per leeftijdsgroep	2024	2023
Leeftijdsgroep < 30	33,3%	35,7%
Leeftijdsgroep 30-40	33,3%	35,7%
Leeftijdsgroep 40-50	25,0%	14,3%
Leeftijdsgroep > 50	8,3%	14,3%

Opleidingskosten

Opleidingskosten	2024	2023
Opleidingsuren totaal (aantal)	2.505	768
Opleidingsuren per medewerker (aantal)	44,0	14,0
Opleidingskosten totaal (€)	143.584	123.832
Opleidingskosten per medewerker (€)	2.519	2.251

Opleidingskosten (gender)

	2024	
	Man	Vrouw
Opleidingskosten (gender)		
Opleiding (in %)	9,1%	90,9%
Vaardigheden & ontwikkelingstraining (in %)	36,0%	64,0%
Wereldhave training (in %)	50,0%	50,0%
Opleidingsuren per werknemer (aantal)	44,0	44,0

Training

Type training (aantal uren)	2024	2023
Opleiding	103	66
Vaardigheden & ontwikkelingstraining	2.005	702
Wereldhave training	397	0

Werknemers per categorie

Gemiddeld aantal werknemers per categorie (aantal)	2024	2023
Management team	6	5
Medewerkers	51	50
Totaal	57	55

Werknemers tevredenheid

Werknemers tevredenheid	2024	2023
E-NPS score	25	-38
Waardering werkgever	8	6
Responspercentage	85,0%	68,0%

Discriminatie

Discriminatie	2024	2023
Aantal gemelde gevallen van discriminatie	0	0

Werknemers met beoordelingsgesprek

	2024	2023
Percentage medewerkers met een beoordelingsgesprek	100%	100%

Werknemersgezondheid & veiligheid

Werknemersgezondheid & veiligheid	2024	2023
Letselpercentage	0,0%	0,0%
Afwezigheidspercentage	2,6%	5,6%
Aantal werkgerelateerde overlijdens	0	0

Sociale prestatie-indicatoren retail portefeuille

Sociale prestatie-indicatoren retail portefeuille	2024	2023
Lokaal betrokkenheidsprogramma geïmplementeerd (% van activa)	100%	100%
Investeringen lokale gemeenschap (in € mln)	0,9	0,5
Investeringen lokale gemeenschap (% van netto huurresultaat)	1,4%	1,0%

Beheersverslag

Het hoofdstuk 9 'Risicofactoren' en de 'Corporate Governance Verklaring' (in hoofdstuk 3) 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	45
Sterke resultaten en positieve vooruitzichten	46
Vastgoedbeleggingen	48
Financiële resultaten	49
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	50
Onderzoek en ontwikkeling	50
Resultaatbestemming	51
Vooruitzichten	51



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 aan 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 haar 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' (ad hoc informatie- en dienstenpunt van het winkelcentrum), de 'Flow' applicatie die de directe communicatie met de huurder versterkt, enz.

Deze strategie zal de Vennootschap in staat stellen om 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. 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, Medialaan 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 (vertegenwoordigd door de heer Matthijs Storm, de heer Nicolas Rosiers en de heer Jean-Philippe Pinteaux) 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.

Sterke resultaten en positieve vooruitzichten

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

De Vennootschap heeft in 2024 een sterk jaar achter de rug. De operationele resultaten zetten de positieve trend van de afgelopen jaren voort. De commercialisatie van de activa heeft wederom uitzonderlijk dynamisme getoond, met huurprijzen die consistent boven de gemiddelde marktprijzen liggen, ondanks de faillissementen van het eerste halfjaar. Zowel in de winkel- als kantorenportefeuille steeg de bezettingsgraad ten opzichte van eind 2023. De bezoekersaantallen in de winkelcentra zijn sterk toegenomen en liggen ver boven het niveau van het jaar voordien.

De Vennootschap heeft een solide balansstructuur weten te behouden, met een schuldratio die ondanks de capex investeringen net boven 28% bleef. In het laatste kwartaal van 2024, werden belangrijke financiële mijlpalen bereikt, waaronder de verlenging (€ 50 mln) en uitbreiding (€ 30 mln) van de financiering bij ING, die in juni 2025 afloopt. Daarnaast ontving de Vennootschap een kredietbrief van Belfius Bank voor de verlenging (€ 30 mln en € 20 mln) en uitbreiding (€ 20 mln) van de kredietlijnen die respectievelijk in september 2025 en september 2026 aflopen. Deze ontwikkelingen versterken de financiële positie van de Vennootschap en bieden ruimte om in te spelen op interessante investeringsmogelijkheden voor externe groei.

Verder heeft de Vennootschap ook de implementatie van EU Taxonomy & CSRD rapportageprocedures voltooid, door middel van verschillende interne werkgroepen. De interne auditor kon dit punt verifiëren door de nodige controles uit te voeren en te certificeren dat de Vennootschap "EU Taxonomy & CSRD ready" is. De Vennootschap en haar teams zijn dus klaar voor 2025!

De combinatie van deze factoren resulteerde in een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,88 dat aan de hoge kant van de aangekondigde winstverwachting (€ 4,80 - € 4,90) ligt en hoger uitkomt dan vorig jaar. Onder deze omstandigheden stelt de Raad van Bestuur voor om een bruto dividend van € 4,30 per aandeel uit te keren, wat een verhoging van 4,9% ten opzichte van 2023 betekent en overeenstemt met een pay-out ratio van 88%, en om in dit kader aan de aandeelhouders voor te stellen op een keuzedividend in te tekenen.

Met deze resultaten toont de Vennootschap wederom veerkracht in uitdagende marktomstandigheden en zet ze een stevige basis voor duurzame groei.

Evolutie van de operationele activiteiten:

Na een dynamisch exploitatiejaar in 2023 zag de Vennootschap in 2024 opnieuw een zeer goede groei van het aantal bezoekers in haar winkelcentra. In de eerste helft van het jaar steeg het aantal bezoekers met +4,5% ten

opzichte van dezelfde periode in 2023. De groei hield aan in de tweede helft van het jaar, met een toename van het aantal bezoekers in de winkelcentra van de Vennootschap van meer dan 3,5% ten opzichte van 2023. Om verder te bouwen op deze sterke prestaties en om groei te blijven genereren, heeft de Vennootschap besloten om een auto- en telsysteem te installeren in al haar winkelcentra en retail parks. Dit zal haar in staat stellen om de auto- en fietsstromen in al haar parkings op verschillende tijdstippen van het jaar te analyseren, om haar bezoekers beter te kunnen verwelkomen.

De strategie van de Vennootschap is erop toegespitst haar winkelcentra om te vormen tot "Full Service Centers". In 2024 zijn er een aantal projecten gestart als onderdeel van deze strategie:

- i. Het eerste project betreft Ring Shopping in Kortrijk. Na de succesvolle buitenrenovatie van het winkelcentrum vond in 2023 de eerste fase van de renovatie van de parking plaats. De tweede fase, waarbij de mobiliteit werd geoptimaliseerd, vond plaats in 2024. Deze fase kon niet volledig worden afgerond vanwege de zeer slechte weersomstandigheden, maar de aangebrachte verbeteringen hebben al een positief effect gehad. Ring Shopping zag opnieuw een zeer goede toename van het aantal bezoekers, met 6,3% meer bezoekers dan het jaar ervoor.
- ii. In 2024 is de Vennootschap ook doorgegaan met de renovatie van het retail park De Mael in Brugge. De tweede fase van het hoofdgebouw ging van start. Deze fase is veel omvangrijker en zal het mogelijk maken om het hoofdgebouw te reorganiseren en de verschillende technische installaties te moderniseren. Ondanks de werkzaamheden is het aantal auto's op de site toegenomen met +4,7%.
- iii. De Vennootschap blijft ook de klantervaring in haar vestigingen verbeteren. In 2024 werden drie klantenserviceprojecten afgerond: de "kinderzone" in Shopping 1 te Genk werd volledig gerenoveerd en aangepast om beter tegemoet te komen aan de behoeften van kinderen na de vervanging van de daarnaast gelegen roltrappen. Eveneens in Shopping 1 werd de "Eat & Meet"-zone geoptimaliseerd om een aantrekkelijk Food Court te creëren in een omgeving waar horecagelegenheden nu een belangrijke rol spelen. Tot slot, na de lancering van het eerste infopuntconcept "The Point" in Shopping Nivelles in 2016 en de uitrol ervan over alle winkelcentra van de groep, heeft het succes van het concept de Vennootschap ertoe aangezet om "The Point" in Shopping Nivelles te verplaatsen naar een handelspand die drie keer groter is (meer dan 160 m²). Dit unieke interne concept is een echt succes (gemiddeld bezoeken meer dan 5% van de klanten het elke dag).

Een van de voortdurende uitdagingen van de Vennootschap is het optimaliseren van de gemeenschappelijke lasten van de verschillende activa (winkels en kantoren). Hoewel er al voor de energiecrisis van 2022 voortdurend aandacht werd

besteed aan het beperken van de gemeenschappelijke lasten voor huurders, hebben de huidige teams de afgelopen jaren bijzondere aandacht moeten besteden aan het beperken van de kostenstijging. In het kader hiervan is een actieplan opgesteld om alle lopende contracten te herzien. Het doel is om te profiteren van schaalvoordelen in de hele portefeuille van de Vennootschap, maar ook om alle specificaties te herzien zodat ze zo goed mogelijk aansluiten op hun behoeften. In 2024 is een groot aantal contracten aanbesteed, waaronder beveiligingsdiensten voor verschillende winkelcentra, afvalbeheer voor alle locaties, energie-inkoop en groenvoorzieningen. Tot slot zijn er in het kader van de optimalisatie van het verbruik grote investeringen gedaan om nieuwe technologieën te installeren, met name de vervanging van alle verlichting in de parkeer-garage van Shopping Nivelles en Shopping Les Bastions in Doornik door LED-verlichting. Deze investeringen zullen leiden tot aanzienlijke besparingen, die een positief effect zullen hebben op de gemeenschappelijke lasten.

De Vennootschap heeft ook de renovatie van het dak van Ring Shopping voltooid, inclusief isolatie, en installeert momenteel zonnepanelen om rechtstreeks elektriciteit te leveren aan sommige huurders, om verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes van stroom te voorzien en om oplaadpunten voor elektrische voertuigen van stroom te voorzien.

Met betrekking tot de oplaadpunten voor elektrische voertuigen, heeft de Vennootschap een aanbesteding uitgeschreven voor haar gehele portefeuille (kantoren, winkelparken en winkelcentra), voor zowel langzaam als snel opladen. Het resultaat van deze aanbesteding, de sterke ambities van de Vennootschap op dit gebied en de bekendmaking van de gekozen partner zullen in het eerste kwartaal van 2025 worden bekendgemaakt, aangezien het contract momenteel wordt afgerond.

Alle positieve elementen die hierboven zijn opgesomd, tonen het belang aan van de impact van renovaties, investeringen, duurzaamheid en strikt beheer van een vastgoedobject. Deze zaken zorgen voor de aantrekkelijkheid voor huurders en klanten, maar bevestigen ook dat, wat commerciële activa betreft, de implementatie van het 'Full Service Centers'-concept niet alleen een noodzaak is, maar een echte toegevoegde waarde om de toekomst ervan op lange termijn te verzekeren.

Naast deze projecten, en dankzij de kwaliteit van de teams ter plaatse, is de Vennootschap erin geslaagd uitstekende resultaten te behalen binnen de segmenten Marketing en Specialty Leasing. Ten eerste is de Vennootschap erg trots op het winnen van een prijs (Marketing Awards voor haar Shopping 1 te Genk) voor de hele sector georganiseerd door BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers). Daarnaast was een van de doelstellingen van enkele winkelcentra van de Vennootschap om kunstwerken in of buiten de winkelcentra te plaatsen. In 2022 verwelkomde Shopping Les Bastions een monumentaal kunstwerk van de Brusselse kunstenaar Oli-B, met een oppervlakte van meer dan 600 m². In 2024 verwelkomde het een kunstwerk van de Brusselse kunstenaar Blancbec,

Déconstruction, het allereerste keramische werk in Shopping Les Bastions. Shopping Belle-Ile is ook begonnen aan een soortgelijk project, met de installatie van verschillende straatkunstwerken op de parkeerplaats en aan de buitenkant van het winkelcentrum. De lokale teams hebben ook hard gewerkt omtrent Specialty Leasing, dat een zeer belangrijke activiteit is geworden voor de Vennootschap, zowel wat betreft de inkomsten als wat betreft het aanbieden van nieuwe klantenervaringen (zoals een autoshow, Eco-Days en de geliefde kerstmarkt).

Tot slot moet worden opgemerkt dat deze talrijke projecten alleen mogelijk waren dankzij zeer efficiënte en gemotiveerde teams. De Vennootschap werkt voortdurend aan het verbeteren van de tevredenheid van haar werknemers. De Vennootschap organiseert een breed scala aan trainingen (artificiële intelligentie, eerste hulp, LinkedIn, etc.), om haar werknemers op een professionele manier te laten communiceren met externe partners. Dit optimale beheer van het personeel binnen de Vennootschap heeft geleid tot een hoge en groeiende tevredenheidsgraad (94% in 2024).

Evolutie van de verhuuractiviteiten:

De verhuur van winkel- en kantoorruimtes binnen de portefeuille van de Vennootschap bleef in 2024, ondanks enkele faillissementen, opmerkelijk dynamisch gedurende het afgelopen jaar.

In de loop van het afgelopen jaar sloot de Vennootschap 61 huurcontracten en huurhernieuwingen af voor een totale oppervlakte van ongeveer 18.650 m². De gerealiseerde transacties lagen gemiddeld 8% boven de vorige huurprijs en 10% boven de markthuurg. Zoals dit jaar na jaar wordt vastgesteld, onderstrepen deze sterke resultaten wederom de kwaliteit van de activa van de portefeuille van de Vennootschap en het uitstekende werk van haar teams.

Wat betreft de winkelportefeuille, werd het jaar 2024 niet alleen gekenmerkt door enkele faillissementen (22 winkel-units waarvan twee derde herverhuurd zijn of zullen zijn), maar ook door de komst van kwalitatieve nieuwe enseignes die een echte meerwaarde bieden aan de klanten binnen de activa van de Vennootschap. Zo werden nieuwe of vergrote verkooppunten van reeds in België aanwezige enseignes, zoals CKS Fashion, New Yorker, Häagen-Dazs, Kiko Milano, Courir, Galler, Unisson, Pulpe, Rituals en Prego, werden geopend of zullen binnenkort hun deuren openen voor het publiek. Daarnaast werd met parfumerie Douglas, de tweede winkel in België en de eerste in de portefeuille van de Vennootschap (Stadsplein te Genk), geopend met heel wat enthousiasme van het publiek. Niettegenstaande de negatieve perceptie voortvloeiend uit het faillissement van enkele winkelketens in 2024, getuigen deze sterke commerciële prestaties van het aanhoudende vertrouwen van retailers in de kwaliteit van de portefeuille en in het kwalitatieve beheer van de Vennootschap.

Binnen de kantorenportefeuille van de Vennootschap, met name in "The Sage Antwerp", vonden afgelopen jaar enkele wijzigingen plaats. Helaas moest de Vennootschap afscheid nemen van enkele huurders door enkele gerechtelijke reorganisaties en faillissementen, waaronder Eschercloud (3.261 m²) en Game Mania (535 m²). Hierdoor waren niet alle

kantoorruimtes het hele jaar door verhuurd. Toch bood dit ook nieuwe kansen om de portefeuille verder te diversifiëren en te versterken met nieuwe huurders. De Vennootschap verwelkomt met trots kwalitatieve spelers zoals Rhenus Logistics (2.534 m²), Odoo (1.094 m²), Buro Nexus (230 m²) en Siemens Healthineers (90 m²). Deze verhuuringen benadrukken de kracht om aantrekkelijke ruimtes met tal aan faciliteiten aan te bieden die inspelen op de behoefte van de markt. Daarnaast kozen enkele zittende huurders om hun huurovereenkomst te verlengen of te verhuizen op dezelfde kantorensite zoals Gevers (588 m²) en DESelect (230 m²).

Evolutie van de financiële activiteiten:

Op de financiële markten is de 3 maands rente afgenomen tot ongeveer 2,7% eind december 2024 (3,9% december 2023). De gemiddelde financieringskost op de uitstaande kredieten bedroeg 3,02% over het jaar 2024 (2,76% over het jaar 2023). Deze stijging is deels onderdrukt door de hedging strategie (het interestrisico in te dekken door het afsluiten van Interest Rate Swaps en Caps) die de Vennootschap hanteert.

Gedurende het laatste kwartaal van 2024, heeft de Vennootschap haar faciliteit bij ING ten belope van € 50 mln die op 30 juni 2025 vervalt, vervangen door twee nieuwe faciliteiten van elk € 40 mln die respectievelijk vervallen in december 2028 en in december 2029.

De Vennootschap beschikt reeds jaren over een erg solide balansstructuur met een schuldgraad van 28,3% per 31 december 2024 tegenover 29,6% op 31 december 2023. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de sterke eigen vermogen basis van de Vennootschap, die haar in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

Per 31 december 2024 bedragen de opnames op schuld-financiering € 274,7 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (75% bankfinancieringen, 13% Commercial Paper en 12% obligaties). Daartegenover staat een bedrag van € 63,4 mln niet opgenomen lijnen en € 39 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het Commercial Paper programma. De gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 december 2024 was 3,2 jaar.

In de loop van het vierde kwartaal van 2024 heeft de Raad Van Bestuur van de Vennootschap besloten om het Commercial Paper programma terug te schroeven van € 75 mln naar € 40 mln. Hierdoor wordt de intercompany back up lijn als garantie voor het Commercial Paper programma eveneens aangepast naar € 40 mln met inwerkingtreding per 1 januari 2025.

In september 2025 en in september 2026 gaan er twee kredietlijnen bij Belfius binnen de kredietportefeuille vervallen voor een totaal bedrag € 50 mln. Deze kredietlijnen zijn in januari 2025 verlengd en bovendien uitgebreid met € 20 mln waardoor de gemiddelde resterende looptijd van de schuld van de Vennootschap tot 3,8 jaar is gestegen. Zie sectie 'gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar'.

Bovendien start er in 2025 een eerder afgesloten Interest Rate Swap die een positief effect zal hebben op de financieringskost. Hiertegenover heeft de Vennootschap in de tweede helft van 2024 vier bijkomende Interest Rate Swaps aangekocht met een inwerkingtreding in 2026 en 2027. Deze elementen versterken de positie van de Vennootschap nog verder.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (exclusief projectontwikkelingen) evolueerde van € 938,0 mln op 31 december 2023 naar € 987,9 mln op 31 december 2024. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden met 4,3% gestegen ten opzichte van de waarde op 31 december 2023. Zoals de afgelopen jaren reeds gerapporteerd werd, bereikten de huurprijzen binnen de portefeuille van de Vennootschap niveaus die quasi altijd boven de markthuren (ERV's) lagen, wat zich nu reflecteert in hogere waarderingen.

In 2024 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 9,9 mln geïnvesteerd, waarvan een groot deel bestemd was voor de renovatiewerken in haar Retail Park "De Mael" in Brugge.

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 ± 90% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de ontwikkelingsprojecten en de portefeuille activa bestemd voor verkoop.

De EPRA-bezettingsgraadevolutie van de verhuuractiviteit van de retail portefeuille steeg van 98,2% per 31 december 2023 tot 99,0% per 31 december 2024.



Tijdens het eerste halfjaar van 2024 ging de Vennootschap door met de voorbereiding van de tweede fase van de werken op de site De Mael in Brugge. Vlabotex vzw is in april 2024 gestart met de bodemsaneringswerken van de voormalige droogkuis. Deze bodemsaneringswerken zijn in het tweede kwartaal van 2024 afgerond. Verder heeft de Vennootschap tijdens het derde kwartaal de nodige stappen gezet met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning voor de aanpassing van de inkom

naar de Delhaize supermarkt en de bouw van de buitenterrassen voor de horecazaken te Shopping Nivelles. De vergunning wordt in het begin van het eerste kwartaal van 2025 verwacht.

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is gestegen van 84,7% per 31 december 2023 tot 85,4% per 31 december 2024. Deze lichte stijging is de bevestiging van het resultaat van haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem.

In 2025 zal de Vennootschap haar aandacht op beide vestigingen blijven behouden om op deze goede resultaten te kunnen voortbouwen.

Ontwikkelingsprojecten

De reële waarde van de projectontwikkelingen is gedaald ten opzichte van 2023 en bedroeg € 7,0 mln op 31 december 2024 (€ 14,3 mln op 31 december 2023) als gevolg van een afwaardering van de kosten van vorige varianten van de projectontwikkelingen te Luik en Waterloo.

Financiële resultaten

Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het netto resultaat van kern- en niet-kernactiviteiten, bedroeg € 71,9 mln (€ 29,2 mln in 2023). Deze stijging (+ € 42,7 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een stijging van het netto resultaat van niet-kernactiviteiten (vanwege de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen), namelijk van - € 12,6 mln eind 2023 tot + € 28,5 mln eind 2024 of + € 41,1 mln en eveneens een stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten met € 1,6 mln.

Netto resultaat van kernactiviteiten

Het netto resultaat van kernactiviteiten per 31 december 2024 bedroeg € 43,4 mln tegenover € 41,8 mln eind 2023. Deze positieve bijdrage van € 1,6 mln komt van een stijging van € 3,9 mln aan vastgoedresultaat, in combinatie met een stijging van de vastgoedkosten (€ 2,0 mln toename), een daling van operationele kosten (€ 0,4 mln afname) en door een stijging van de netto financiële kosten (+ € 0,7 mln).

De Vennootschap kon een stijging van € 2,2 mln aan netto huurresultaat optekenen hetzij 3,5% ten opzichte van 2023. De stijging van het netto huurresultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de daling van de voorzieningen voor dubieuze debiteuren (- € 1,9 mln) opgenomen onder de rubriek 'Met verhuur verbonden kosten'. De huurinkomsten (+ € 0,3 mln) zijn gestegen ten opzichte van 2023 ondanks de impact van enkele faillissementen en de verkoop van het winkelcomplex "De Box" te Gent in december 2023.

De inkomsten uit de rubriek 'netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' zijn gestegen met € 1,7 mln ten opzichte van 2023 vanwege de inkomstenstijging uit het dienstverleningspunt 'The Point' van de Vennootschap en vanwege de daling van niet-terugvorderbare servicekosten.

De vastgoedkosten zijn met € 2,0 mln gestegen van € 9,0 mln tot € 11,0 mln voornamelijk toe te schrijven aan de verhoogde commerciële kosten. De commerciële kosten omvatten alle publiciteit- en marketingkosten uitgegeven in de winkelcentra alsook de aankoopkosten met betrekking tot de diensten in het dienstverleningspunt 'The Point'. De algemene kosten zijn met € 0,4 mln gedaald van € 5,5 mln tot € 5,1 mln.

Resultante is een stijging van het operationeel resultaat (van kernactiviteiten) met € 2,3 mln (+ 4,7%) tot € 52,1 mln (tegenover € 49,8 mln eind 2023).

Aangezien de Vennootschap gedeeltelijk is ingedekt tegen rentestijgingen, heeft de rentestijging van het afgelopen jaar zijn impact gehad op het financieel resultaat dat is opgelopen van - € 7,9 mln tot - € 8,6 mln per eind 2024.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel vertoont een stijging van € 4,71 eind 2023 tot € 4,88, hetzij + 3,8%.

Netto resultaat van niet-kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten bedroeg € 28,5 mln eind 2024 (2,3- € 12,6 mln per 31 december 2023). Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten omvat

voornamelijk het resultaat van herwaarderingen binnen de vastgoedportefeuille (€ 32,5 mln), de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (- € 3,4 mln), de verkoopkosten van vastgoedbeleggingen (- € 0,1 mln) en ander portefeuilleresultaat (- € 0,6 mln). Het ander portefeuilleresultaat omvat de implementatiekosten van het ERP-systeem (- € 0,1 mln), reorganisatiekosten (- € 0,3 mln) en andere kosten.

De positieve herwaardering van € 32,5 mln is hoofdzakelijk te danken aan hogere markthuren (ERV's) in sommige vastgoedbeleggingen. De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is gebaseerd op de ontwikkelingen van de interestvoeten en de looptijd van de derivatenportefeuille. Als gevolg van enkele nieuwe producten in de derivatenportefeuille van de Vennootschap en de renteschommelingen steeg de variatie in de reële waarde van de derivatenportefeuille van - € 5,6 mln tot - € 3,4 mln per eind 2024.

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2024 bedroeg € 728,8 mln (€ 693,7 mln per 31 december 2023), hetzij een stijging van 5,1%.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / totaal aantal aandelen), met inbegrip van het resultaat van het lopende boekjaar, bedroeg € 82,02 op 31 december 2024 (€ 78,07 op 31 december 2023).

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 8.886.001 aandelen per 31 december 2024.

Handelsvorderingen en overlopende rekeningen

De handelsvorderingen (€ 28,6 mln per 31 december 2024) en overlopende rekeningen (€ 22,2 mln per 31 december 2024) op de balans werden beïnvloed door € 13,8 mln aan huur met betrekking tot het eerste kwartaal van 2025 die reeds geboekt doch nog niet verschuldigd waren op 31 december 2024.

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

De handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn gestegen van € 8,3 mln per 31 december 2023 naar € 9,4 mln per 31 december 2024. Deze stijging is het gevolg van hogere openstaande leveranciersschulden ten opzichte van jaareinde 2023.

Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

De Vennootschap heeft in januari 2025 twee kredietlijnen bij Belfius verlengd voor een totaal bedrag van € 50 mln alsook uitgebreid met € 20 mln. Het roll-over krediet van € 70 mln zal lopen tot 30 september 2030.

Op 13 februari 2025 heeft de Vennootschap alle aandelen overgenomen van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping in Pommerloch, Luxemburg, inclusief parkeergelegenheid en ontwikkelingsgrond, met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van 33.000 m². De overname (€ 103 mln) werd gefinancierd met € 100 mln aan nieuwe kredieten (zonder zekerheden) en het resterende bedrag met bestaande kredietlijnen. Hierdoor zal de schuldratio (loan-to-value) van de Vennootschap met 6,5 procentpunt stijgen tegenover eind 2024, wat nog ruimte laat voor verdere groeiopportuniteiten. De transactie heeft een verwachte positieve jaarlijkse impact op het directe resultaat per aandeel en daardoor kan de vennootschap

de aangekondigde winstverwachting voor 2025 naar € 5,35-5,45 per aandeel verhogen. Bovendien heeft de referentieaandeelhouder van de Vennootschap (Wereldhave NV) op dezelfde datum, middels een afzonderlijke transactie, alle aandelen overgenomen van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping in Schmiede, Luxemburg, inclusief parkeergelegenheid en ontwikkelingsgrond met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van 41.000 m². Om van schaalvoordelen te kunnen genieten en de relevantie op de Luxemburgse markt te vergroten, heeft de Vennootschap met zijn referentieaandeelhouder (Wereldhave NV) afgesproken dat het beheer van beide activa zal plaatsvinden via de lokale teams van de shopping centra en het shoppingcenterbeheerplatform van de Vennootschap. Dit met oog om de waarde van de beide shopping centra te verhogen door de implementatie van de LifeCentral-strategie.

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

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 9 april 2025 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,30 bruto - € 3,01 netto per aandeel (2023: bruto € 4,10 - netto € 2,87), wat een stijging is van 4,9% tegenover 2023.

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 6 maart 2025 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 € 3,01). 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, € 3,01 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld op een nader te bepalen datum. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op 16 april 2025.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt – indien nodig – aangepast, waarbij de ‘Ex-dividend date’, ‘Dividend record date’ en ‘Betaalbaarstelling dividend’ respectievelijk kunnen worden ingesteld om rekening te houden met de organisatie van het keuzedividend.

Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over het jaar 2025 een nettoresultaat van kernactiviteiten te behalen tussen € 5,35 en € 5,45 per aandeel.

De Vennootschap zal de markt blijven informeren mocht een bijstelling van de bandbreedte nodig zijn naar aanleiding van wijzigingen door markt evoluties of andere elementen.

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 perimetrovereenkomsten;
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 perimetrovereenkomsten 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 perimetrovereenkomsten 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

B. Boone, Voorzitter

A. Claes

L. Weverbergh

F. Kruythoff

S. Boel

M. Storm

D. de Vreede

Vilvoorde, 7 maart 2025

EPRA

EPRA prestatiemeting	53
1. EPRA resultaat	54
2. EPRA NAV metrics	54
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	55
4. EPRA huurleegstandspercentage	55
5. EPRA cost ratio's	55
6. EPRA LTV	56



EPRA prestatiemeting

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de GVV wetgeving en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris. EPRA (European Public Real Estate

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

EPRA Prestatie Meting		Definitie		2024	2023
1	EPRA resultaat	Resultaat van de operationele activiteiten Doelstelling: Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.	x € 1.000 €/aandeel	43.396 4,88	41.822 4,71
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Reinstatement Value	Gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en beoogt de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Doelstelling: De EPRA NAV-metrick maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000 €/aandeel	746.769 84,04	706.999 79,56
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Tangible Assets	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen kristalliseren. Doelstelling: De EPRA NAV-metrick maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000 €/aandeel	721.605 81,21	683.114 76,88
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Disposal Value	Geeft de aandeelhouderswaarde in een vervreemdingsscenario weer, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend naar de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van eventuele daaruit voortvloeiende belastingen. Doelstelling: De EPRA NAV-metrick maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000 €/aandeel	729.405 82,08	695.188 78,23
3	EPRA Netto Initieel rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen). Doelstelling: Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille. Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y.		6,0%	6,3%
3	EPRA 'TOPPED UP' NIR	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).		6,2%	6,5%
4	EPRA huurleegstand-percentage	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille. Doelstelling: Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.		3,0%	3,9%
5	EPRA kost Ratio (incl. directe leegstand-kosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten. Doelstelling: Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.		20,6%	25,6%
5	EPRA kost Ratio (excl. directe leegstand-kosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten. Doelstelling: Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.		17,9%	22,5%

1. EPRA resultaat

(x € 1.000)	2024	2023
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	71.887	29.221
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.530	4.969
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	95	122
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.373	5.570
Ander portefeuilleresultaat	570	1.941
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	43.396	41.822
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.886.001	8.886.001
EPRA Resultaat per aandeel	4,88	4,71

2. EPRA NAV METRICS

(x € 1.000)	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	728.816	728.816	728.816	693.698	693.698	693.698
Toe te voegen/uit te sluiten						
Hybride instrumenten						
Verwaterde NAV	728.816	728.816	728.816	693.698	693.698	693.698
Inclusief:						
ii.a) Herwaardering van IP (indien IAS 40 kostenoptie wordt gebruikt)						
ii.b) Herwaardering van IPUC (indien IAS 40 kostenoptie wordt gebruikt)						
ii.c) Herwaardering van overige financiële vaste activa						
iii) Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing						
iv) Herwaardering van commercieel vastgoed						
Verwaterde NAV tegen reële waarde	728.816	728.816	728.816	693.698	693.698	693.698
Exclusief:						
v) Uitgestelde belastingen in verband met de reële waarde-winsten van IP						
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-7.211	-7.211		-10.584	-10.584	
vii) Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen						
vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans						
vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans						
Inclusief:						
viii) Reële waarde van vastrentende schulden			589			1.490
ix) Herwaardering van immateriële activa tegen reële waarde						
x) Belasting op de overdracht van onroerend goed	25.164			23.885		
NAV	746.769	721.605	729.405	706.999	683.114	695.188
Volledig verwaterd aantal aandelen	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.886.001
NAV per aandeel (in €)	84,04	81,21	82,08	79,56	76,88	78,23

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

(x € 1.000)

	2024	2023
Vastgoedbeleggingen	994.864	952.362
Uit te sluiten:		
'Right of use asset' volgens IFRS 16	-6.511	-6.511
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-6.965	-14.335
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	981.389	931.517
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	25.164	23.885
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (B)	1.006.553	955.402
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	63.788	61.614
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-2.919	-1.625
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	60.869	59.989
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	6,0%	6,3%
Uit te sluiten:		
Niet vervallen huurvrije periodes	1.827	1.682
Geannualiseerde netto huurinkomsten (huurvrije periodes uitgesloten) (C)	62.696	61.671
EPRA 'TOPPED UP' NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	6,2%	6,5%

4. EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Geraamde huur- waarde (ERV) voor de leegstand in € 1.000	Geraamde huur- waarde (ERV) in € 1.000	EPRA Vacancy Ratio 2024	EPRA Vacancy Ratio 2023
Kantoren	62.713	1.401	9.593	14,6%	15,3%
Winkelcentra	219.238	568	56.353	1,0%	1,8%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	281.951	1.969	65.946	3,0%	3,9%

5. EPRA cost ratio's

(x € 1.000)

	2024	2023
(i) Post voor administratieve/operationele kosten volgens de IFRS-resultatenrekening	14.991	16.436
(ii) Netto servicekosten/-vergoedingen	3.977	5.126
(iii) Beheersvergoedingen minus werkelijke/geraamde winstcomponent		
(iv) Overige exploitatieopbrengsten/-kosten ter dekking van overheadkosten minus eventuele gerelateerde winsten	-5.630	-4.800
(v) Aandeel in de kosten van Joint Ventures		
Uit te sluiten (indien deel van het bovenstaande):		
(vi) Afschrijving van vastgoedbeleggingen		
(vii) Kosten voor erfpacht	-1	-4
(viii) Kosten van diensten geïnd via de huurprijzen maar niet afzonderlijk gefactureerd		
Kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)	13.336	16.759
(ix) Directe leegstandskosten	-1.744	-2.035
Kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)	11.592	14.725
(x.a) Brutohuuropbrengsten min erfpachtkosten - volgens IFRS	70.444	70.195
(x.b) Minus: Overige bedrijfsopbrengsten/-toeslagen ter dekking van overheadkosten	-5.630	-4.800
(xi) Min: servicevergoeding en servicekosten componenten van de brutohuuropbrengsten		
(xii) Bij: aandeel in joint ventures (Brutohuuropbrengsten min de erfpachtkosten)		
Bruto huurinkomsten (C)	64.814	65.395
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	20,6%	25,6%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	17,9%	22,5%

6. EPRA LTV

(x € 1,000)	Groeps- rapportering	Aandeel van Joint Ventures	Aandeel van materiële deelnemingen	Minderheidsbe- langlen	Totaal 2024
Omvat					
Leningen bij kredietinstellingen	206.600				206.600
Handelspapier	36.050				36.050
Obligatielening	32.000				32.000
Netto schulden	2.570				2.570
Uit te sluiten					
Kas en kasequivalenten	-9.225				-9.225
Netto schuld (a)	267.995				267.995
Omvat					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	981.389				981.389
Projectontwikkelingen	6.965				6.965
Financiële activa	3.904				3.904
Totaal vastgoedbeleggingen (b)	992.258				992.258
LTV (a/b)	27,0%				27,0%

Vastgoedverslag

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	58
Kerninformatie	60
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	63
Verslag waarderingsdeskundigen	66

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

Samenvatting van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	885.170		102.730		987.900
Projectontwikkelingen	6.965				6.965
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	892.135	89,7%	102.730	10,3%	994.864
Verzekerde waarde ¹	534.861	80,8%	127.221	19,2%	662.082
Contractuele huur	55.856	87,1%	8.286	12,9%	64.142

1 Verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis

Overzicht van de vastgoedportefeuille

	Bouwjaar of meest recente renovatiejaar	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²) ⁵	Parkeerplaatsen (aantal)
Retail				
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	2020	20,1%	30.880	1.641
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,2%	28.141	1.500
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,3%	31.397	1.450
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	2016	1,8%	10.348	360
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2019	0,6%	3.485	0
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	7,5%	22.181	1.250
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	2022	13,9%	33.080	2.000
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2023	3,7%	15.594	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,0%	3.522	95
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge				
Sint-Kruis	2024	4,6%	20.806	650
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	1979	3,3%	19.804	765
		89,0%	219.238	9.755
Kantoren				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2022	1,6%	13.010	344
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	2023	0,7%	5.838	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,4%	4.023	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,2%	11.450	225
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	3,1%	16.829	318
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	2,3%	11.563	223
		10,3%	62.713	1.403
Projectontwikkelingen				
Nijvel grondposities		0,7%		
		0,7%		
Totaal		100%	281.951	11.158

Vervolg	Contractuele huur op 31 december 2024	Huurwaarde leegstand ¹	Theoretische huurwaarde op 31 december 2024 ²	Geschatte huurwaarde ³	EPRA-bezettingsgraad op 31 december 2024 ⁴
Retail					
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	12.474.185	459.650	12.933.835	12.792.821	100%
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	10.596.741	270.204	10.866.945	9.993.396	100%
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	9.571.646	258.472	9.830.118	9.934.069	99,5%
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	1.247.297	52.020	1.299.317	1.188.920	95,3%
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	416.993	0	416.993	375.440	100%
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	4.233.220	882.178	5.115.398	5.138.519	93,9%
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	8.696.578	346.609	9.043.187	9.255.489	99,5%
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.267.561	673.295	2.940.856	2.782.955	95,7%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	876.652	119.563	996.215	888.935	98,2%
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	2.780.486	239.575	3.020.061	2.786.893	100%
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	2.694.647	0	2.694.647	2.193.340	100%
	55.856.006	3.301.566	59.157.572	57.330.777	99,0%
Kantoren					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.420.297	482.280	1.902.577	1.839.000	73,7%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	571.859	322.800	894.659	852.765	63,3%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	314.668	427.305	741.973	688.415	45,8%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.844.198	42.040	1.886.238	1.844.200	98,6%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.170.374	221.285	2.391.659	2.652.300	89,4%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.964.266	15.005	1.979.271	1.863.215	99,7%
	8.285.663	1.510.715	9.796.378	9.739.895	85,4%
Projectontwikkelingen					
Nijvel grondposities					
Totaal	64.141.669	4.812.281	68.953.950	67.070.672	97,0%

1 Huurwaarde leegstand is de markthuur op de lege oppervlakten.

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

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

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

5 Archiveren inclusief

Kerninformatie vastgoed

Geografische spreiding

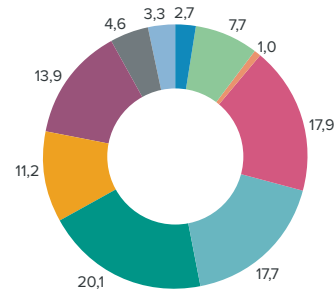
(in % reële waarde)



Vlaanderen Wallonië

Geografische spreiding

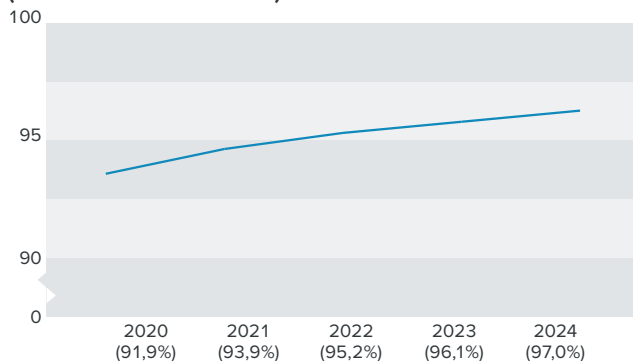
(in % reële waarde)



Vilvoorde Berchem-Antwerpen Waterloo Nijvel Kortrijk Luik Doornik Brugge Turnhout

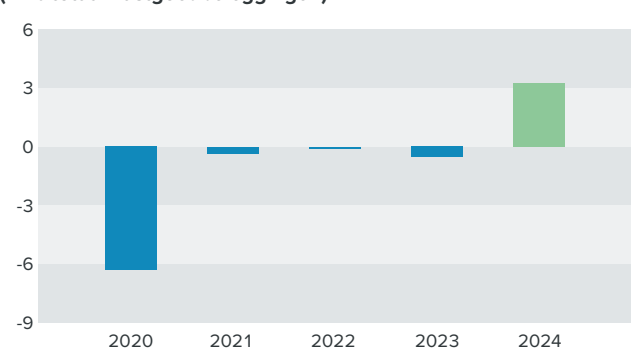
Gemiddelde bezettingsgraad

(in % van de huurinkomsten)



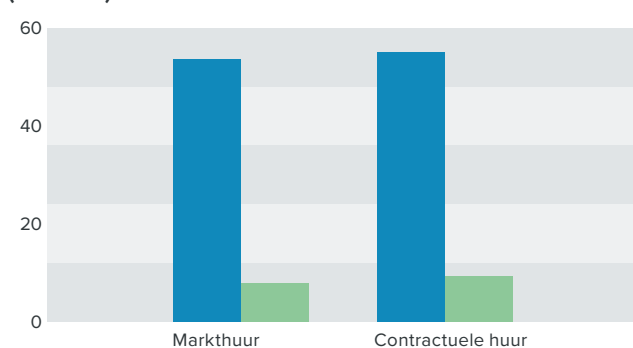
Herwaardering vastgoedportefeuille

(in % totaal vastgoedbeleggingen)



Contractuele huur/markthuur

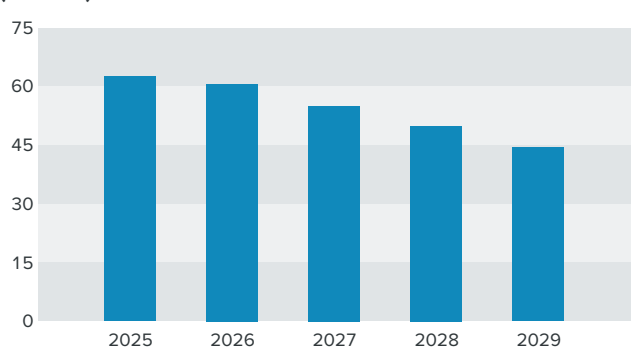
(x € 1.000)



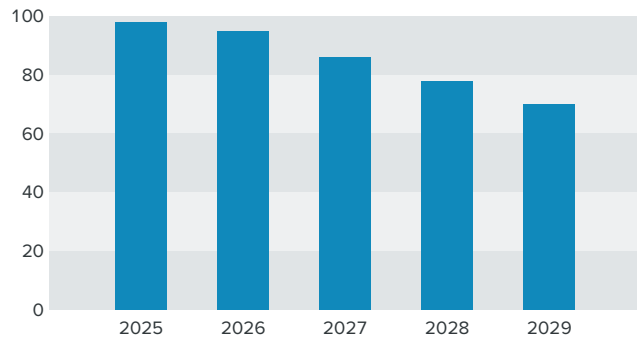
Commercieel Kantoren

Contractueel gegarandeerde huur over 5 jaar

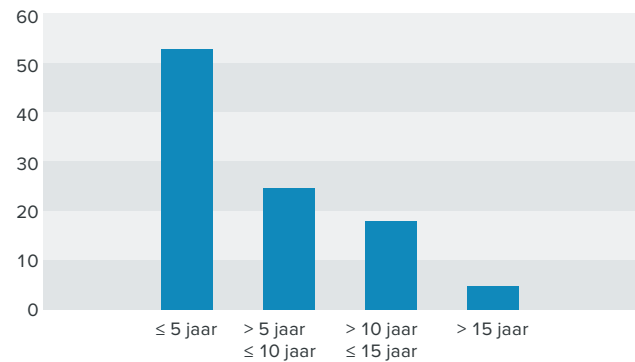
(in € mln)



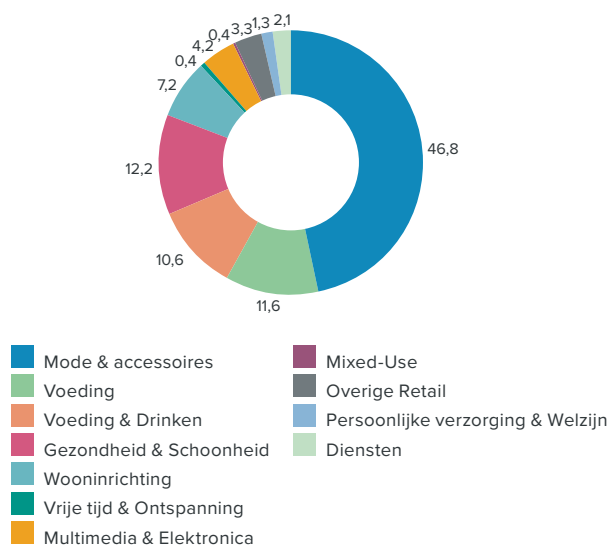
Contractueel gegarandeerde huurinkomsten (in % tov 2024)



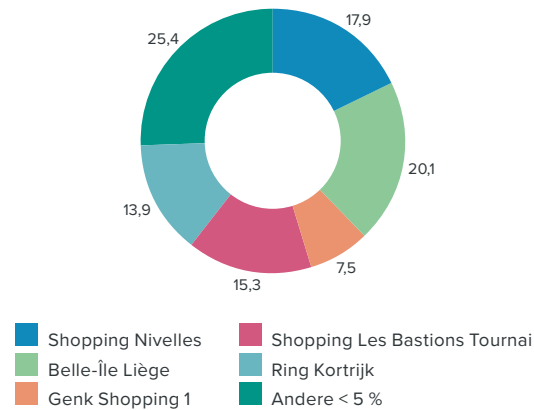
Leeftijdsanalyse van de vastgoedportefeuille (in % reële waarde)



Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra (in % van de huurinkomsten)



Vastgoedbeleggingen > 5% (in % reële waarde)



Top 10 - totale portefeuille

	Huurder	Section	%
1	Carrefour	Traditional Retail	5,1%
2	Ahold Delhaize (Delhaize, Albert Heijn)	Traditional Retail	2,8%
3	C&A	Traditional Retail	2,7%
4	Association Familiale Mulliez (Brice, Decathlon, Jules, Kiabi)	Traditional Retail	2,7%
5	Bestseller (Jack & Jones, Only, Only & Sons, Vero Moda)	Traditional Retail	2,7%
6	A.S. Watson Group (Kruidvat, Ici Paris XL)	Traditional Retail	2,3%
7	Lunch Garden	Mixed Use	1,8%
8	Hennes & Mauritz	Traditional Retail	1,7%
9	Claes Retail Group (JBC, Mayerline)	Traditional Retail	1,7%
10	Brico	Traditional Retail	1,7%
			25,2%

Top 10 – retail

	Huurder	%
1	Carrefour	5,9%
2	Ahold Delhaize (Delhaize, Albert Heijn)	3,2%
3	C&A	3,1%
4	Association Familiale Mulliez (Brice, Decathlon, Jules, Kiabi)	3,1%
5	Bestseller (Jack & Jones, Only, Only & Sons, Vero Moda)	3,1%
6	A.S. Watson Group (Kruidvat, Ici Paris XL)	2,6%
7	Lunch Garden	2,0%
8	Hennes & Mauritz	1,9%
9	Claes Retail Group (JBC, Mayerline)	1,9%
10	Brico	1,9%
		28,8%

Top 10 – kantoren

	Huurder	%
1	RICOH	6,0%
2	Eriks	5,3%
3	Antea	4,8%
4	QUINZ	4,1%
5	Maersk Line Belgium	4,0%
6	AMADEUS	3,9%
7	TVM	3,6%
8	Neovia	3,2%
9	Ikanbi	2,9%
10	BTV	2,8%
		40,6%

Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingmogelijkheid bedraagt 2,8 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 'nieuw-bouwwaarde' (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 vastgoed geheel, inclusief een 'verlies aan huur' voor een periode van 36 maanden. Het verzekeringsrisico is onderschreven door Baloise Insurance, Axa Belgium, Vivium en KBC Insurance. De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 662,1 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 67,5% van de reële waarde (bepaald door waarderingsdeskundigen) van de totale vastgoedportefeuille. De verzekeringspremie over 2024, 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.

Acquisities en verkopen

Tijdens het afgelopen jaar heeft de Vennootschap ter waarde van € 0,4 mln acquisities gedaan. Meer specifiek heeft de Vennootschap een extra winkelpand en een deel van de gemeenschappelijke ruimte aangekocht in haar winkelcentrum Shopping 1 te Genk.

Renovatieprojecten

Tijdens het eerste halfjaar van 2024 ging de Vennootschap door met de voorbereiding van de tweede fase van de werken op de site De Mael in Brugge. Vlabotex vzw is in april 2024 gestart met de bodemsaneringswerken van de voormalige droogkuis. Deze bodemsaneringswerken zijn in het tweede kwartaal van 2024 afgerond. Verder heeft de Vennootschap tijdens het derde kwartaal de nodige stappen gezet met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning voor de aanpassing van de inkom naar de Delhaize supermarkt en de bouw van de buitenterassen voor de horecazaken te Shopping Nivelles. De vergunning wordt in het begin van het eerste kwartaal van 2025 verwacht.

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Retail portefeuille



Shopping Belle-Île

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Totaal aantal huurders: 92 **Bouwjaar:** 1994 - Renovatie 2020 **Ligging:** Shopping Belle-Île is gelegen ten zuidoosten van Liège aan de 'Autoroute des Ardennes' – E25 **Verhuurbare oppervlakte:** 30.880 m²

Top 5 huurders

Carrefour	5,4%
Association Familiale Mulliez (Decathlon, Jules)	4,9%
C&A	4,0%
A.S. Watson Group (Ici Paris XL, Kruidvat)	3,2%
Bestseller (Jack & Jones, Only)	2,3%



Shopping Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Totaal aantal huurders: 97 **Bouwjaar:** 1974 – Uitbreiding en renovatie 2012 **Ligging:** Shopping Nivelles is gelegen aan de afrit Nivelles-Sud van de E19 **Verhuurbare oppervlakte:** 28.143 m²

Top 5 huurders

Ahold Delhaize	5,9%
Association Familiale Mulliez (Brice, Decathlon, Jules)	5,4%
Bestseller (Jack & Jones, Only)	3,1%
AS Adventure	2,7%
Excellent retail Brands (America today, MS mode)	2,7%



Ring Kortrijk

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Totaal aantal huurders: 86 **Bouwjaar:** 1973 – Renovatie 2021 **Ligging:** Ring Kortrijk is gelegen aan de ring rond Kortrijk **Verhuurbare oppervlakte:** 33.080 m²

Top 5 huurders

Bestseller (Jack&Jones, Only, Vero Moda, Only & Sons)	5,8%
Redisco (Mano, Pronti)	3,6%
Hennes & Mauritz	3,5%
Ahold Delhaize	3,5%
A.S. Watson Group (Ici Paris XL, Kruidvat)	3,4%



Shopping Les Bastions

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Totaal aantal huurders: 87 **Bouwjaar:** 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018 **Ligging:** Shopping Bastions is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 31.397 m²

Top 5 huurders

C&A	5,2%
Ahold Delhaize	5,0%
Bestseller (Jack & Jones, Only, Only & Sons)	3,6%
Association Familiale Mulliez (Jules, Kiabi)	3,3%
A.S. Watson Group (Ici Paris XL, Kruidvat)	3,0%



Retail Park Les Bastions

Rue des bastions 100, 7500 Tournai

Totaal aantal huurders: 8 **Bouwjaar:** 2016 **Ligging:** Retail Park Bastions is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 10.348 m²

Top 5 huurders

Maisons du Monde	19,5%
Sportsdirect	16,7%
Eureco	14,0%
ZEB	13,4%
AS Adventure	10,5%



7 Fontaines

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Totaal aantal huurders: 3 **Bouwjaar:** 2019 **Ligging:** 7 Fontaines is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 3.485 m²

Top 3 huurders

La Foir'Fouille	51,7%
Tom&Co	28,0%
Quick - Burger King	20,3%

(Vervolg) Retail portefeuille**Shopping 1**

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Totaal aantal huurders: 57 **Bouwjaar:** 1967 –
Renovatie 2014 **Ligging:** Shopping 1 is gelegen in
het centrum van Genk **Verhuurbare oppervlakte:**
22.103 m²

Top 5 huurders

NewYorker	8,8%
Delhaize	6,2%
C&A	6,0%
Lunch Garden	6,0%
Bestseller (Jack & Jones, Only)	3,5%

**Genk Stadsplein**

Stadsplein 39, 3600 Genk

Totaal aantal huurders: 22 **Bouwjaar:** 2006
Ligging: Genk Stadsplein is gelegen in het centrum
van Genk **Verhuurbare oppervlakte:** 15.549 m²

Top 5 huurders

Inditex (Zara)	15,6%
A.S. Watson Group (Ici Paris XL, Kruidvat)	12,7%
Hennes & Mauritz	10,4%
Douglas holding	7,0%
Delhaize	6,3%

**Commercieel complex te Waterloo**

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo

Totaal aantal huurders: 12 **Bouwjaar:** 1968
Ligging: Het complex is gelegen in het centrum van
Waterloo **Verhuurbare oppervlakte:** 3.522 m²

Top 5 huurders

Standaard Boekhandel	21,7%
Koskar	14,5%
April	14,5%
Exki	11,8%
Binoptics	8,6%

**Brugge Retail Park**

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis

Totaal aantal huurders: 9 **Bouwjaar:** Begin jaren
'70 **Ligging:** Brugge Retail Park is gelegen langs één
van de voornaamste toegangswegen naar Brugge
Verhuurbare oppervlakte: 20.806 m²

Top 5 huurders

Carrefour	40,2%
Brico	19,1%
Ceconomy	18,9%
Lunch Garden	6,8%
Grand vision	3,8%

**Turnhout Retail Park**

Parklaan 80, 2300 Turnhout

Totaal aantal huurders: 10 **Bouwjaar:** Begin jaren
'70 **Ligging:** Turnhout Retail Park is gelegen
aan de ring van Turnhout **Verhuurbare
oppervlakte:** 19.804 m²

Top 5 huurders

Carrefour	561,%
Brico	19,9%
Lunch Garden	7,3%
Auto 5	4,2%
McDonald's	3,5%

Kantorenportefeuille



The Sage Vilvoorde 28

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Totaal aantal huurders: 5 **Bouwjaar:** 2001 - Renovatie 2022

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

Verhuurbare oppervlakte: 13.010 m²

Top 5 huurders

Ricoh	34,0%
Quinz	23,3%
Neovia	18,2%
Lukoil Belgium	15,3%
USG People	9,2%



The Sage Vilvoorde 30

Medialaan 30, 1800 Vilvoorde

Totaal aantal huurders: 3 **Bouwjaar:** 1999 **Renovatie:** 2023

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

Verhuurbare oppervlakte: 5.838 m²

Top 3 huurders

Nutrition & Santé	28,8%
De Pamperkontjes	15,9%
Loxam	15,8%



The Sage Vilvoorde 32

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde

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

Top 4 huurders

Intersystems	36,1%
CED Belgium	25,9%
Bahlsen	24,4%
Grenke Lease	13,2%



The Sage Antwerp I

Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

Totaal aantal huurders: 11 **Bouwjaar:** 2001 - Renovatie 2021

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station **Verhuurbare oppervlakte:** 11.450 m²

Top 5 huurders

Antea	21,5%
Maersk Line Belgium	17,7%
BTV	12,4%
Celestia	10,8%
KH Engineering België	6,1%



The Sage Antwerp II

Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

Totaal aantal huurders: 12 **Bouwjaar:** 1999 - Renovatie 2021

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station **Verhuurbare oppervlakte:** 16.829 m²

Top 5 huurders

Eriks	20,7%
Ikanbi	11,3%
SPB Benelux	9,5%
VITO	9,3%
Robert Half	9,1%



The Sage Antwerp III

Roderveldlaan 76-78, 2600 Antwerpen

Totaal aantal huurders: 20 **Bouwjaar:** 2002 - Renovatie 2021 **Ligging:** Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.563 m²

Top 5 huurders

Amadeus	16,5%
TVM	15,6%
IQVIA Med Tech	5,8%
Gevers	5,5%
HLB	5,5%

Verslag waarderingsdeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2024, 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 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 kantoren of 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 winkeldoeleinden (voor retail panden), de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels (voor retail panden).

Alleen voor retail panden

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel deze PR plus 60%-80% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

Het eerste komt voor wanneer de ERV hoger is dan de huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een 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 pand 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 (=fair value) te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de normatieve kosten ten belope van 2,5% afgetrokken worden.

Totale waardering op 31 december 2024: € 450 mln.



Braakliggend terrein: eenheidsmethode

Wat de onbebouwde percelen in Nijvel betreft, is er momenteel geen ontwikkelingsproject bij ons bekend. Bovendien is er nog geen precieze informatie bekend over het ontwikkelingspotentieel. Daarom hebben we de eenheidsmethode gebruikt, gebaseerd op de verwachte verkoopprijzen voor bouwgronden in de regio.

Stadim

Voor de evaluatie wordt een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen uitgevoerd op basis van expliciete veronderstellingen over de toekomstige evolutie van inkomsten en de eindwaarde.

De actualisatievoet houdt rekening met de financiële rentevoeten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. Daarbij wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met wisselende rentevoeten en inflatievooruitzichten.



Daarnaast worden de resultaten getoetst aan de eenheidsprijzen van vergelijkbare verkochte gebouwen. Eventuele verschillen tussen deze referenties en het betrokken vastgoed worden vervolgens gecorrigeerd.

Voor ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) wordt de waarde bepaald door de verwachte eindwaarde – volgens bovenstaande methodes – te verminderen met de kosten bij voltooiing. De studiekosten van dergelijke projecten worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingsprijs.

Totale waardering op 31 december 2024: € 531,4 mln.

Deze waardering bevat geen negatieve waarden.

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

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 2024 € 981,4 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 2024 € 7,0 mln, welke volledig op kostprijs gewaardeerd zijn.

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	69
Overige informatie	71
Financiële agenda voor 2025	72
Beursgegevens	73



Dividend en aantal aandelen

De Aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2024 een return (berekend op basis van de koersevolutie en bruto dividend van het jaar) behaald van 3,7% (2023: 7,1%). De koers winstverhouding lag ultimo 2024 op 9,4.

De slotkoers van de Vennootschap op 31 december 2024 bedroeg € 46,00 tegenover € 48,30 op 31 december 2023. De Vennootschap noch één van haar Perimetervennootschappen houdt aandelen van Wereldhave Belgium aan. Er zijn geen bevoorrechte aandelen of aandelen zonder stemrecht, noch converteerbare obligaties of warrants die recht geven op aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze

aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen in geval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempel van 5% of een meervoud van 5%). De Vennootschap hanteert geen bijkomende statutaire drempel.

De verhandelde volumes liggen in 2024 met een gemiddelde van 2.382 aandelen per dag, 67,0% hoger dan in 2023 (gemiddeld 1.426 stuks per dag). De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2024 bedroeg 0,03%.

Het aandeel Wereldhave Belgium

	2024	2023	2022
Aantal aandelen			
Aantal aandelen op het einde van de periode	8.886.001	8.886.001	8.886.001
Aantal dividend gerechtigde aandelen	8.886.001	8.886.001	8.886.001
Aantal op naam	4.788.037	4.790.508	4.790.508
Gedematerialiseerde aandelen	4.097.964	4.095.493	4.095.493
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	408,8	429,2	435,4
Free float (%)	33,3%	33,8%	33,8%
Beurskoers (€)			
Hoogste slotkoers	54,00	56,80	61,70
Laagste slotkoers	43,90	42,70	43,30
Beurskoers op afsluitingsdatum	46,00	48,30	49,00
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	-43,92	-38,13	-37,97
Gemiddelde beurskoers	46,80	49,06	51,89
Gegevens per aandeel (€)			
Nettowaarde (reële waarde)	82,02	78,07	78,99
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	81,21	76,88	77,18
Bruto dividend	4,30	4,10	4,20
Netto dividend	3,01	2,87	2,94
Bruto dividendrendement (%)	9,35%	8,49%	8,57%
Netto dividendrendement (%)	6,54%	5,94%	6,00%
Pay-out ratio (%)	88,05%	87,11%	86,91%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	2.382	1.426	2.619
Jaarvolume	609.854	363.514	673.019
Omloopsnelheid (%)	0,03%	0,02%	0,03%

Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 9 april 2025 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,30 bruto - € 3,01 netto per aandeel (2023: bruto € 4,10 - netto € 2,87), wat een stijging is van 4,9% tegenover 2023.

Aandeelhouderschap

	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
Naam		
Wereldhave N.V.	2.990.379	33,65%
Nieuwe Passeerdersstraat 1		
1016 XP Amsterdam		
P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam		
Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.938.305	33,07%
Nieuwe Passeerdersstraat 1		
1016 XP Amsterdam		
P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam		
Nederland		
Publiek	2.957.317	33,28%
Totaal	8.886.001	100%

Geen van de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur heeft op 31 december 2024 aandelen van de Vennootschap in zijn bezit.

Overige informatie

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

Kapitaalstructuur

Op datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap € 370.860.694,60 verdeeld over 8.886.001 aandelen, die elk 1/8.886.001ste deel vertegenwoordigen van het kapitaal zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten en uitoefening van stemrecht.

Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

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

Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. hebben op datum van 28 oktober 2008, krachtens de Wet van 12 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap. Op 31 december 2024 zijn 8.886.001 aandelen in omloop, waarvan 33,65% in handen is van Wereldhave N.V., 33,07% in handen van Wereldhave International N.V. en 33,28% in handen van het publiek ('Free Float'). Wereldhave International N.V. is een 100% dochter van Wereldhave N.V.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag 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 maximumbedrag 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.

Op 31 december 2024 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 287.778.638,7.

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

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

Financiële agenda voor 2025

Woensdag 9 april 2025

**Algemene Vergadering
van Aandeelhouders**

Dinsdag 15 april 2025

**Ex-dividend date
(coupononthechting)**

Woensdag 16 april 2025

**Dividend
record date**

Maandag 28 april 2025

**Betaalbaarstelling
dividend 2024**

Donderdag 17 april 2025

**Persbericht Q1 2025
(vóór beursopening)**

Vrijdag 18 juli 2025

**Persbericht Q2 2025
(vóór beursopening)**

Vrijdag 31 oktober 2025

**Persbericht Q3 2025
(vóór beursopening)**

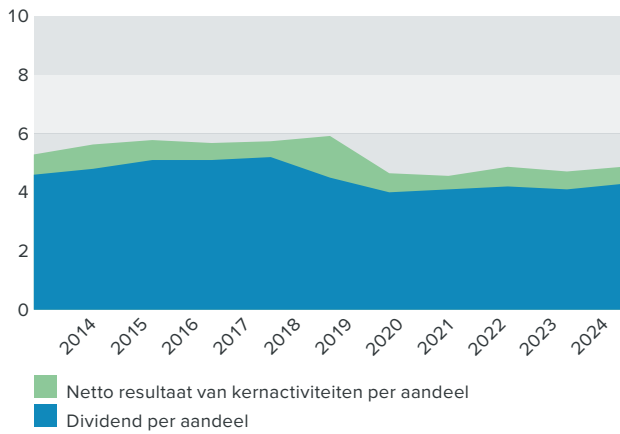
Eventuele wijzigingen aan de financiële agenda zullen worden gepubliceerd via een persbericht dat eveneens kan geconsulteerd worden op de website van de Vennootschap:

www.wereldhavebelgium.com

Beursgegevens

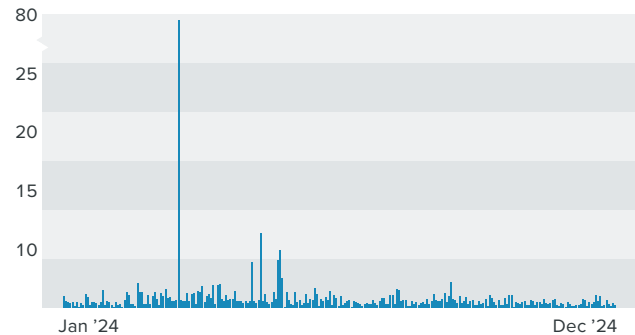
Netto resultaat van kernactiviteiten en aandeel en dividend per aandeel

(x € 1)



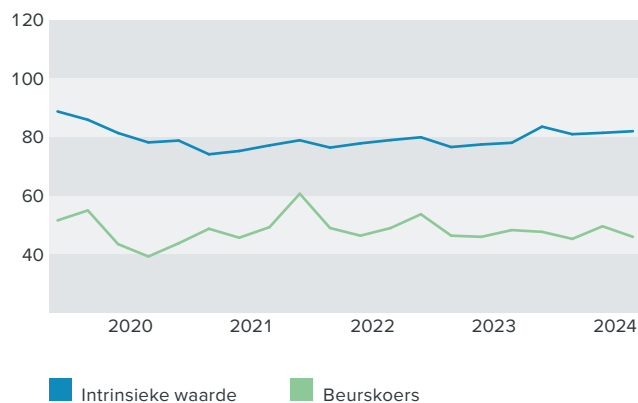
Verhandelde volumes Wereldhave Belgium

(x 1.000)



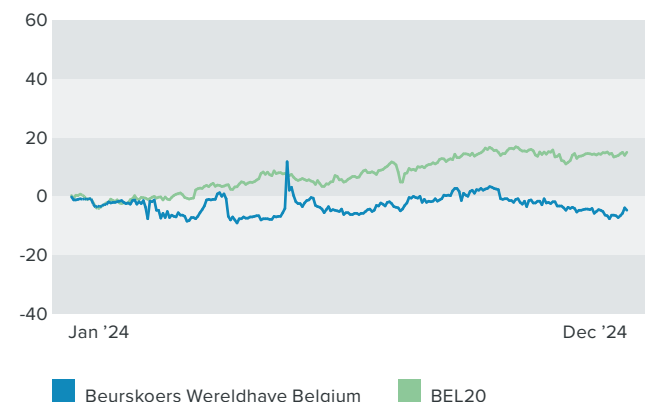
Koers aandeel/nettowaarde

(vóór winstdeling x € 1)



Vergelijking Wereldhave Belgium met BEL20 close index

(in %)



Financieel verslag

Geconsolideerde balans	75	22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	103
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	76	23. Financieel resultaat	103
Staat van het globaal resultaat	77	24. Belastingen op het resultaat	104
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	78	25. Resultaat per aandeel	104
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	79	26. Dividend	104
Detail van de reserves	80	27. Artikel 7:212 van het WvV	104
Toelichtingen	81	28. Bepaling van de schuldgraad	105
1. Algemene informatie	81	29. Transacties met verbonden partijen	105
2. Fiscale status	81	30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen	106
3. Grondslagen	81	31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	106
4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet-kernactiviteiten	90	32. Vergoeding commissaris	107
5. Segmentinformatie	91	33. Bijkantoren	107
6. Vastgoedbeleggingen	93	34. Rechtszaken en arbitrages	107
7. Andere materiële vaste activa	95	35. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	107
8. Kortlopende vorderingen	95	Verslag van de Commissaris	108
9. Kas en kasequivalenten	96	Statutaire verklaring	112
10. Kapitaal	96	Statutaire balans	112
11. Pensioenverplichtingen	97	Statutaire winst- en verliesrekening	113
12. Langlopende financiële schulden	97	Staat van het globaal resultaat	113
13. Andere langlopende financiële schulden	98	Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen	114
14. Andere langlopende financiële verplichtingen	98	Detail van de reserves	115
15. Kortlopende verplichtingen	99	Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage e van het GVV-KB)	116
16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	101		
17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	101		
18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	102		
19. Vastgoedkosten	102		
20. Algemene kosten van de Vennootschap	102		
21. Andere operationele opbrengsten en kosten	103		

Geconsolideerde balans

(x € 1.000)

	Toel.	2024	2023
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	6	994.864	952.362
Andere materiële vaste activa	7	1.027	892
Financiële vaste activa	14	6.125	11.909
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3.904	4.005
Totaal vaste activa		1.005.920	969.168
Vlottende activa			
Financiële vlottende activa	14	2.959	1.241
Handelsvorderingen	8	28.609	26.457
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	258	310
Kas en kasequivalenten	9	9.225	17.693
Totaal vlottende activa		41.051	45.700
Totaal activa		1.046.971	1.014.868
Totaal eigen vermogen			
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
Kapitaal	10	370.861	370.861
Uitgiftepremies	10	91.361	91.361
Reserves		194.707	202.256
Netto resultaat van het boekjaar		71.887	29.221
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		728.816	693.698
Minderheidsbelangen		-	-
Totaal eigen vermogen		728.816	693.698
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
Voorzieningen	11	138	146
Langlopende financiële schulden	12	224.422	237.070
- Kredietinstellingen	12	189.839	202.950
- Andere langlopende financiële schulden	13	34.583	34.120
Andere langlopende financiële verplichtingen	14	7.622	8.355
Totaal langlopende verplichtingen		232.183	245.570
Kortlopende verplichtingen	15		
Kortlopende financiële schulden		54.390	44.815
- Kredietinstellingen		16.600	-
- Andere kortlopende financiële schulden		37.790	44.815
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		9.391	8.285
Overlopende rekeningen		22.192	22.499
Totaal kortlopende verplichtingen		85.972	75.599
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.046.971	1.014.868
Netto waarde per aandeel (x € 1)		82,02	78,07

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Toel.	2024	2023
Huurinkomsten	16	64.814	64.507
Met verhuur verbonden kosten	16	29	-1.872
Netto huurresultaat		64.843	62.635
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17	10.548	10.091
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	-12.781	-13.183
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	5.630	4.800
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		3.397	1.708
Vastgoedresultaat		68.240	64.343
Technische kosten		-264	-257
Commerciële kosten		-6.420	-4.434
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-2.571	-2.625
Beheerkosten vastgoed		-1.773	-1.725
Vastgoedkosten	19	-11.028	-9.040
Operationeel vastgoedresultaat		57.212	55.303
Algemene kosten van de vennootschap	20	-7.152	-7.483
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	2.043	1.948
Totaal		-5.109	-5.535
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		52.103	49.768
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-95	-122
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	32.530	-4.969
Ander portefeuilleresultaat	22	-570	-1.941
Totaal portefeuilleresultaat		31.864	-7.032
Operationeel resultaat		83.967	42.736
Financiële inkomsten		7.782	5.561
Netto interestkosten		-16.332	-13.355
Andere financiële kosten		-56	-80
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.373	-5.570
Financieel resultaat	23	-11.978	-13.443
Resultaat vóór belastingen		71.989	29.294
Vennootschapsbelasting		-101	-73
Belastingen	24	-101	-73
Netto resultaat		71.887	29.221
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		71.887	29.221
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	8,09	3,29
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		8,09	3,29

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	2024	2023
Nettoresultaat	71.887	29.221
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 indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-337	-131
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	-337	-131
Globaal resultaat	71.550	29.090
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	71.550	29.090
Minderheidsbelangen		

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

Toel.

2024

2023

Kasstroom uit operationele activiteiten			2024	2023
Nettoresultaat vóór belastingen			71.989	29.294
Interestopbrengsten en dividenden			-205	-
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten			71.784	29.294
Afschrijvingen materiële vaste activa			394	345
Huurderskortingen en investeringen			2.734	2.901
Interestkosten			8.810	7.873
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22		-32.530	4.969
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			3.373	5.570
Mutaties van provisies op huurvorderingen			-348	1.792
Mutaties vorderingen	8		2.678	11.587
Betaalde vennootschapsbelasting			-	-71
Ontvangen vennootschapsbelasting			-	-
			-14.889	34.966
Netto kasstroom uit operationele activiteiten			56.895	64.259
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Acquisitie vastgoedbeleggingen	6		-441	-677
Acquisitie dochteronderneming	6		-	-3.266
Verkoop vastgoedbeleggingen	6		-	7.329
Investeringen in vastgoedbeleggingen	6		-9.015	-18.176
Aankoop meubilair en rollend materieel			-30	-10
Ontvangen interesten en dividenden			205	-
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten			-9.282	-14.800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Opname Kredietinstellingen/Andere	12		120.800	40.550
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12		-124.100	-18.800
Mutaties kortlopende schulden	15		-7.628	-18.936
Betaalde dividenden	26		-36.433	-37.321
Betaalde interesten			-8.721	-7.675
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten			-56.081	-42.182
Netto kasstroom			-8.468	7.277
Liquide middelen				
Stand op 1 januari			17.693	10.415
Toename/Afname liquide middelen			-8.468	7.277
Stand op 31 december	9		9.225	17.693

Geconsolideerde 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 2022	370.861	91.351	239.731			701.943
Kapitaalverhoging ³						-
Uitgiftepremies		10				10
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-131			-131
Andere			-24			-24
Netto resultaat				29.221		29.221
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 2022 ⁴			-37.321			-37.321
Balans per 31 december 2023	370.861	91.361	202.256	29.221		693.698
Balans per 31 december 2023	370.861	91.361	231.477			693.698
Kapitaalverhoging						-
Uitgiftepremies						-
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-337			-337
Andere						-
Netto resultaat				71.887		71.887
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 2023 ⁵			-36.433			-36.433
Balans per 31 december 2024	370.861	91.361	194.707	71.887		728.816
Overboeking van resultaat 2024 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			32.530	-32.530		-
Overboeking van variaties 2024 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-3.373	3.373		-
Voorgesteld dividend 2024 ⁶				-38.210	38.210	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			4.521	-4.521		-
Balans per 31 december 2024 na allocatie⁷	370.861	91.361	228.385	-	38.210	728.816

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen

2 Zie detail reserves (zie volgende pagina)

3 Zie toelichting 10

4 Betaald dividend over 2022
€ 4,20 (netto € 2,94) per aandeel: € -37.321 K waarvan € 37.321 K betaald in geld.

5 Betaald dividend over 2023
€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -36.433 K waarvan € 36.433 K betaald in geld.

6 Dividend 2024 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 9 april 2025

7 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2024, de toekomstige allocatie van het resultaat 2024 die in 2025 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 toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	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	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2022	33	114.724	0	645	409	306	123.615	239.731
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-131			-131
Andere						-24		-24
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹		-753					753	-
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				15.444			-15.444	-
Dividend over 2022							-37.321	-37.321
Balans per 31 december 2023	33	113.971	0	16.089	278	282	71.604	202.256
Balans per 31 december 2023	33	113.971	0	16.089	278	282	100.825	231.477
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-337			-337
Andere								
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²		-4.969					4.969	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-5.570			5.570	-
Dividend over 2023							-36.433	-36.433
Balans per 31 december 2024	33	109.002	0	10.519	-59	282	74.931	194.707
Overboeking van resultaat 2024 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		32.530						32.530
Overboeking van variaties 2024 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-3.373				-3.373
Voorgesteld dividend 2024								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							4.521	4.521
Balans per 31 december 2024 na allocatie	33	141.531	0	7.146	-59	282	79.452	228.385

1 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2022. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

2 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2023. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

Toelichtingen

1. Algemene informatie

De Vennootschap, Wereldhave Belgium NV/SA, heeft de status van Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV). 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 geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2024 is het resultaat van de consolidatie van de Vennootschap met haar Perimetervennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 6 maart 2025. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 9 april 2025 op Medialaan 32 te Vilvoorde (naast de zetel van de Vennootschap). De zetel van de Vennootschap is gevestigd op Medialaan 30/6 te Vilvoorde België. Het is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Dit hoofdstuk 'Financieel verslag' moet samen met het deel van het Beheersverslag ('Sterke resultaten en positieve vooruitzichten', vastgoedbeleggingen en financiële resultaten) doorgelezen worden.

2. Fiscale status

De Vennootschap heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van OGVV (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.

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten geconsolideerde jaarrekening 2024

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

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden

opgesteld conform het schema dat op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen van toepassing is, conform het GVV-KB van 13 juli 2014.

Nog niet van kracht zijnde nieuwe standaarden en interpretaties¹

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan bestaande standaarden is van kracht voor boekjaren die beginnen na 1 januari 2024. Bij de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening heeft de Groep de nieuwe of gewijzigde standaarden niet vervroegd toegepast.

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

Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid, uitgegeven op 15 augustus 2023, verduidelijkt wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. Deze schatting heeft als doel de koers te weerspiegelen die van toepassing zou zijn geweest op datum van de transactie in een regelmatige wisseltransactie tussen marktdeelnemers gegeven de heersende economische omstandigheden. De aanpassingen bevatten geen specifieke vereisten voor de inschatting van een spotkoers. Als gevolg van de aanpassingen zullen entiteiten nieuwe toelichtingen moeten verstrekken om de impact van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Aanpassingen aan de classificatie en waardering van financiële instrumenten – Aanpassingen in IFRS 9 en IFRS 7, gepubliceerd op 30 mei 2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistenter te maken. De aanpassingen omvatten:

- Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met betrekking tot milieu-, sociale en deugdelijk bestuur en soortgelijke kenmerken ("ESG") – ESG-gerelateerde kenmerken in leningen kunnen van invloed zijn op de vraag of de leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde. Om eventuele diversiteit in de praktijk op te lossen, wordt in de aanpassingen verduidelijkt hoe de contractuele kasstromen op dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.
- Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt erkent. De IASB heeft ook besloten een optie op te nemen die een onderneming instaat stelt een financiële verplichting niet langer in de balans te erkennen voor de afwikkelingsdatum, indien aan bepaalde criteria is voldaan.

¹ Gebaseerd op het goedkeuringsrapport van de EU per 5 november 2024 (www.efrag.org) - merk op dat de goedkeuringsstatus moet worden bijgewerkt tot de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor publicatie.

De *IASB* heeft ook bijkomende toelichtingsvereisten opgenomen, dit om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigen vermogensinstrumenten die tegen reële waarde via de niet-gerealiseerde resultaten zijn aangemerkt en worden verwerkt en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die verband houden met ESG-gerelateerde doelstellingen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

Jaarlijkse verbeteringen Volume 11, gepubliceerd op 18 juli 2024, omvat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen die gericht zijn op het verbeteren van de consistentie tussen de verschillende IFRS-standaarden.

De aangepaste standaarden zijn:

- IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS-standaarden;
- IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen en de bijbehorende richtlijnen voor de implementatie van IFRS 7;
- IFRS 9 Financiële instrumenten;
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- IAS 7 Kasstroomoverzicht.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde goedkeuring is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, gepubliceerd op 9 april 2024, vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening. De nieuwe norm introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:

- Entiteiten zijn verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening in presenteren in vijf categorieën, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering, beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om het nieuw gedefinieerde subtotaal van bedrijfswinst te presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet wijzigen.
- Door het management gedefinieerde prestatie maatstaven worden in één toelichting in de jaarrekening opgenomen.
- Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het groeperen van informatie in de jaarrekening.

Bovendien zijn alle entiteiten verplicht om het subtotaal operationele resultaat te gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij de presentatie van operationele kasstromen volgens de indirecte methode.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, gepubliceerd op 9 mei 2024, zal in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met verminderde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:

- het heeft geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
- de moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opmaakt volgens de IFRS-standaarden.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

3.2 Consolidatie

Perimetervennootschappen

Een Perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft.

Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden.

De jaarrekening van een Perimetervennootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Perimetervennootschap gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de Perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Intercompany transacties, saldi en ongerealiseerde winsten op transacties tussen Perimetervennootschappen worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd.

Verwerking van acquisities

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.

¹ De verkoper-huurders zullen sale-and-leaseback-transacties die zijn aangegaan na de implementatie van IFRS 16 in 2019 moeten identificeren en opnieuw bekijken, en mogelijk die transacties aanpassen die variabele leasebetalingen bevatten.

Bij de acquisitie van bedrijfscombinaties wordt de verworven deelneming opgenomen tegen de reële waarde. Indien de reële waarde lager is, wordt het verschil tussen de betaalde bedragen en de reële waarde verantwoord als goodwill. Indien de betaalde bedragen lager zijn, wordt het verschil direct verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Als een overname niet wordt gekwalificeerd als een bedrijfscombinatie, wordt deze verwerkt op basis van de individuele activa en passiva, waarbij bijkomende acquisitiekosten worden gekapitaliseerd en geen goodwill of belastinglatenties in aanmerking worden genomen.

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

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van de Vennootschap met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening) is het veiligstellen van de continuïteit van de Groep, het bieden van rendement aan de Aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt de Vennootschap haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (GVV-KB van 13 juli 2014) 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. Het verschil tussen de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en van het aandeel van De Vennootschap in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de balans geboekt. Indien het verschil negatief is, wordt dit surplus (negatieve goodwill of badwill), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt.

De kosten die betrekking hebben op de acquisitie, zoals erelonen aan adviseurs, worden rechtstreeks als last (resultaat op niet kernactiviteiten) geboekt.

3.5 Waardevermindering van niet-financiële vaste activa

Activa welke een onbepaalde gebruiksduur hebben, bijvoorbeeld goodwill, zijn niet onderhevig aan afschrijving en worden jaarlijks getest op waardeverminderingen. Activa welke onderhevig zijn aan afschrijving worden beoordeeld op waardeverminderingen indien er gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden zijn die een indicatie geven dat de boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Een waardevermindering wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening voor het bedrag dat de boekwaarde van een actief het terugverdienbare bedrag, zijnde de reële waarde min verkoopkosten, of de waarde in gebruik te boven gaat. Niet-financiële vaste activa, andere dan goodwill, die in waarde zijn verminderd, worden beoordeeld op mogelijke terugname van de waardevermindering op elke rapportagedatum.

3.6 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huurinkomsten, waardestijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdata. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum naar een koper zou kunnen overgaan, op basis van een transactie op marktconforme condities.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de kapitalisatierentevoet (bepaald op basis van de ouderdom van het gebouw en de geraamde gebruiksduur, de bezettingsgraad, de resterende looptijd van de huurovereenkomsten, enz.) en de contante waarde van de verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald. Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de reële waarde in mindering gebracht. Op de eerste balansdatum na aankoop worden deze verkoopkosten via de resultatenrekening verwerkt. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals herstelling en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Het gedeelte vastgoed in eigen gebruik is niet significant (circa 0,3%, 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 waarderingdeskundige 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.

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 Groep 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 waarde mutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

3.7 Andere materiële vaste activa

Bedrijfsmiddelen worden verantwoord tegen kostprijs, onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijving wordt ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire afschrijving over de geschatte levensduur van het bedrijfsmiddel:

- kantoormeubilair: 10 jaar;
- apparatuur: 3-5 jaar;
- bedrijfsauto's (excl. restwaarde): 4 jaar.

De andere materiële vaste activa worden jaarlijks geëvalueerd op eventuele duurzame minderwaarden.

In toepassing van IFRS 16, die één model invoert voor de boekhoudkundige verwerking van leases door lessees, erkent de Vennootschap een "Ander materieel vast actief" dat het recht vertegenwoordigt om bedrijfswagens te gebruiken in het kader van financiële leases. Ook dit actief wordt tegen kostprijs opgenomen en wordt jaarlijks op bijzondere waardevermindering beoordeeld.

Op het moment van verkoop van het bedrijfsmiddel worden positieve en negatieve waarderingsverschillen verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.8 Financiële instrumenten

(i) Classificatie, verwerking en eerste waardering

Handelsvorderingen en schuldinstrumenten worden initieel verwerkt wanneer ze ontstaan. Alle andere financiële activa en financiële verplichtingen worden initieel verwerkt wanneer de Groep een partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

Een financieel actief (tenzij het een handelsvordering is zonder een significante financieringscomponent) of financiële verplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de reële waarde plus, voor een instrument dat niet wordt gewaardeerd tegen "Fair Value Through Profit & Loss account" ("FVTPL"), transactiekosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van het instrument. Een handelsvordering zonder een significant financieringscomponent wordt initieel gewaardeerd tegen de transactieprijs.

Bij de eerste verwerking wordt een financieel actief geclassificeerd als gewaardeerd tegen: geamortiseerde kostprijs; FVOCI ("Fair Value Through Other Comprehensive Income") - schuldinstrument; FVOCI – eigen- vermogensinstrument; of FVTPL.

Financiële activa worden niet geherclassificeerd na hun eerste verwerking, tenzij de Groep haar bedrijfsmodel voor het beheer van financiële activa wijzigt, in welk geval alle betreffende financiële activa worden geherrubriceerd op de eerste dag van het eerste boekjaar volgend op de verandering in het bedrijfsmodel.

Een financieel actief wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

Een schuldinstrument wordt gewaardeerd tegen FVOCI als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te innen als financiële activa te verkopen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

Bij de eerste verwerking van een aandelenbelegging die niet voor handelsdoeleinden wordt aangehouden, kan de Groep er onherroepelijk voor kiezen om latere wijzigingen in de reële waarde van de belegging in de niet-gerealisatie resultaten te presenteren. Deze keuze wordt gemaakt op het niveau van individuele beleggingen.

Alle financiële activa die niet zijn geclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVOCI zoals hierboven beschreven, worden gewaardeerd tegen FVTPL. Dit omvat alle afgeleide financiële activa (zie hieronder). Bij de eerste verwerking kan de Groep onherroepelijk een financieel actief dat anders voldoet aan de vereisten om te worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVOCI, aanwijzen als te waarderen tegen FVTPL indien dit een boekhoudkundige mismatch elimineert of aanzienlijk vermindert die anders zou optreden.

(ii) Vervolgwaardering

Financiële activa gewaardeerd tegen FVTPL

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Netto winsten en verliezen, inclusief eventuele rente- of dividendbaten, worden verwerkt in winst of verlies.

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode.

Op iedere afsluitingsdatum beoordeelt de Vennootschap of deze financiële activa een verminderde krediet-

waardigheid 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 waardeverminderingverliezen. Rentebaten, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden, evenals winst of verlies als gevolg van verwijdering uit de balans, opgenomen in winst of verlies (verdere informatie rond de risico's waaraan de Vennootschap door het gebruik van financiële instrumenten is blootgesteld, zoals het kredietrisico, kan in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarverslag teruggevonden worden).

(iii) Niet langer opnemen in de balans

Financiële activa

De Groep neemt een financieel actief niet langer op in de balans als:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of
- de Groep nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico's en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

Indien de Groep een belang behoudt of creëert in dergelijke overgedragen financiële activa, dan wordt dit belang afzonderlijk als actief of verplichting opgenomen.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de Groep een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële verplichtingen

De Groep neemt een financiële verplichting niet langer op in de balans als de contractuele verplichtingen worden 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 Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan valuta- en renterisico's af te dekken.

Derivaten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden derivaten gewaardeerd tegen reële waarde en wijzigingen daarin worden over het algemeen opgenomen in winst of verlies.

De Groep wijst bepaalde derivaten aan als hedge instrumenten om de variabiliteit in kasstromen die gepaard gaan met zeer waarschijnlijke verwachte transacties die voortvloeien uit veranderingen in wisselkoersen en rentetarieven en bepaalde derivaten en niet-afgeleide financiële verplichtingen af te dekken als hedge van het valutakoersrisico op een netto-investering in een buitenlandse activiteit.

Bij het aangaan van aangewezen hedge relaties documenteert de Groep de risicobeheerdoelstelling en -strategie voor het uitvoeren van de hedge. De Groep documenteert ook de economische relatie tussen de afgedekte positie en het hedge instrument, waaronder of de veranderingen in kasstromen van de afgedekte positie en het hedge instrument elkaar naar verwachting zullen compenseren.

Kasstroomafdekkingen

Wanneer een derivaat wordt aangemerkt als een kasstroomhedge 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) geëvalueerd 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 geëvalueerd 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.

Andere activa (financiële lease)

Leaseovereenkomsten worden beschouwd als financiële leases indien de lease vrijwel alle aan de eigendom van het onderliggende actief verbonden risico's en voordelen overdraagt. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met verschillende indicatoren, waaronder een vergelijking tussen de contante waarde van toekomstige leasebetalingen en de reële waarde van het onderliggende actief. Vorderingen uit hoofde van financiële leases worden initieel gewaardeerd tegen de contante waarde van de toekomstige leasebetalingen vermeerderd met de initiële directe kosten en een eventuele ongegarandeerde restwaarde die toekomt aan de verhuurder, gediscoteerd tegen de impliciete rentevoet van de lease. De financiële-leasevordering wordt vervolgens verhoogd met de rentebaten op de vordering en verlaagd met ontvangen leasebetalingen en eventuele voorzieningen voor verliezen.

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 waarderings worden uitgevoerd. De disconteringsvoet

is het rendement per verslagdatum van obligaties met hoge kredietwaardigheid, waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van de Groep benadert.

De netto verplichtingen/(tegoeden) 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.

Herwaarderings 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 geconsolideerde winst- en verliesrekening opgenomen.

3.15 Crediteuren en overige te betalen posten

Crediteuren en overige te betalen posten worden initieel gewaardeerd op reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten, gebruikmakend van de effectieve rentemethode.

3.16 Huurovereenkomsten

Vastgoed dat is verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst wordt opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen. Wanneer activa worden verhuurd op basis van financiële huurovereenkomsten, wordt de contante waarde van de huurtermijnen verantwoord als vordering onder de overige vaste activa.

Overeenkomstig de in België geldende reglementering worden de retail gebouwen verhuurd op basis van handelshuurcontracten, die worden afgesloten voor periodes van 9 jaar, maximaal 3 maal hernieuwbaar, met de breakmogelijkheid aan het einde van elk triënnium. 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 2,8 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 brutobedragen 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 prestatie verplichtingen, die allemaal tegelijk vervuld worden maand na maand. Daarom moeten de recuperaties ook doorheen de tijd gespreid worden.

Property managementvergoedingen 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 toegeerekend 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 Groep, dan wel de financieringslasten van een speciale projectfinanciering.

3.20 Vennootschapsbelasting

De belasting over het resultaat van een jaar omvat actuele belastingverplichtingen. De actuele belasting is het verwachte te betalen of te ontvangen bedrag over het resultaat vóór belastingen tegen de belastingtarieven die op de balansdatum van kracht zijn inclusief aanpassingen ten aanzien van te betalen belastingen over voorafgaande jaren.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV.

3.21 Segmentrapportage

Operationele segmenten zijn de individuele activiteiten van de Groep, die door de belangrijkste operationele besluit-vormende functionaris van de Groep (chief operating decision

maker, "CODM"), op regelmatige basis beoordeeld worden om middelen toe te kennen aan deze segmenten en de ontwikkeling van elk segment te beoordelen.

De segmentrapportage van de Groep wordt getoond zoals de interne financiële informatie van de Groep georganiseerd en gerapporteerd wordt aan de Raad van Bestuur die de CODM is van de Groep. De Raad van Bestuur beoordeelt de ontwikkeling van de Groep en kent middelen toe op basis van de individuele sectoren, met name kantoren en retail.

Resultaten, activa en passiva per segment omvatten posten die daaraan direct kunnen worden toegerekend.

3.22 Dividenden

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

3.23 Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

De activa van de Vennootschap bestaan nagenoeg geheel uit de vastgoedportefeuille. Voor de bepaling van de waarde van de objecten in deze portefeuille kan geen gebruik worden gemaakt van officiële noteringen of prijslijsten.

Een waardering op basis van 'reële waarde' is een tijd- en plaatsgebonden inschatting. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de 'reële waarde' op basis van de (hypothetische) verkoopprijs.

De externe onafhankelijke 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 gebouw specifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder

expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her) verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur.

De waardering geschiedt na aftrek van hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

Algemene veronderstellingen en significante schattingswijzigingen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen zijn toegelicht in toelichting 6.

4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet-kernactiviteiten

(x € 1.000)

	2024		2023	
	Kern ¹	Niet-kern ²	Kern ¹	Niet-kern ²
Netto huurresultaat	64.843	-	62.635	-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.548	-	10.091	-
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-12.781	-	-13.183	-
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.630	-	4.800	-
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	3.397	-	1.708	-
Vastgoedresultaat	68.240	-	64.343	-
Technische kosten	-264	-	-257	-
Commerciële kosten	-6.420	-	-4.434	-
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.571	-	-2.625	-
Beheerkosten vastgoed	-1.773	-	-1.725	-
Vastgoedkosten	-11.028	-	-9.040	-
Algemene kosten van de vennootschap	-7.152	-	-7.483	-
Andere operationele opbrengsten en kosten	2.043	-	1.948	-
Totaal	-5.109	-	-5.535	-
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	52.103	-	49.768	-
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-95	-	-122
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	32.530	-	-4.969
Ander portefeuilleresultaat	-	-570	-	-1.941
Operationeel resultaat	52.103	31.864	49.768	-7.032
Financiële inkomsten	7.782	-	5.561	-
Netto interestkosten	-16.332	-	-13.355	-
Andere financiële kosten	-56	-	-80	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	-3.373	-	-5.570
Financieel resultaat	-8.605	-3.373	-7.873	-5.570
Resultaat vóór belastingen	43.498	28.491	41.895	-12.601
Vennootschapsbelasting	-101	-	-73	-
Netto resultaat	43.396	28.491	41.822	-12.601
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,88	3,21	4,71	-1,42

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 (portefeilleresultaat) 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.

De Vennootschap maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen het resultaat van kernactiviteiten en niet-kernactiviteiten, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

5. Segmentinformatie

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

Segment informatie 2024

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	7.557	57.257	64.814
Met verhuur verbonden kosten	150	-121	29
Netto huurresultaat	7.707	57.137	64.843
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.749	8.799	10.548
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.642	-9.139	-12.781
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	5.630	5.630
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.893	5.290	3.397
Vastgoedresultaat	5.813	62.427	68.240
Technische kosten	-14	-250	-264
Commerciële kosten	-193	-6.227	-6.420
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-922	-1.649	-2.571
Beheerkosten vastgoed	-182	-1.591	-1.773
Operationeel vastgoedresultaat	4.502	52.710	57.212
Algemene kosten van de vennootschap			-7.152
Andere operationele opbrengsten en kosten			2.043
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			52.103
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-95	-95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-71	32.601	32.530
Ander portefeuilleresultaat		-570	-570
Operationeel resultaat			83.967
Financieel resultaat			-11.978
Resultaat vóór belastingen			71.989
Vennootschapsbelasting			-101
Netto resultaat			71.887
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur			
Balans per 1 januari	101.254	834.911	936.165
Verkoop vastgoedbeleggingen	-	-	-
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investerings	1.148	8.780	9.928
Acquisitie	-	441	441
Herwaarderings	-71	40.063	39.992
Balans per 31 december	102.330	884.196	986.525
Geactiveerde huurincentives	400	974	1.375
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	102.730	885.170	987.900
Projectontwikkelings			
Balans per 1 januari		14.335	14.335
Investerings		75	75
Bouwrente		17	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7.462	-7.462
Balans per 31 december		6.965	6.965
Totaal portefeuille	102.730	892.135	994.864

Segment informatie 2023

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	7.453	57.053	64.507
Met verhuur verbonden kosten	-193	-1.679	-1.872
Netto huurresultaat	7.260	55.375	62.635
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.819	8.272	10.091
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.648	-7.535	-13.183
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	4.800	4.800
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.829	5.537	1.708
Vastgoedresultaat	3.431	60.912	64.343
Technische kosten	-19	-238	-257
Commerciële kosten	-172	-4.262	-4.434
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.440	-1.184	-2.625
Beheerkosten vastgoed	-185	-1.540	-1.725
Operationeel vastgoedresultaat	1.615	53.688	55.303
Algemene kosten van de vennootschap			-7.483
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.948
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			49.768
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-122	-122
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.670	-3.299	-4.969
Ander portefeuilleresultaat			-1.941
Operationeel resultaat			42.736
Financieel resultaat			-13.443
Resultaat vóór belastingen			29.294
Vennootschapsbelasting			-73
Netto resultaat			29.221
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur			
Balans per 1 januari	99.793	833.371	933.164
Verkoop vastgoedbeleggingen	-	-7.460	-7.460
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investerings	3.131	11.622	14.753
Acquisitie	-	677	677
Herwaarderingen	-1.670	-3.299	-4.969
Balans per 31 december	101.254	834.911	936.165
Geactiveerde huurincentives	623	1.240	1.863
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	101.877	836.151	938.028
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		14.252	14.252
Investerings		38	38
Bouwrente		45	45
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Balans per 31 december		14.335	14.335
Totaal portefeuille	101.877	850.486	952.362

De segment informatie 2024 dekt 95,0% van de totale activa. De verdeling van de overige activa is niet relevant. De verklaringen op de saldi en de voornaamste variaties ten opzichte van vorig jaar kunnen teruggevonden worden in de toelichtingen (bv. toelichting 6 wat de sectie vastgoedbeleggingen betreft).

6. Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	2024	2023
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	936.165	933.164
Verkoop vastgoedbeleggingen	-	-7.460
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-
Acquisitie	441	677
Investerings	9.928	14.753
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	39.992	-4.969
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	986.525	936.165
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.375	1.863
Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten	987.900	938.028
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	14.335	14.252
Investerings	75	38
Bouwrente	17	45
Herwaarderings	-7.462	
Totaal projectontwikkelingen	6.965	14.335
Totaal vastgoedbeleggingen	994.864	952.362

6.1 Vastgoed beschikbaar voor verhuur

Transfer

In het boekjaar 2024 werden er geen assets getransfereerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop.

Acquisitie / Verkoop

Tijdens het afgelopen jaar heeft de Vennootschap ter waarde van € 0,4 mln acquisities gedaan. Meer specifiek heeft de Vennootschap een extra winkelpand en een deel van de gemeenschappelijke ruimte aangekocht in haar winkelcentrum Shopping 1 te Genk ter waarde van € 0,4 mln. Zie rubriek "Acquisitie" in tabel hierboven.

Investerings

De Vennootschap heeft in 2024 investeringen gedaan in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een totaal bedrag van € 9,9 mln (tegen € 14,8 mln in 2023), waarvan het grootste deel is toegewezen aan:

- renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge;
- duurzaamheidsprojecten;
- het uitvoeren van het algemene onderhoud van de portefeuille.

Variaties in de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur

Het herwaarderingsresultaat (rekening houdend met capex investeringen van € 9,9 mln en lease incentives) eind 2024 bedraagt € 40,0 mln via het resultaat van niet-kernactiviteiten (exclusief projectontwikkelingen), hetzij een stijging van € 45,0 mln ten opzichte van 2023 (€ -5,0 mln).

Inclusief capex investeringen ten belope van € 9,9 mln, is de reële waarde van de portefeuille beschikbaar voor verhuur met € 50,4 mln gestegen. Deze stijging ten opzichte van eind 2023 komt uit een combinatie van factoren:

- sterke stijging in de waarde van Belle-Ile en Shopping 1 Genk;
- hogere ERV's (estimated rental values of markthuren);
- verhuuractiviteiten die gemiddeld 8% boven de oude huur lagen.

Deze positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg € 40,0 mln of 4,0% van de reële waarde van de portefeuille (waarvan -0,07% / € -0,1 mln op de kantorenportefeuille en 4,53% / € 40,1 mln op de retail portefeuille).

6.2 Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is gedaald ten opzichte van 2023 en bedroeg € 7,0 mln op 31 december 2024 (€ 14,3 mln op 31 december 2023) als gevolg van een afwaardering van de kosten van vorige varianten van de projectontwikkelingen te Luik en Waterloo.

6.3 Activa bestemd voor verkoop

Er is geen activa bestemd voor verkoop per 31 december 2024.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen ¹		Niet-financiële activa en verplichtingen					
	Boekwaarde		Boekwaarde		Reële waarde			
	Reële waarde - Hedge instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Historische kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>								
Activa gewaardeerd aan reële waarde								
Vastgoed beschikbaar voor verhuur							987.900	987.900
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						7.578		7.578
Activa bestemd voor verkoop					-			-
Projectontwikkelingen*							6.965	6.965
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde								
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						367		367
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde								
Rentedragende schulden		274.650		274.650		274.061		274.061

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% voorverhuur.

		Range	Gewogen gemiddelde
2023			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Shopping Centers	5,62% - 7,03%	5,88%
	Kantoren	7,80% - 9,95%	8,35%
	Retail parks	5,86% - 6,40%	6,08%
	Overige	6,05% - 7,15%	6,75%
Markthuur	Shopping Centers	€ 213 - € 370	€ 312
	Kantoren	€ 120 - € 140	€ 134
	Retail parks	€ 113 - € 124	€ 118
	Overige	€ 110 - € 290	€ 187
2024			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Shopping Centers	5,64% - 6,78%	6,21%
	Kantoren	8,01% - 11,99%	8,69%
	Retail parks	6,06% - 6,66%	6,32%
	Overige	5,75% - 8,10%	7,00%
Markthuur	Shopping Centers	€ 249 - € 440	€ 350
	Kantoren	€ 120 - € 145	€ 139
	Retail parks	€ 111 - € 131	€ 121
	Overige	€ 120 - € 309	€ 199

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 Vennootschap bezorgd ieder kwartaal aan de waarderingsdeskundigen een volledige huurderslijst dat

alle contractuele data omvat dat reeds intern door de Vennootschap volgens het vier-ogen principe aan controle onderworpen is. 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 leegstandkosten en andere kosten gedragen door de eigenaar gedurende de commercialisatiefase.

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 9,9 mln. (2023: € 9,5 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 € 37,4 mln (€ 40,4 mln), (2023: € 34,6 mln (€ 37,3 mln)).

Er zijn geen andere noemenswaardige parameters die een materiële impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kunnen hebben.

7. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2024	338	553	892
Aankopen (+/-)	30		30
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-99		-99
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		204	204
Balans per 31 december 2024	269	756	1.027
Balans per 1 januari 2023	429	328	758
Aankopen (+/-)	10		10
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-101		-101
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		225	225
Balans per 31 december 2023	338	553	892
(x € 1.000)	2024		2023
Totale aanschafwaarde	1.601		1.367
Totale afschrijving	-574		-475
Netto boekwaarde	1.027		892

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

8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2024	2023
Handelsvorderingen		
Debiteuren	12.906	13.599
Door te factureren lasten en taksen	15.704	12.857
Totaal	28.609	26.457
(x € 1.000)	2024	2023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	120	96
Te recupereren onroerende voorheffing	-	111
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	139	103
Totaal	258	310
(x € 1.000)	2024	2023
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	12.069	11.164
>= 30 dagen en < 90 dagen	-127	905
>= 90 dagen	5.280	6.195
	17.222	18.264
Specifieke provisie	-4.317	-4.665
Totaal	12.906	13.599

De uitstaande vorderingen op afsluitdatum zijn gedaald van € 18,3 mln per eind 2023 naar € 17,2 mln per eind 2024. Deze uitstaande vorderingen per eind 2024 omvatten de facturatie voor aanvang van de huurtermijn met betrekking tot het eerste kwartaal van 2025 die nog niet verschuldigd was per 31 december 2024 (€ 13,8 mln).

De specifieke voorziening die eind 2023 € 4,7 mln bedroeg, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn, werd in 2024 afgebouwd tot € 4,3 mln.

9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2024	2023
Bank	9.225	17.693
Totaal	9.225	17.693

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 daling van deze rubriek ten opzichte van vorig jaar heeft vooral te maken met een nauwkeuriger beheer van de thesaurie.

10. Kapitaal

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2024 waren er 8.886.001 aandelen in omloop, waarvan 33,65% in handen is van Wereldhave NV en 33,07% in handen van Wereldhave International NV en 33,28% 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. Ook 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. Eveneens in 2022 vond een werd beslist tot een keuzedividendoperatie (+ € 8 mln) die op 9 mei 2022 plaatsvond. Een bijkomende 193.938 nieuwe aandelen werden uitgegeven om het totaal aantal aandelen op 8.886.001 te brengen bij een kapitaal van € 370,9 mln.

Tijdens het boekjaar 2023 waren er geen wijzigingen wat betreft het kapitaal van de Vennootschap. Op het niveau van de uitgiftepremies was er één wijziging te benoemen, een zeer lichte stijging van de waarde van de uitgiftepremies vanwege de acquisitie van een nieuwe dochteronderneming (FD Company 5 BV).

Tijdens het boekjaar 2024 zijn er geen wijzigingen wat betreft het kapitaal en uitgiftepremies van de Vennootschap.

Historiek van het kapitaal en uitgiftepremies

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging (€ 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
9 mei 2022	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2022	8.050	370.861	193.938	8.886.001
Per 31 december 2024			370.861		8.886.001
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			
9 mei 2022	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2022	2.474			
31 oktober 2023	Acquisitie FD Company 5 BV	10			
Per 31 december 2024			91.361		

¹ Na aftrek kosten kapitaalverhoging

11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2024	2023
Netto verplichting per 1 januari	146	135
Mutatie verplichting	-8	12
Netto verplichting per 31 december	138	146

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioen-regelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2024 € 0,1 mln (2023: € 0,1 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 2024. De voorzieningen werden door een externe actuaire herkend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (3,3% voor toegezegde pensioenregelingen en 3,4% voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen volgens inflatie en verwachte inflatie vanaf 2025 3,6% voor zowel toegezegde pensioenregelingen als voor toegezegde bijdrageregelingen.

Deze passiefrekening dient samen gelezen te worden met de pensioenreserves in het eigen vermogen. De totaal aangelegde reserve is gedaald van € 424K per eind 2023 naar € 79K per eind 2024.

12. Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen en andere leningen

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

In de loop van het boekjaar 2024 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 2024 bedroeg de schuldgraad 28,4% tegenover 29,6% op 31 december 2023. 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.

Gedurende het laatste kwartaal van 2024, heeft de Vennootschap haar faciliteit bij ING ten belope van € 50 mln die op 30 juni 2025 vervalt, vervangen door twee nieuwe faciliteiten van elk € 40 mln die respectievelijk vervallen in december 2028 en in december 2029.

In september 2025 (zie toelichting 15 kortlopende verplichtingen) en in september 2026 gaan er twee kredietlijnen bij Belfius binnen de kredietportefeuille vervallen voor een totaal bedrag € 50 mln. Deze kredietlijnen zijn in januari 2025 verlengd en bovendien uitgebreid met € 20 mln waardoor de gemiddelde resterende looptijd van de schuld van de Vennootschap tot 3,8 jaar is gestegen (de gemiddelde

resterende looptijd van de schuld op 31 december 2024 was 3,2 jaar). Zie toelichting 35 (gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar).

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

- Term loans (TL): leningen waarvoor het volledige bedrag meteen werd opgenomen en op vervaldatum terugbetaald dient te worden. Op 31 december 2024 waren alle term loans opgenomen.
- Revolving credit facilities (RCF)/Straight loans (SL): 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. Op 31 december 2024 bedroegen de opnames op deze leningen € 80,0 mln.

De Vennootschap beschikt per 31 december 2024 eveneens over een bijkomende kredietlijn ten belope van € 75 mln van Wereldhave NV, deze kredietlijn werd in het boekjaar 2024 niet gebruikt. Deze intercompany kredietlijn (met een einddatum in maart 2029) wordt beschouwd als back-up van het door de Vennootschap gehanteerde commercial paper programma. Zie toelichting 29 (transacties met verbonden partijen) voor meer details met betrekking tot aanpassing van deze intercompany kredietlijn.

De Vennootschap beschikt zodoende over 11 langlopende gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits, term loans, green bond en de intercompany lijn met Wereldhave NV) met afzonderlijke vervaldagen ten belope van € 347 mln, waarvan € 222 mln opgenomen werd (zie tabel hieronder). De hogere opnames op de revolving credit facilities per eindejaar, zijn grotendeels te wijten aan het feit dat de Vennootschap het dividend 2023 uitsluitend in specien heeft betaald in 2024. Omwille van die reden, bedragen de effectief beschikbare gecommiteerde kredietlijnen € 88,9 mln per 31 december 2024 (€ 347 mln - € 222 mln opnames lange termijn - € 36,1 mln opnames CP).

De reële waarde van de kredietlijnen wijkt niet aanzienlijk af van hun nominale waarde aangezien er acht kredietlijnen tegen variabele rente 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 OGVV, een negative pledge en de naleving van financiële ratio's de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur controleert regelmatig deze convenanten. Per 31 december 2024 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)	Type financiering	Rente (Vast/ Variabel)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2024	Opgenomen per 31 december 2023	Eindvervaldag
Ontleener						
Belfius 2018-2027	TL	Vast	30	30	30	03-04-2027
Belfius 2020-2026	RCF	Variabel	20	20	14	30-09-2026
BNP Paribas Fortis	RCF	Variabel	30	30	30	10-02-2028
BNP Paribas Fortis	RCF	Variabel	35		30	10-02-2029
ING*	TL	Variabel	50		50	30-06-2025
ING 2024-2028	TL	Variabel	40	40		06-12-2028
ING 2024-2029	TL	Variabel	40	40		06-12-2029
ING - Degroof Petercam	Obligatie	Vast	32	32	32	31-03-2026
KBC	SL	Variabel	25	20	19	30-04-2026
KBC	RCF/SL	Variabel	20	10		29-12-2028
Wereldhave NL ¹	Intercompany	Variabel	75			31-03-2029
TOTAAL			347	222	205	

*Niet opgenomen in totaal committed bedrag

1 Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 31 december 2024 rechtstreeks en onrechtstreeks 66,7% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

De looptijd en rentebetalingen van schulden (langlopend + kortlopend (zie ook toelichting 15 omtrent reconciliatie van het kapitaal tot 1 jaar)) en toekomstige contractuele rentebetalingen zijn als volgt:

(x € 1.000)	Kapitaal	Interest	Totaal 2024
Tot 1 jaar	52.650	9.843	62.493
Tussen 1 en 2 jaar	72.000	7.768	79.768
Tussen 2 en 5 jaar	150.000	10.971	160.971
Meer dan 5 jaar	-	-	-
Totaal	274.650	28.583	303.233

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

(in € mln)	Langlopende leningen	Kortlopende leningen	Totaal
Balans per 1 januari 2024	237	45	282
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	121	17	137
Aflossing leningen	-134	-7	-141
Andere financiële schulden	1	-0	0
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	-13	10	-3
Balans per 31 december 2024	224	54	279

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € -2,1 mln op het resultaat en op het eigen vermogen, wat € -0,24 per aandeel vertegenwoordigt.

13. Andere langlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2024	2023
Andere langlopende financiële schulden	32.000	32.000
Garantie huurders	2.583	2.120
Netto boekwaarde	34.583	34.120

In het kader van het 'Green Financing Framework' heeft de Vennootschap in 2021 een private plaatsing afgesloten van groene obligaties voor een totaalbedrag van € 32 mln. Deze loopt nog verder tot eind maart 2026.

De Vennootschap gebruikt deze groene obligatie ter financiering van duurzame en energie-efficiënte investeringen (zie sectie "Duurzaamheid: A Better Tomorrow" voor meer details).

14. Andere langlopende financiële verplichtingen

Toegelaten indekkingsinstrumenten

De Vennootschap voert een strategie van macro-hedging toe op haar financiële schulden met vlottende rentevoeten.

Per 11 april 2024 is er enerzijds een nieuwe Interest Rate Swap gestart met een totaal nominaal bedrag van € 25 mln en anderzijds een Cap van € 5 mln.

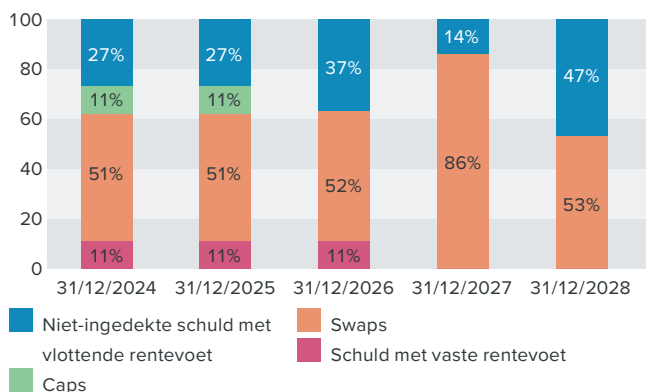
Bovendien start er in 2025 een eerder afgesloten Interest Rate Swap die een positief effect zal hebben op de financieringskost. Hiertegenover heeft de Vennootschap in de tweede helft van 2024 vier bijkomende Interest Rate Swaps (totaal nominaal bedrag van € 145 mln) aangekocht met een inwerkingtreding in 2026 en 2027. Deze elementen versterken de positie van de Vennootschap nog verder.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedroeg op eind 2024 € 7,2 mln tegenover € 10,6 mln eind 2023, wat ervoor zorgt dat deze instrumenten een negatieve impact gehad hebben op de resultatenrekening via het resultaat van niet-kernactiviteiten ten belope van € 3,4 mln.

Indekkingsinstrumenten	Startdatum	Einddatum	Nominaal bedrag (in € mln)	Interestvoet (in %)	Reële waarde per 31/12/2024 (x € 1.000)	Reële waarde per 31/12/2023 (x € 1.000)
Actieve indekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	31-03-2021	31-03-2026	32	-0,31%	-225	-1.325
Interest Rate Swap	30-09-2022	31-12-2027	50	0,33%	2.596	3.886
Interest Rate Swap	30-06-2023	31-12-2025	40	-0,14%	938	2.209
Interest Rate Swap	03-04-2023	31-12-2027	25	0,01%	1.529	2.245
Interest Rate Swap	11-04-2024	31-12-2026	25	0,02%	1.022	1.487
CAP	30-06-2023	31-12-2025	25	0,50%	429	1.094
CAP	11-04-2024	31-12-2025	5	0,50%	86	170
Totaal					6.375	9.765
Toekomstige indekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2026	32	0,17%	559	543
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2027	17	0,33%	293	276
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2030	25	2,24%	-4	
Interest Rate Swap	03-04-2027	31-12-2030	30	2,39%	91	
Interest Rate Swap	31-12-2027	31-12-2029	50	2,39%	-138	
Interest Rate Swap	31-12-2027	31-12-2028	40	2,39%	34	
Totaal					836	819

Renteafdekking

(in % reële waarde)



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 € 0,8 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,0%.

De looptijd van leaseverplichtingen is als volgt:

(x € 1.000)	Kapitaal	Interest	Totaal 2024
Tot 1 jaar	260	377	637
Tussen 1 en 2 jaar	244	363	607
Tussen 2 en 5 jaar	222	1.045	1.267
Meer dan 5 jaar	6.479	23.184	29.663
Totaal			32.174

15. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2024	2023
Kredietinstellingen	16.600	
Andere leningen	36.050	42.750
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.743	2.068
Leveranciers	6.470	8.413
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.462	2.197
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.829	13.383
Andere overlopende rekeningen	8.819	6.787
Totaal	85.972	75.599

Kredietinstellingen en andere leningen

De Vennootschap heeft per 31 december 2024 één kredietlijn, waarvan € 16,6 mln is opgenomen, die binnen het jaar vervalt. Zie eerder onder toelichting 12 (langlopende financiële schulden), de Vennootschap heeft

de kredietlijn die in 2025 op vervaldatum kwam, in januari 2025 verlengd. Zie ook toelichting 35 (gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar) voor meer details met betrekking tot verlening en uitbreiding van de kredietlijn die in 2025 op vervaldatum kwam. De "andere

leningen” betreffen de opnames op het Commercial Paper programma. Op 31 december 2023 werd er een opname geregistreerd van € 43 mln, op 31 december 2024 bedroeg de opname € 36,1 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.

In de loop van het vierde kwartaal van 2024 heeft de Raad Van Bestuur van de Vennootschap besloten om het Commercial Paper programma (CP) terug te schroeven van € 75 mln naar € 40 mln. Hierdoor wordt de intercompany back-up lijn als garantie voor het Commercial Paper programma eveneens aangepast naar € 40 mln met inwerkingtreding per 1 januari 2025. Zie toelichting 29 (transacties met verbonden partijen) voor meer details met betrekking tot aanpassing van deze intercompany kredietlijn.

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

(in € mln)	Type financiering	Rente (Vast/ Variabel)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2024	Opgenomen per 31 december 2023	Eindvervaldag
Ontlener						
Belfius 2020-2025	RCF	Variabel	30	17	30	30-09-2025
Treasury notes program - Belfius/ KBC	CP	Variabel	75	36	43	NVT
TOTAAL			105	53	73	

Leveranciers

De handelsschulden (€ 6,5 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen en projectontwikkelingen (ten belope van € 2,5 mln) en courante

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

(x € 1.000)	2024
Provisie te ontvangen facturen Shopping 1 - Genk	123
Provisie te ontvangen facturen Stadsplein - Genk	200
Provisie te ontvangen facturen Waterloo Shopping	6
Provisie te ontvangen facturen Ring Kortrijk	603
Provisie te ontvangen facturen Shopping Belle-Île - Liège	778
Provisie te ontvangen facturen Shopping Nivelles	66
Provisie te ontvangen facturen Shopping Les Bastions - Tournai	51
Provisie te ontvangen facturen Turnhout RP	97
Provisie te ontvangen facturen Brugge RP	100
Provisie te ontvangen facturen Tournai RP	5
Provisie te ontvangen facturen kantoren	438
Diverse leveranciers	2.904
Diverse provisies te ontvangen facturen/ op te maken krediet nota's	1.101
Totaal	6.470

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Deze rubriek omvat uitsluitend schulden van belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 2,5 mln).

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

Deze rubriek omvat reeds gefactureerde huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten kunnen pas tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2025 in de resultatenrekening genomen worden.

Andere overlopende rekeningen

Dit betreft de overlopende rekeningen die betrekking hebben op algemene kosten en vastgoedkosten (te ontvangen onroerende voorheffing, leegstandkosten, ...) en op de afgrenzing van op omzet gebaseerde huurcontracten.

16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x € 1.000)

	2024	2023
Huurinkomsten	69.295	69.285
Huorkortingen	-4.860	-4.940
Huur	64.435	64.346
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	379	161
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-4
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	31	-1.868
Met verhuur verbonden kosten	29	-1.872
Netto huurresultaat	64.843	62.635

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 650 (handels) huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven. Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervaldata. 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 (2024: € 3,4 mln tegenover 2023: € 3,5 mln), factureert de Vennootschap ofwel voorafgaand op maandelijkse 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.

De huurinkomsten (inclusief de vergoedingen omtrent het vroegtijdig verbreken van huurcontracten) zijn met € 0,3 mln gestegen ten opzichte van 2023 ondanks de impact van enkele faillissementen en de verkoop van het winkelcomplex "De Box" te Gent in december 2023. Hiertegenover heeft de Vennootschap haar specifieke voorziening, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn verlaagd, wat een positief verschil van € 1,9 mln heeft van 2023 op 2024. De resultante hiervan is een stijging van het netto huurresultaat van € 2,2 mln ten opzichte van 31 december 2023, of 3,5%.

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 3,0%. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 25,2% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2024 is als volgt:

(x € 1.000)

	2024	2023
Jaar 1	62.580	61.397
Jaar 2	60.647	58.188
Jaar 3	55.034	54.520
Totaal contractuele huur	178.261	174.105

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

(x € 1.000)

	2024	2023
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.548	10.091
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-12.781	-13.183
Totaal	-2.233	-3.091

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 12,8 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille. De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 10,5 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst. Deze recuperatie gebeurt enerzijds met voorschotten die voorafgaand

op maandelijkse of trimestriële basis gefactureerd worden en anderzijds met een jaarlijkse afrekening die in het begin van het volgende jaar gefactureerd wordt. De daling van het netto resultaat van deze rubrieken (€ -2,2 mln) ten opzichte van 2023 (€ -3,1 mln) is voornamelijk te wijten aan de daling van de oninbare lasten.

18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De “andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven” (€ 5,6 mln) 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. Deze acties

hebben onder andere betrekking op marketingcampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...De verbetering van € 0,8 mln ten opzichte van 2023 is te danken aan de inkomstenstijging uit het dienstverleningspunt ‘The Point’ van de Vennootschap.

19. Vastgoedkosten

(x € 1.000)

	2024	2023
Herstellingen	-264	-257
Technische kosten	-264	-257
Makelaarscommissies	-549	-495
Publiciteit	-5.871	-3.939
Commerciële kosten	-6.420	-4.434
Leegstandlasten	-1.744	-2.035
Onroerende voorheffing leegstand	-827	-590
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.571	-2.625
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.773	-1.725
Beheerkosten vastgoed	-1.773	-1.725
Totaal	-11.028	-9.040

De totale vastgoedkosten zijn met € 2,0 mln gestegen ten opzichte van 2023.

De technische kosten (€ 0,3 mln) omvatten voornamelijk het recurrent onderhoud van de winkelcentra en zijn nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van het jaar ervoor.

De commerciële kosten (€ 6,4 mln) omvatten alle publiciteit- en marketingkosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ... alsook de kosten van de makelaars en de aankoopkosten met betrekking tot de diensten in het dienstverleningspunt ‘The Point’.

De kosten en taksen van niet verhuurde goederen daarentegen ten belope van € 2,6 mln zijn stabiel gebleven ten opzichte van 2023. Deze omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet geherfactureerd kunnen worden door de Vennootschap. De beheerkosten van het vastgoed omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 1,8 mln). Deze zijn nagenoeg constant gebleven ten opzichte van 2023.

20. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)

	2024	2023
Personeelskosten		
Salarissen	-1.992	-3.238
Sociale lasten	-1.341	-1.147
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	465	344
Winstdeling	-915	-549
Pensioen- en verzekeringskosten	-601	-321
Andere personeelskosten	134	-293
Subtotaal personeelskosten	-4.250	-5.205
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	1.003	1.124
Totaal personeelskosten	-3.246	-4.081
Overige kosten		
Auditkosten	-273	-174
Advieskosten	-400	-443
Diverse kosten	-4.003	-3.386
Subtotaal overige kosten	-4.676	-4.003
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	770	600
Totaal overige kosten	-3.906	-3.403
Totaal algemene kosten	-7.152	-7.483

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2024 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2024: € 1,8 mln 2023: € 1,7 mln) toegewezen aan beheer/vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Personeel

Tijdens het boekjaar 2024 werd er een gemiddelde van 57 VTE tewerkgesteld (voor 2023: gemiddeld 55 VTE). Op eind december 2024 zijn er 56,4 VTE op de payroll van de Vennootschap. De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers onder de vorm van een bonus, is gebaseerd op volgende indicatoren: totaal rendement, bezettingsgraad, algemene kosten besparing, klantgerichtheid, FSC score, duurzaamheid en individuele objectieven.

Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat. De totale personeelskosten zijn met € 0,8 mln gedaald in vergelijking met 2023 vanwege een daling in salariskosten gerelateerd aan zelfstandige werknemers (wijziging management in 2023).

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

Diverse kosten

De diverse kosten zijn met € 0,6 mln gestegen ten opzichte van 2023. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te wijzen aan een stijging van de intern doorgerekende groepskosten vanwege Wereldhave NV.

21. Andere operationele opbrengsten en kosten

(x € 1.000)

	2024	2023
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	2.043	1.948
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	2.043	1.948

Andere opbrengsten

De andere opbrengsten omvatten de erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services NV 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)

	2024	2023
Positieve variatie	47.591	5.696
Negatieve variatie	-15.061	-10.665
Totaal	32.530	-4.969

Zie ook toelichting 6.1.

De totale positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 32,5 mln) is hoofdzakelijk te danken aan

hogere markthuren (ERV's) in sommige vastgoedbeleggingen. Zoals de afgelopen jaren reeds gerapporteerd werd, bereikten de huurprijzen binnen de portefeuille van de Vennootschap niveaus die quasi altijd boven de markthuren lagen, wat zich nu reflecteert in hogere positieve waarderingen.

Ander portefeuilleresultaat

Het ander portefeuilleresultaat ten belope van € 0,6 mln omvat de implementatiekosten van het ERP-systeem (€ -0,1 mln), reorganisatiekosten (€ -0,3 mln) en andere kosten.

23. Financieel resultaat

(x € 1.000)

	2024	2023
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	380	-
Geïnde interesten (andere)	7.402	5.561
	7.782	5.561
Financiële kosten		
Rentekosten	-15.872	-12.900
Andere interestkosten	-460	-454
Andere	-56	-80
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.373	-5.570
	-19.761	-19.004
Totaal	-11.978	-13.443
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	3,02%	2,76%
Netto-interestkosten	-8.470	-7.339
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	281.628	274.771

De rentekosten (€ - 15,9 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 andere geïnde interesten ten belope van € 7,4 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 andere geïnde interesten betreffen de ontvangen interesten op Interest Rate Swaps. 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 marktwaardeschommelingen van de indekkingsinstrumenten. Zie eerdere toelichting 14.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,02% eind 2024 tegenover 2,76% eind 2023.

24. Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. De dochterondernemingen ressorteren onder het gemeenrechtelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(x € 1.000)	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-101	-73
Totaal	-101	-73

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

(x € 1.000)	2024	2023
Nettoresultaat	71.231	29.991
Afschrijvingen	301	256
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-82	1.544
Resultaat verkoop vastgoed	108	122
Variaties in de reële waarde van vastgoed	-32.530	4.969
Andere niet-monetaire bestanddelen - Huurvoordelen	2.734	2.901
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.373	5.570
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	45.136	45.352
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	36.109	36.282
Netto vermindering schuldenlast	-2.757	-
Minimaal uit te keren resultaat (80%) - netto vermindering schuldenlast	33.352	36.282
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	38.210	36.433
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,30	4,10

27. Artikel 7:212 van het WVV

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het WVV van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

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 (2024: € 8,09 - 2023: € 3,29). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Op 31 december 2024 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 8.886.001 (8.886.001 per 31 december 2023) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen eveneens 8.886.001.

26. Dividend

In 2024, werd een dividend van € 36,4 mln uitgekeerd (bruto € 4,10/aandeel – netto € 2,87/aandeel), waarvan € 36,4 mln in contant werd betaald. Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur voorgesteld een bedrag uit te keren van € 38,2 mln (2023: € 36,4 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,30 - netto € 3,01 (2023: € 4,10 - netto € 2,87) per uitstaand aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (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)	2024	2023
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	370.897	370.897
Uitgiftepremies	91.351	91.351
Wettelijke reserve	25	25
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	101.003	105.972
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
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	10.519	16.089
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	32.530	-4.969
Overboeking van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS naar reserve	-3.373	-5.570
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	602.951	573.794
Eigen vermogen	729.520	694.991
Geplande dividenduitkering	38.210	36.433
Aantal aandelen	8.886.001	8.886.001
Overblijvende reserve na uitkering	88.359	84.764

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.

28. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	313.478	318.156
Langlopende verplichtingen	231.974	232.183
Voorzieningen	-95	-138
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-367	-367
Kortlopende verplichtingen	81.504	85.972
Overlopende rekeningen	-20.245	-22.192
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (teller)	292.771	295.458
Totale "Activa" van de balans	1.042.998	1.046.971
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-7.578	-7.578
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (noemer)	1.035.420	1.039.393
Schuldgraad	28,3%	28,4%

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt per 31 december 2024 28,4% tegenover 29,6% eind 2023.

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 2024 € 1,6 mln (excl. BTW).

De Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) naar Nederlands recht Wereldhave N.V. (referentieaandeelhouder, samen met Wereldhave International NV, met 66,16%) heeft aan de Vennootschap (zie ook toelichtingen 12 en 15) een revolving credit facility toegekend voor een nominaal bedrag van € 75 mln met vervaldatum op 31 maart 2029.

In de loop van het vierde kwartaal van 2024 heeft de Raad Van Bestuur van de Vennootschap besloten om het Commercial Paper programma terug te schroeven van € 75 mln naar € 40 mln. Hierdoor wordt de intercompany

back up lijn als garantie voor het Commercial Paper programma eveneens aangepast naar € 40 mln met inwerkingtreding per 1 januari 2025.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2024 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 geconsolideerd jaarverslag. De Aandelen die in portefeuille worden gehouden door leden van de Raad van Bestuur of door de Effectieve Leiders worden vermeld in hoofdstuk "Wereldhave op de beurs" van dit verslag. De Vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties toegekend aan de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande Perimetervennootschappen worden opgenomen op 31 december 2024 in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

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	614	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	1.503	99,52%
FD Company 5 BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0778.288.210	872	100%
The Sage Antwerpen NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0793.828.006	62	100%
			3.051	

Met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV, wordt de administratie van deze Perimetervennootschappen gevoerd door de Vennootschap in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

J-II NV

J-II NV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 29 september 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canon stroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij de Vennootschap een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV (nu BNP Paribas Fortis NV). Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed waarop een aankoopoptie (ter waarde van € 1 te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027) aan de Europese Unie werd toegekend. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelijk aan € 1. Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de Europese Unie of ten aanzien van BNP Paribas Fortis. Daarnaast bezit J-II NV de volle eigendom van twee retail units binnen het winkelcentrum Genk Shopping 1.

Waterloo shopping BV

Waterloo Shopping BV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013 is een projectvennootschap die actief is in het kader van de modernisering en uitbreidingsproject in het centrum van Waterloo. Waterloo Shopping BV bezit ook 0,48% van het kapitaal van Wereldhave Belgium Services NV en 0,02% van het kapitaal van J-II NV.

Wereldhave Belgium Services NV

Sinds juli 2014 houdt de Vennootschap 99,52% van de aandelen aan van Wereldhave Belgium Services NV, dewelke optreedt als property – en asset manager van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

The Sage Antwerpen NV

The Sage Antwerpen NV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0793.828.006 is een vennootschap die op 21 november 2022 door de Vennootschap opgericht werd met als voorwerp het beleggen van activa in vastgoed. De vennootschap Ter Kamerenbos NV onderging een naamswijziging (The Sage Antwerpen NV) per 12 november 2024.

FD Company 5 BV

FD Company 5 BV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0778.288.210 is een vennootschap die op 31 oktober 2023 door de Vennootschap aangekocht werd.

31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 3,0 mln, waarvan € 0,9 mln bestemd is voor duurzaamheidsprojecten. Deze hebben voornamelijk betrekking tot de renovatie- en uitbreidingsprojecten van de Vennootschap. 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 bedrijfspark 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)	2024	2023
< 1 jaar	2.991	4.638
> 1 jaar - < 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
Totaal	2.991	4.638

32. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking hebben op de auditactiviteiten bedroegen over 2024 € 155K excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 12K excl. BTW gefactureerd heeft.

33. Bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

34. 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 principiële 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 huurovereenkomst 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. Intussen betaalde Carrefour de contractuele huur niet meer volledig voor de drie vestigingen die zijn in de portefeuille van de Vennootschap uitbaat zodat de Vennootschap haar op 8 december 2023 een dagvaarding heeft laten betekenen. Op inleidende zitting werd de zaak uitgesteld.

Sedert enige tijd zijn er gesprekken tussen de Vennootschap en Carrefour Belgium opgestart. Deze gesprekken hebben tot doel om tot een globale oplossing te komen van alle geschilpunten tussen partijen. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer en de verwachting is dat er effectief tot overeenstemming kan gekomen worden om de geschillen tussen partijen definitief te regelen. Er zijn evenwel nog wat punten die afhangen van externe factoren. Partijen trachten hiervoor de passende contractuele bepalingen in te lassen.

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

De Vennootschap heeft in januari 2025 twee kredietlijnen bij Belfius verlengd voor een totaal bedrag van € 50 mln alsook uitgebreid met € 20 mln. Het roll-over krediet van € 70 mln zal lopen tot 30 september 2030.

Op 13 februari 2025 heeft de Vennootschap alle aandelen overgenomen van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping in Pommerloch, Luxemburg, inclusief parkeergelegenheid en ontwikkelingsgrond, met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van 33.000 m². De overname (€ 103 mln) werd gefinancierd met € 100 mln aan nieuwe kredieten (zonder zekerheden) en het resterende bedrag met bestaande kredietlijnen. Hierdoor zal de schuld ratio (loan-to-value) van de Vennootschap met 6,5 procentpunt stijgen tegenover eind 2024, wat nog ruimte laat voor verdere groeiopportuniteiten. De transactie heeft een verwachte positieve jaarlijkse impact op het directe resultaat per aandeel en daardoor kan de Vennootschap de aangekondigde winstverwachting voor 2025 naar € 5,35-5,45 per aandeel verhogen. Bovendien heeft de referentieaandeelhouder van de Vennootschap (Wereldhave NV) op dezelfde datum, middels een afzonderlijke transactie, alle aandelen overgenomen van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping in Schmiede, Luxemburg, inclusief parkeergelegenheid en ontwikkelingsgrond met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van 41.000 m². Om van schaalvoordelen te kunnen genieten en de relevantie op de Luxemburgse markt te vergroten, heeft de Vennootschap met zijn referentieaandeelhouder (Wereldhave NV) afgesproken dat het beheer van beide activa zal plaatsvinden via de lokale teams van de shopping centra en het shoppingcenterbeheerplatform van de Vennootschap. Dit met oog om de waarde van de beide shopping centra te verhogen door de implementatie van de LifeCentral-strategie.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Wereldhave Belgium NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en 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 13 april 2022, 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende negen opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans balans op 31 december 2024, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting, metvan de materiële grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR'000 1.046.971 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 71.887.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2024, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België.

Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de Vastgoedbeleggingen

We verwijzen naar rubriek C. ‘Vastgoedbeleggingen’ van het actief van de geconsolideerde balans en naar toelichting ‘3.6 Vastgoedbeleggingen’ en toelichting ‘6. Vastgoedbeleggingen’ van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Het portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelfcentra (‘Retail’), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2024 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 995 miljoen, wat 95,02% 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.

Onze controlewerkzaamheden

Bijgestaan door onze vastgoedwaarderingsspecialisten, hebben we de volgende auditprocedures uitgevoerd:

- We hebben de opzet van de interne beheersmaatregelen omtrent het waarderingproces 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 Groep, alsook met marktgegevens.
- We hebben de rekenkundige juistheid van het waarderingsmodel, gehanteerd door elk van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geverifieerd.
- We hebben de waarderingsverslagen opgesteld door de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geïnspecteerd voor alle vastgoedbeleggingen, de vastgestelde reële 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 geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen

zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aan-gelegenheiten die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. 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 geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van

fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2025) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- De geconsolideerde kerninformatie een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van het jaarrapport met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna “ESEF”), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: “Gedelegeerde Verordening”) en met het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (hierna: het “KB van 14 november 2007”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrapport, in overeenstemming met de ESEF vereisten, met inbegrip van de geconsolideerde jaarrekening in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “digitale geconsolideerde jaarrekening”).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat van het jaarrapport en de markeertaal XBRL van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het digitaal formaat van het jaarrapport en de markering van informatie in de officiële Nederlandstalige versie van de geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in het jaarrapport van Wereldhave Belgium NV per 31 december 2024, en die beschikbaar zullen zijn in het Belgische officiële mechanisme voor de opslag van gereguleerde informatie (STORI) van de FSMA, in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Andere vermelding

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

Zaventem, 7 maart 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper

Bedrijfsrevisor

Statutaire verklaring

Statutaire balans

(x € 1.000)	2024	2023
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	994.284	951.782
Andere materiële vaste activa	798	680
Financiële vaste activa	9.407	15.182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	238	327
Totaal vaste activa	1.004.728	967.971
Vlottende activa		
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Financiële vlottende activa	2.859	1.141
Handelsvorderingen	29.945	29.168
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	200	277
Kas en kasequivalenten	5.266	13.185
Totaal vlottende activa	38.269	43.772
Totaal activa	1.042.998	1.011.743
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
Kapitaal	370.897	370.897
Uitgiftepremies	91.351	91.351
Reserves	196.041	202.753
Netto resultaat van het boekjaar	71.231	29.991
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	729.520	694.991
Totaal eigen vermogen	729.520	694.991
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen	95	116
Langlopende financiële schulden	224.417	237.064
- Kredietinstellingen	189.839	202.950
- Andere langlopende financiële schulden	34.578	34.115
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.462	8.239
Totaal langlopende verplichtingen	231.974	245.419
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	54.390	44.815
- Kredietinstellingen	16.600	-
- Andere kortlopende financiële schulden	37.790	44.815
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.870	6.736
Overlopende rekeningen	20.245	19.782
Totaal kortlopende verplichtingen	81.504	71.332
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.042.998	1.011.743
Netto waarde per aandeel (x € 1)	82,10	78,21

Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2024	2023
Huurinkomsten	64.688	64.452
Met verhuur verbonden kosten	80	-1.653
Netto huurresultaat	64.768	62.799
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-0	-43
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.233	-2.967
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.952	2.013
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-280	-997
Vastgoedresultaat	64.488	61.801
Technische kosten	-264	-254
Commerciële kosten	-2.743	-1.647
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.571	-2.625
Beheerkosten vastgoed	-1.773	-1.725
Vastgoedkosten	-7.351	-6.250
Operationeel vastgoedresultaat	57.137	55.551
Algemene kosten van de vennootschap	-5.793	-5.453
Andere operationele opbrengsten en kosten	-0	-5
Totaal	-5.793	-5.459
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	51.344	50.092
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-108	-122
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32.530	-4.969
Ander portefeuilleresultaat	-440	-1.693
Totaal portefeuilleresultaat	31.982	-6.784
Operationeel resultaat	83.326	43.308
Financiële inkomsten	7.576	5.561
Netto interestkosten	-16.181	-13.164
Andere financiële kosten	-50	-75
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.373	-5.570
Financieel resultaat	-12.028	-13.247
Resultaat vóór belastingen	71.298	30.062
Vennootschapsbelasting	-66	-71
Belastingen	-66	-71
Netto resultaat	71.231	29.991
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	71.231	29.991
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	8,02	3,38
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	8,02	3,38

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	2024	2023
Nettoresultaat	71.231	29.991
Andere elementen van het globaal resultaat		
<i>Elementen die in het resultaat zullen worden genomen</i>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroom- afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
<i>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</i>		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-270	-121
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	-270	-121
Globaal resultaat	70.961	29.870
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	70.961	29.870

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal ¹	Uitgiftepremie's	Reserves ²	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
Balans per 31 december 2022	370.897	91.351	240.194			702.441
Kapitaalverhoging						
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-121			-121
Andere			1			1
Netto resultaat				29.991		29.991
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 2022 ³			-37.321			-37.321
Balans per 31 december 2023	370.897	91.351	202.753	29.991		694.991
Balans per 31 december 2023	370.897	91.351	232.744			694.991
Kapitaalverhoging						
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-270			-270
Andere						
Netto resultaat				71.231		71.231
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 2023 ⁴			-36.433			-36.433
Balans per 31 december 2024	370.897	91.351	196.041	71.231		729.520
Overboeking van resultaat 2024 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			32.530	-32.530		
Overboeking van variaties 2024 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-3.373	3.373		
Voorgesteld dividend 2024 ⁵				-38.210	38.210	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.865	-3.865		
Balans per 31 december 2024 na allocatie⁶	370.897	91.351	229.063	-	38.210	729.520

¹ Kosten kapitaalverhoging inbegrepen

² Zie detail reserves (zie volgende pagina)

³ Betaald dividend over 2022
€ 4,20 (netto € 2,94) per aandeel: € -37.321K waarvan € 37.321K betaald in geld.

⁴ Betaald dividend over 2023
€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -36.433K waarvan € 36.433K betaald in geld.

⁵ Dividend 2024 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 9 april 2025

⁶ Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2024, de toekomstige allocatie van het resultaat 2024 die in 2025 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 toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	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	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2022	25	115.286	0	645	354	-115	123.999	240.195
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					-121			-121
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						1		1
Andere								
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹		-753					753	-
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				15.444			-15.444	-
Dividend over 2022							-37.321	-37.321
Toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren								
Balans per 31 december 2023	25	114.532	0	16.089	234	-114	71.988	202.753
Balans per 31 december 2023	25	114.532	0	16.089	234	-114	101.979	232.744
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-270			-270
Andere								
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²		-4.969					4.969	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-5.570			5.570	-
Dividend over 2023							-36.433	-36.433
Balans per 31 december 2024	25	109.563	0	10.519	-36	-114	76.085	196.041
Overboeking van resultaat 2024 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		32.530						32.530
Overboeking van variaties 2024 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-3.373				-3.373
Voorgesteld dividend 2024								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							3.865	3.865
Balans per 31 december 2024 na allocatie	25	142.093	0	7.146	-36	-114	79.950	229.063

1 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2022. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

2 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2023. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

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

(x € 1.000)

	2024	2023
Nettoresultaat	71.231	29.991
Toevoeging/onttrekking reserves	-29.157	10.539
<i>Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	<i>-32.530</i>	<i>4.969</i>
<i>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</i>	<i>3.373</i>	<i>5.570</i>
Vergoeding voor het kapitaal	38.210	36.433
(overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)		

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting en het verslag van de Commissaris over de statutaire jaarrekening van de Vennootschap kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de Vennootschap. Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op de website van de Vennootschap: www.wereldhavebelgium.com. De Commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd. De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarlijks Financieel Verslag en de verklaring van de Commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

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

De Raad van Bestuur 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

B. Boone, Voorzitter
A. Claes
L. Weverbergh
F. Kruythoff
S. Boel
M. Storm
D. de Vreede

Vilvoorde, 7 maart 2025

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	118
Operationeel gebonden risico's	120
Financiële risico's	123
Reglementaire risico's	125
Risicobeheersing	126

¹ Het hoofdstuk 'Risicofactoren' maakt integraal deel uit van het Beheersverslag overeenkomstig artikel 96 §1 W. Venn (thans artikel 3:6, §1 van het WVV)

Marktgebonden risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN ¹
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 2,8 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,6 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 Risico van financieel verlies indien een tegenpartij van een financieel instrument de aangegane contractuele verplichtingen niet nakomt' (m.n. uit vorderingen op huurders).	1. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs. 3. Mogelijke daling van de huurinkomsten.	• Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3) • Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database (indien beschikbaar analyse van externe kredietbeoordelingen, jaarrekeningen, kredietbeoordelingsinformatie, bedrijfstakinformatie en in sommige gevallen ook bankreferenties). (1-3) • Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2) • Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)
Bijkomende concurrentiedruk op de retailmarkt (E-commerce, ...)	1. Daling in het bezoekersaantal. 2. Daling in de huurinkomsten. 3. Toename van de leegstand.	• Actief management om de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille te verhogen (tenant mix, ...). (1-2-3) • Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (1-2-3) • Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en een bredere waaier van diensten dan het louter winkelen (F&B, "The Point", kinderezones,...). 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)

¹ De nummering bij 'beperkende maatregelen' verwijst naar de nummering uit de kolom 'mogelijke impact'.

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Inflatie-risico	1. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.	• Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1) • Huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op break datum (elke 3 jaar voor een handelshuurcontract) verzekert dat dit verschil niet te groot wordt. (1)
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 (28,4% op 31 december 2024), bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1) • Schulden aan vaste intrestvoet (22,6%) respectievelijk variabele rentevoet (77,4%), 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 (o.a. Oorlog in Oekraïne)	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten (o.a. wegens hogere inflatie) 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. 4. Volatiliteit van de grondstoffen- en energieprijzen	• 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 (28,4% op 31 december 2024), bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3) • Solide balansverhoudingen. (1-2-3) • Actief asset management van de activa (door een perimervennootschap van de Vennootschap) o.a. door actieplannen ter herziening van talrijke werkprocessen om het beheer en het gebruik van verschillende energiebronnen, voornamelijk gas en elektriciteit, die een aanzienlijk deel van de gemeenschappelijke kosten vertegenwoordigen, te beperken of te heroverwegen (4) • Versnelde verduurzaming van de vastgoedportefeuille (4)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
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 energieprestatie zoals inrichting van zonnepanelen, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, , etc.). (1-2)
Liquiditeitsrisico van het aandeel	1. Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit. 2. Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.	• Transparante communicatie en organisatie van een actieve communicatiestrategie om de zichtbaarheid van de Venootschap 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)

Operationeel 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 markt-vraag.	• 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 – projectmodule. (1-2-3-4) • Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk. (1-2-3-4)
Ontwikkelingspijnpijn Solvabiliteit contractanten, vergunningen, budgettering etc.	1. Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement. 2. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op. 3. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase. 4. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.	• Beperkte ontwikkelingspijnpijn (< 10% van de vastgoedportefeuille). (1-2-3-4) • Voorafgaande analytische becijfering/haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4) • Opbouw van ontwikkelingsproject op te starten pas wanneer er een minimaal percentage verhuring van de toekomstige oppervlaktes bereikt wordt. (1-3) • Aandachtige selectie van de ondernemers waarmee de Venootschap contracteert in het kader van een ontwikkelingsproject. (4)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen Technisch verouderingsproces	1. Stijgende onderhoudskosten. 2. Daling van de bezettingsgraad. 3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.	• Jaarlijkse budgetten opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3) • Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3) • Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de facility managers. (1-2-3)
Milieurisico Vervuiling vastgesteld in of veroorzaakt door de panden in de vastgoedportefeuille	1. Aantasting van het milieu. 2. Hoge kosten (beheerskosten, saneringskosten, ...) voor de Vennootschap. 3. Negatieve impact op het imago van de Vennootschap. 4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	• Aandachtig due diligence proces op deze aspecten in het kader van de aankoop van nieuwe winkelvastgoed. (1-2-3-4) • Actief asset management om potentiële milieuproblemen zo vroeg mogelijk te identificeren en aan te pakken. (1-2-3-4) • Jaarlijkse investeringen in de portefeuille om technische installaties up to date te kunnen houden. (1-2-3-4)
Mede-eigendom Sommige gebouwen in portefeuille zijn in mede-eigendom, wat moeilijkheden kan veroorzaken als strategische beslissingen (herontwikkeling, ...) moeten genomen worden	1. Blokkering van beslissingen wegens het niet bereiken van de wettelijke stemdrempels binnen de algemene vergadering van mede-eigenaars. 2. Stijgende onderhoudskosten. 3. Veroudering van de panden binnen de vastgoedportefeuille. 4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	• Aandacht gelegd door de Vennootschap om deze mede-eigendom contracten te vermijden, vooral in de nieuwe investeringsprojecten. (1-2-3) • Actief deelneming van de Vennootschap in het beheer van de mede-eigendommen waarin ze betrokken is om haar belang goed te kunnen verdedigen. (1-2-3-4)
Fusie, splitsing of andere overnameoperatie Risico dat de betrokken activa niet op het correcte niveau gewaardeerd worden of dat passiva niet geïdentificeerd worden op het moment van de wijziging	1. Economische verliezen zouden geactiveerd moeten worden als activa te hoog of passiva te laag gewaardeerd worden.	• In dit soort transacties is een grondig due diligence uitgevoerd, in samenwerking met gespecialiseerde adviseurs om al de mogelijke risico's zo vroeg mogelijk te kunnen identificeren en de nodige dekkingsmiddelen (waarborg, discounts, ...) met de tegenpartij in het kader van de transactie tijdig te kunnen onderhandelen. (1) • De vennootschapsstructuur is actief beheerd, met hulp van gespecialiseerde adviseurs, om de economische parameters van de verschillende entiteiten van de Groep te kunnen optimaliseren. (1)
Leegstand Scenario's van leegstand ten gevolge van falingen, herlocalisering, inkrimping, etc.	1. Daling van de bezettingsgraad, wat kan leiden tot een verlies van huurinkomsten. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de daling van de nettowaarde van het aandeel en de stijging van de schuldgraad. 3. Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren. 4. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal aan de huurders doorgerekend worden. (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).	• Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4) • Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra / retail parks. (1-2-3-4) • Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4) • Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4) • Spreiding van de vastgoedportefeuille en bezetting door een aantal huurders van verschillende omvang en activiteitsectoren 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 2024 bedroeg 97,0%. (1-2-3) • Diversificatie in huurders (één 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)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
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 2024 verzekerd voor een bedrag van € 662 mln, hetzij 67% van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 0,2 mln. (1-2-3) • Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode < 36 maand het vastgoed commercieel in staat te stellen. (1-2-3)
Verbreking huurcontract Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad. 2. Vermindering van huurinkomsten. 3. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.	• Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3) • Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3) • Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3) • Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)
Concentratierisico Huurders Vastgoedgeheel	1. Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder. 2. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.	• Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de bepalingen van de GVV-Wet (< 20% van inkomsten van één enkel huurder) hieromtrent. Op 31 december 2024 vertegenwoordigde de grootste huurder van de Vennootschap 5,1% van de totale huurinkomsten. (1-2) • Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-Wet om de gevolgen van leegstand te beperken. Hieromtrent stond het winkelcentrum Belle-Ile op 31 december 2024 structureel onder het wettelijk maximum van 20% van het geconsolideerde activa van de Vennootschap (19,1%) zodat er geen afwijking meer is vereist. (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 2024 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 4.317K. (1-2-4) • Spreiding van de huurdersportefeuille. (1-2-3) • Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 25,2% van de totale huurinkomsten. (2-3)
Verloop van sleutelpersoneel	1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces. 3. Verlies van knowhow.	• Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3) • Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3) • Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1) • Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)
Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht	1. Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.	• Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. • Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Raad van Bestuur.

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
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 Key Performance Indicatoren met resultaatverbintenis waar mogelijk. - Gebruik van standard (algemene voorwaarden). - Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude.
Risico verbonden aan informatica (IT)	- Mogelijk negatief effect op de werking van de organisatie. - 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 5^{de} paragraaf Risicobeheersing. (1-2)

Financiële risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Tegenpartij risico Insolvabiliteit/kredietrisico bij financiële partners	- Verlies van deposito's. - Hogere of onvoorziene financiële kosten. - 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 gecommitteerde kredietlijnen. (1-2-3)
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	- Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van intresten en kapitaal. - Onmogelijkheid om groei te realiseren. - Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs.	- Kredieten zijn op lange en vaste duurtijd geconcludeerd met duidelijk zicht op vervaldata. (1) - Ten minste 20% onbenutte marge van gecommitteerde 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 indekkingsinstrumenten. (1-2-3)
Renteontwikkeling	- Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal en van de financiering van de Vennootschap. - Impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.	- Ten minste 20% onbenutte marge van gecommitteerde 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 indekkingsinstrumenten. (1-2)
Dividendenrisico	- Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen. - 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 2024 bezaten Wereldhave NV en Wereldhave International NV 66,7% van de Aandelen). (1-2) - Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 27 –Art 7:212 van het WVV). (1-2)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
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. • Actief management van de financieringsstructuur met grondige aandacht aan de heronderhandelingsprocessen op de convenanten afgesproken in de nieuwe financieringscontracten. • Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad.
Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken	• Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. • Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS.	• Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1) • Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2) • De schommelingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en niet-kas item (indien de producten worden aangehouden tot de vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden ofwel afzonderlijk in het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten opgenomen indien zij volgens IFRS 9 als indekkingsinstrument worden erkend, ofwel in de winst-en-verliesrekening indien hedge accounting volgens IFRS 9 niet wordt toegepast. (2)

Reglementaire risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS	- Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de Vennootschap. - Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.	- Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2) - Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners (intern en extern audit uitgevoerd door professionele adviseurs). (1-2) - Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2)
Wetgevend kader GVV (*) Verlies statuut van de Vennootschap	- Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GVV. - Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de Vennootschap. - Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering. - Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.	- Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur. (1-2-3-4) - De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4) - 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.

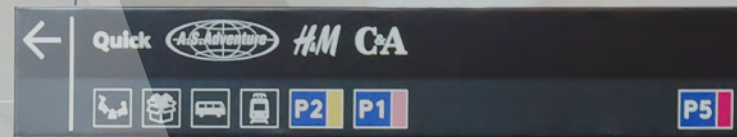
Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zo ver mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdracht-verstrekking als betaling geschieden op 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 vastgoed-beleggingen 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	128
Verantwoordelijke voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag	129
Commissaris	129
Waarderingsdeskundigen	129
Property Managers	130
Interne auditor	130
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	130
Externe juridische adviseurs	130
Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 en 2023	131



Identificatie en statutaire bepalingen

Statuut

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) 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.

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 tenslotte naar aanleiding van de inwerkingtreding op 1 januari 2020 van 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 en voor het laatst blijkens Akte verleden voor Meester Yorik Desmyttere, notaris te Brussel, op 6 mei 2022 (wijziging van het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei 2022, onder nummer 2022-05-13/0331545.

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.

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 13 april 2022 is KPMG Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke vennootschap o.v.v. CVBA, met IBR lidmaatschap B00001, vertegenwoordigd door Jean-François Kupper met IBR lidmaatschap A02531, 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 2025 gehouden zal worden, en waarop zal besloten worden tot goedkeuring van de Jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2024.

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2024 € 155.000 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2024 tot 31 december 2024. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van o.a. het EMIR verslag en de ESEF-rapportering, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 12.000 excl. BTW gefactureerd heeft, zoals door het Auditcomité goedgekeurd werd.

Waarderingsdeskundigen

De onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen van de Vennootschap (de “Waarderingsdeskundigen”) waren op 31 december 2024:

- Cushman & Wakefield, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Ardalan Azari. Mandaat: 01 januari 2024 – 31 december 2026
Segment retail en kantoren. Jaarlijkse vergoeding: € 47.752 (exclusief BTW)
- Stadim, met zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180, vertegenwoordigd door Céline Janssens. Mandaat: 01 januari 2024 – 31 december 2026
Segment retail. Jaarlijkse vergoeding: € 40.380 (exclusief BTW)

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

De Raad van Bestuur vermeldt tevens dat de Commissaris en de Waarderingsdeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het 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.

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. Deze dienstverleningsovereenkomst omvat:

- Opmaak van het audit charter
- Opmaak van een auditplan
- Uitvoering van het auditplan

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 24.170 (exclusief BTW).

Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis – Liquidity Provider: Bank Degroef Petercam

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.

De Vennootschap heeft in februari 2019 Bank Degroef Petercam aangesteld als liquidity provider.

Wereldhave Belgium wordt gevolgd door:

Bank Degroef Petercam: Amal Aboulkhouatem
+32 2 662 86 53 A.Aboulkhouatem@degroefpetercam.com

Vlaamse Federatie van Beleggers: Gert De Measure
+32 2 253 14 75 gert.de.measure@skynet.be

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 2022 en 2023

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2022: p.70 tot p.104 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022
- Beheersverslag over 2022: p.35 tot p.42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022
- Commissarisverslag over 2022: p.105 tot p.108 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2023: p.69 tot p.102 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023
- Beheersverslag over 2023: p.37 tot p.44 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023
- Commissarisverslag over 2023: p.103 tot p.106 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023

Lexicon en alternatieve prestatiemaatstaven

Lexicon

133



Lexicon

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die de Vennootschap hanteert om haar operationele performance te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarlijks Financieel Verslag 2023 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023, genaamd “Lexicon en alternatieve prestatie maatstaven”. De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Aanvangsrendement

Totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille.

Afgeleide producten – Derivaten

Afgeleide producten – derivaten bieden de Vennootschap de mogelijkheid zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zoals voorzien door de statuten van de Vennootschap.

Audit- en Risicocomité

Het audit- en risicocomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 7:99 van het WVV.

Benoemings- en Remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 7:100 van het WVV.

Beursgenoteerde Participatie

Een Dochteronderneming of een beursgenoteerde participatie.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

Bo-Bi Framework (Business Objects – Business Intelligence Framework)

Deze toepassing biedt de Vennootschap de mogelijkheid om rapporten met een vaste lay-out te bouwen van data uit verschillende bronnen samen met een kwalitatieve toets van deze data.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CG-Verklaring

Het hoofdstuk ‘Corporate Governance’ van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Commissaris

Is/(Zijn) de commissaris(sen) van de Vennootschap, zoals voorzien door artikelen 3:58 en volgende van de WVV, aan wie de externe controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd.

Compliance Officer

Betekent de persoon die door de Vennootschap wordt aangeduid die zich op onafhankelijke wijze binnen de organisatie kan richten op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de Vennootschap van wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap (waaronder ook het beheren van de policy betreffende het voorkomen van transacties met voorkennis en de toepassing van de bepalingen van deze policy alsook de procedure dienaangaande controleren). De Vennootschap heeft de heer Laurent Trension (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als Head of Control & Reporting) aangeduid als Compliance Officer.

Contractuele huur

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Code 2020

Betekent de Belgische Corporate Governance Code van 2020 die beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be, en een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen verhandeld worden op een gereglementeerde markt, i.e. de genoteerde vennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 1:11 WVV, die bepalen hoe vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd teneinde de bedrijfsstrategie die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijnwaarde te bevorderen.

Due Diligence

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde audit van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Effectieve Leiders

Personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap die samen het 'Uitvoerend Management' vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook Gedelegeerd Bestuurders. De effectieve leiding van de Vennootschap moet conform de GVV-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit Jaarlijks Financieel Verslag (Hoofdstuk 6).

EPRA Europe - index

Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Brittannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa. Hij werd gecreëerd door EPRA.

EPRA Bezettingsgraad

De EPRA-bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten (contractuele huurinkomsten per rapportagedatum en getekende contracten die aanvangen binnen het jaar na rapportagedatum) en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Erfpacht

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een onroerende goed en waarvoor aan de (blote) eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een (jaarlijkse) vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 15 en hoogstens 99 jaar.

ERV

Afkorting voor 'Estimated Rental Value', geschatte huurwaarde.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-statuuut.

Financieel Instrument

Betekent elke waarde of elk recht dat tot een van de volgende categorieën behoort:

- i. kapitaalvertegenwoordigende aandelen en andere met aandelen gelijk te stellen waarden
- ii. obligaties en andere schuldinstrumenten die op de kapitaalmarkt verhandelbaar zijn
- iii. alle andere gewoonlijk verhandelde waarden waarmee de waarden bedoeld in (i) of (ii) via inschrijving of omruiling kunnen worden verworven of die in contanten worden afgewikkeld, met uitsluiting van betaalmiddelen
- iv. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging
- v. instrumenten die gewoonlijk op de geldmarkt worden verhandeld
- vi. financiële futures, met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten
- vii. rentetermijncontracten ('forward rate agreements')
- viii. rente- en valutaswaps en swaps betreffende aan aandelen of aan aandelenindexen gekoppelde cashflows ('equity swaps')
- ix. valuta- en renteopties en andere opties ter verwerving of vervreemding van enig financieel instrument bedoeld in (i) tot (viii), met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten

Free Float

Percentage van de Aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters.

FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten – de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantie- en CBFA. De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en diensten in België.

Gedelegeerd Bestuurders

De leden van de Raad van Bestuur gelast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap die samen het 'Uitvoerend Management' vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet belast met de effectieve leiding van de Vennootschap.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van alle rentedragende schulden

Doelstelling: De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.

Gesloten Periode

Betekent een van volgende periodes:

- de periode van twee maanden voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap, respectievelijk een beursgenoteerde participatie, of indien de jaarlijkse resultaten worden bekendgemaakt binnen een periode van minder dan twee maanden na afsluiting van het boekjaar, de periode vanaf de afsluiting van het boekjaar tot en met de datum van bekendmaking
- de periode van één maand voorafgaand aan de aankondiging van de halfjaarlijkse of kwartaalresultaten van de Vennootschap, respectievelijk een beursgenoteerde participatie, of indien de resultaten worden aangekondigd binnen een periode van minder dan één maand na de afsluiting van de relevante periode, de periode vanaf de afsluiting van de periode tot en met de datum van aankondiging

GLA

'Gross lettable area' of bruto verhuurbare oppervlakte.

Groep

De Vennootschap met haar perimeterondernemingen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

IAS/IFRS (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)

De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde dienen verwerkt te worden in de balans.

IFRS-normen

'International Financial Reporting Standards'. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

Insider

Persoon die toegang heeft tot koersgevoelige informatie.

Intrinsieke waarde per aandeel

De intrinsieke waarde per aandeel is gelijk aan het saldo van de eigen vermogen gedeeld door het totaal aantal aandelen uitgegeven op balans datum.

Jaarlijks Financieel Verslag

Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

KPI

'Kritieke Prestatie Indicatoren' zijn variabelen om prestaties te evalueren.

Like-for-like (EPRA) netto huurgroei

Like-for-like (EPRA) netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoed-beleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de bruto-huurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investerings, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

Markthuur

De verwachte huurprijs die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

Medewerker

Elke bestuurder, directeur of een door de toezichthouder aangewezen personeelslid van de Vennootschap dat geacht wordt kennis te kunnen dragen van koersgevoelige informatie.

Netto dividend

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van de roerende voorheffing. Gedecreteerde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2017 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30 % (wet van 25 december 2016, gepubliceerd op 29 december 2016 in het Belgisch Staatsblad).

Netto resultaat uit kernactiviteiten

Het netto resultaat uit kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap.

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de Vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten (Reconciliatie zie toelichting 4).

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is het resultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen op jaareinde.

Doelstelling: Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel meet het resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk (Reconciliatie zie toelichting 4).

Netto resultaat van niet-kernactiviteiten (portefeuilleresultaat)

Het resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.

Het resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke waarderingdeskundigen op het einde van het vorige boekjaar (Reconciliatie zie toelichting 4).

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het netto resultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar (Reconciliatie Zie geconsolideerde winst- en verliesrekening)

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toegankelijk aan de aandeelhouders van de Vennootschap (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Onafhankelijke Interne Auditfunctie

Een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen procedures en activiteiten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consulent namelijk BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner.

Promotor

De personen die exclusief of gezamenlijk een GVV controleren in de zin van Artikel 2,13° van de GVV-Wet, de promotor is de naamloze vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave NV.

Raad van Bestuur

De raad van bestuur van de Vennootschap, samengesteld uit onafhankelijke, niet-uitvoerende en uitvoerende leden.

Reële waarde (Fair Value)

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, zoals bepaald door de waarderingdeskundigen.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

Risk Officer

De persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken en bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedure. De Vennootschap heeft de heer Laurent Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als Head of Control & Reporting) aangeduid als Risk Officer.

Schuldgraad/Schuldratio

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen uitgestelde belastingen en de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten), ten opzichte van het totaal der activa.

Swaprente

Interbancaire rente.

Take-up

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

Vastgoedcertificaat

Vastgoedcertificaten zijn roerende waarden in vertegenwoordiging van schuldvorderingen die recht geven op een evenredig gedeelte van de inkomsten van een welbepaald onroerend goed. De betaalbaar gestelde coupons omvatten een gedeelte inkomsten en een gedeelte kapitaalaflossing.

Vennootschap

De naamloze vennootschap op aandelen Wereldhave Belgium, met ondernemingsnummer 0412.597.022.

Voorwetenschap

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap en/of een of meer van haar Beursgenoteerde Participaties (m.n. een met de Vennootschap of een Beursgenoteerde Participatie verbonden vennootschap) of op een of meer Financiële Instrumenten van een van deze vennootschappen, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van deze Financiële Instrumenten of deze van aanverwante financiële instrumenten significant zou kunnen beïnvloeden, zoals verder uiteengezet wordt in Bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter.

Voorzitter

De voorzitter van de Raad van Bestuur.

Wereldhave groep

De Vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave NV, met zetel te Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam, Nederland en haar verbonden vennootschappen.

