

Wereldhave
BELGIUM

Resultaten 2023

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.

Verklaring van de Raad Van Bestuur

Met betrekking tot de resultaten afgesloten op 31/12/2023 (voor de periode 1 januari tot 31 december 2023)

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel:

€ 4,71

(2022 : € 4,87)

Nettowaarde per aandeel:

€ 78,07

(2022 : € 78,99)

EPRA bezettingsgraad:

96,1%

(2022: 95,2%)

Schuldgraad:

29,6%

(2022: 28,6%)

Nieuwe financieringen ten belope van:

€ 85 mln

Aandeel Belle-Île onder 20%:

18,6%

van de geconsolideerde activa

Voorstel dividend:

€ 4,10 bruto - € 2,87 netto

(2022: € 4,20 bruto – € 2,94 netto)

Het netto huurresultaat is ten opzichte van 2022 gestegen met 6,4% tot € 62,6 mln mede als gevolg van een mooie leasingactiviteit met 75 transacties. Als gevolg van stijgende markttrentes, de impact van faillissementen op dubieuze debiteuren alsmede het effect van oninbare lasten in de kantorenportefeuille is het nettoresultaat van kernactiviteiten uitgekomen op € 4,71 per aandeel voor 2023, in lijn met de eerder afgegeven bandbreedte.

De EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille bedroeg 98,2% per 31 december 2023, tegen 97,7% per 31 december 2022. Vooral in het segment van de kantoren heeft de Vennootschap mooie transacties kunnen afsluiten met een stijging van de bezettingsgraad van 81,5% tot 84,7% eind 2023. Voor de totale portefeuille vastgoedbeleggingen

bedroeg de EPRA-bezettingsgraad 96,1% op 31 december 2023, tegenover 95,2% een jaar voordien.

De intrinsieke waarde per aandeel vóór dividenduitkering bedroeg € 78,07 per 31 december 2023 (2022: € 78,99).

De schuldgraad bedroeg 29,6% op 31 december 2023, tegenover 28,6% op 31 december 2022.

In december 2023 heeft de Vennootschap een uitbreiding van haar financiering bij KBC bekomen t.b.v. € 20 mln en een kredietbrief ontvangen vanwege BNP Paribas voor de hernieuwing van de financieringen die in april 2024 aflopen. Deze kredietbrief werd na 31 december 2023 namens de Vennootschap ondertekend.

Kerncijfers

(x € 1.000)

	2023	2022
Resultaten		
Netto huurresultaat	62.635	58.861
Netto resultaat	29.221	55.230
Netto resultaat van kernactiviteiten	41.822	42.942
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-12.601	12.289
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,29	6,26
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,71	4,87
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.886.001	8.819.584

(x € 1.000)

	2023	2022
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	938.028	934.981
Projectontwikkelingen	14.335	14.252
Totaal vastgoedbeleggingen	952.362	949.233
Eigen vermogen	693.698	701.944
Netto waarde per aandeel (x € 1)	78,07	78,99
Geconsolideerde schuldgraad	29,6%	28,6%
Beurskoers (x € 1)	48,30	49,00
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001



Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden

Eenzijds is het duidelijk dat de operationele resultaten van de Vennootschap zich hebben ontwikkeld in lijn met de positieve trend van de voorgaande jaren. Wederom heeft de commercialisatie van de activa van de Vennootschap een opmerkelijke dynamisme getoond, met huurprijzen boven de marktprijs zijn overeengekomen. De bezettingsgraad is gestegen ten opzichte van eind 2022 (zowel in de winkel- als in de kantorenportefeuille) en de bezoekersaantallen van de winkelcentra voor het afgelopen boekjaar zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2022 en overtreffen deze van vóór de Covid-crisis. Een andere positieve factor is dat de Vennootschap een solide balansstructuur heeft behouden en haar schuldratio onder 30% heeft gehouden. In het laatste kwartaal van 2023 bekwam de Vennootschap een uitbreiding van € 20 mln van haar financiering bij KBC en ontving ze een kredietbrief van BNP Paribas voor de verlenging van haar kredietlijnen (€ 65 mln) die in april 2024 komen te vervallen. Dit zal aan de versterking van haar activa bijdragen en laat ze toe om, voor zover ze zich interessante investeringsopportuniteiten zich voordoen, externe groei te overwegen.

Anderzijds werd de Vennootschap in 2023 geconfronteerd met een aantal conjuncturele factoren die de financiële resultaten beïnvloedden: een aanzienlijke stijging van de rentelasten, een toename van het aantal voorzieningen voor dubieuze debiteuren (voornamelijk in de kantorenportefeuille) en de oninbaarheid van bepaalde lasten (ook in de kantorenportefeuille).

Het saldo van alle bovengenoemde factoren resulteerde in een nettoresultaat uit kernactiviteiten dat, hoewel binnen de aangekondigde winstverwachting (€ 4,70 - € 4,80), toch licht lager is dan vorig jaar. Desondanks zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 4,10 per aandeel, wat dezelfde pay-out ratio is dan in 2022 (87%).

Evolutie van de operationele activiteiten

In de eerste helft van het jaar heeft de Vennootschap een uitstekende dynamiek ervaren wat betreft het aantal bezoekers in haar winkelcentra, met een stijging van 8,3% in het aantal bezoekers in vergelijking met dezelfde periode in 2022 (met name +11,4% in het eerste kwartaal en +5,4% in het tweede kwartaal). Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de bezoekersaantallen voor 2023 die van 2019 (de periode vóór Covid) overtroffen, met een stijging van 2,4% in het eerste kwartaal en +3,0% in het tweede kwartaal. De Vennootschap sloot de eerste helft dus af met een stijging van +2,6% ten opzichte van 2019.

De tweede helft van het jaar kende ook een mooie stijging van de bezoekersaantallen ten opzichte van 2022, met een stijging van meer dan 5,3% (met name +7,3% in het derde kwartaal en +3,6% in het vierde kwartaal).

Het is belangrijk om op te merken dat de Vennootschap beter presteerde in 2023 dan de markt ten opzichte van 2019, met een stijging van 2,2%, in vergelijking met de markt, die beperkt bleef tot een stijging van 1,3%.

Deze uitstekende resultaten bevestigen dat de langetermijnstrategie van de Vennootschap om haar activa om te vormen tot "Full Service Centers" de juiste is. Er zijn talrijke projecten gelanceerd om deze uitstekende resultaten te bereiken.

Het eerste project betreft de renovatie van de gevel van het winkelcentrum Ring Kortrijk en de renovatie van de buitenparking, die in 2023 voltooid werden. De officiële opening vond plaats in juni 2023 samen met de viering van

de 50^{ste} verjaardag van het winkelcentrum. Deze renovatie was noodzakelijk en de Vennootschap is zeer verheugd dat de effecten onmiddellijk merkbaar waren, gezien de uitstekende prestaties op het gebied van bezoekersaantallen, met een stijging van meer dan 11,3% in het aantal bezoekers ten opzichte van 2022 en ook +2,7% ten opzichte van 2019. In het kader van deze renovatie zijn er een aantal verbeteringen doorgevoerd op het gebied van duurzaamheid, zoals de installatie van een groot aantal fietsparkeerplaatsen en extra elektrische oplaadpunten. Het « fragrance » concept werd ook geïmplementeerd in het winkelcentrum teneinde de klantervaring te verbeteren.

Een van de mooie verwezenlijkingen in 2023 was ook de start van de renovatie van de site in Brugge, met de sloop van het oude Ixina-gebouw en de bouw van een gloednieuw gebouw waarin Pearle, Hema en Medi-Market zijn gevestigd. Deze verwezenlijking markeerde het begin van de renovatie van dit retail park.

De derde grote renovatie die in 2023 werd uitgevoerd, betreft het complex Stadsplein Zuid te Genk. De gevels van dit gebouw zijn naar voren verplaatst om beter te voldoen aan de verwachtingen van de huidige en potentiële huurders en om de zichtbaarheid van alle aanwezige enseignes te verbeteren. Dankzij deze renovatie zal het gerenoveerd complex binnenkort nieuwe enseignes verwelkomen, zoals River Woods, Amplifon, Zeeman en Ici Paris XL.

In het kader van haar strategie heeft de Vennootschap de verbetering van haar site Shopping 1 te Genk voortgezet. Er is veel werk verricht op vlak van de ontvangst van de bezoekers, waaronder in het bijzonder de voltooiing van de

renovatie van de parking, alsook op technisch vlak, met de vervanging van de verlichting door LED-verlichting. De Vennootschap heeft ook de klantenstroom verbeterd bij zowel de auto- als de voetgangersingangen. Daarnaast heeft de Vennootschap de implementatie van haar nieuwe "Eat&Meet" restaurantconcept op de eerste verdieping van het winkelcentrum afgerond. Dit project bestaat uit de implementatie van een Food Court met verschillende horecagelegenheden en gemeenschappelijke terrassen om bezoekers te verwelkomen.

Naast deze projecten werkt de Vennootschap ook voortdurend aan innovatie. In 2023 werden twee nieuwe concepten exclusief in al de winkelcentra van Vennootschap gelanceerd. De eerste innovatie betreft de lancering van een "Business App". Deze applicatie was gebaseerd op het gegeven dat het aantal bezoekers in het begin van de week lager is dan op het einde, maar ook dat er een enorm potentieel bestaat om doordeweeks en tijdens lunchtijd B2B-klanten aan te trekken die zich in het verzorgingsgebied van de winkelcentra bevinden en misschien nog geen klant zijn. Rekening houdende met deze uitgangspunten besloot de Vennootschap een nieuwe applicatie te lanceren waarbij gebruikers van maandag tot en met donderdag kortingen kunnen krijgen in bepaalde winkels. Dit geldt voornamelijk voor horeca en diensten. Na een zeer geslaagde test in het winkelcentrum Belle-Ile werd deze applicatie ingevoerd in alle winkelcentra van de Vennootschap.

De tweede innovatie, die werd gelanceerd in december 2023, biedt de klanten van de winkelcentra de mogelijkheid om hun cryptocurrency via een externe applicatie te ruilen om dan in de vijf winkelcentra van de Vennootschap cadeaukaarten te kopen in het service- en informatiepunt "The Point" (die in elk winkelcentrum van de Vennootschap aanwezig is). Dankzij deze innovatie positioneert de Vennootschap zich opnieuw als een pionier in haar sector.

Deze talrijke nieuwe projecten hebben geleid tot een zeer goede NPS ("Net Promoter Score") in de meeste vestigingen van de Vennootschap. Deze score is een maatstaf voor het meten van de tevredenheid van klanten die winkelcentra bezoeken.

Duurzaamheid blijft een belangrijke uitdaging voor de Vennootschap. Naast projecten zoals het vervangen van de LED-verlichting in Shopping 1 en het verbeteren van de voorzieningen voor fietsers in Ring Kortrijk, heeft de Vennootschap op al haar sites gewerkt aan het verbeteren van de energieprestaties. Als gevolg van de verschillende maatregelen die gedurende vele maanden geïmplementeerd zijn, heeft Shopping Les Bastions te Doornik een BREEAM in-Use double Very Good-certificaat behaald voor zowel Asset Performance als Management Performance. De Vennootschap is ook heel trots te kunnen aankondigen dat Shopping Belle-Ile te Luik ook een BREEAM Very Good-certificaat heeft gekregen voor Management Performance. Deze uitstekende dubbele certificering was alleen mogelijk dankzij het opmerkelijke werk van de teams ter plaatse en het constante aandacht om de prestaties van de gebouwen te verbeteren. De Vennootschap heeft ook

een 'Recycle Point' ingericht in alle vestigingen, waar klanten een breed assortiment artikelen kunnen inleveren voor recycling, zoals batterijen, gloeilampen en elektrische apparaten, en is onlangs een partnerschap aangegaan met leverancier Brita. Het succes van deze recyclingpunten bewijst het belang van deze pijler binnen de Vennootschap en in de ogen van haar klanten.

Deze constante zoektocht naar optimalisatie heeft zich ook vertaald in energiebesparingen. De Vennootschap had al hard gewerkt aan deze doelstelling in 2022, met energiebesparingen tot 25% in sommige gevallen. Voortdurende inspanningen en verlagingen van de energiekosten hebben ze in staat gesteld om de kosten in 2023 met nog eens ongeveer 10% te verlagen en om de gemeenschappelijke lasten onder controle te houden.

Tot slot kon de Vennootschap dankzij de kwaliteit van de aanwezige teams uitstekende resultaten behalen in het segment van de Specialty Leasing. Dit geldt met name voor alle activiteiten en prestaties die in de infopunten van "The Point" worden gerealiseerd, met name ongekende resultaten bij de verkoop van cadeaukaarten of de levering van pakketten. Dit laatste toont de aanvullende rol van e-commerce en fysieke winkels weer aan. De lokale teams hebben ook verschillende evenementen en beurzen georganiseerd, met name de "Eco-days", een autosalon en vooral zeer attractieve kerstmarkten. Dit alles heeft geholpen om nieuwe bezoekers aan te trekken dankzij deze themabeurzen.

Evolutie van de verhuuractiviteiten

De verhuur van winkel- en kantoorruimtes in de hele portefeuille van de Vennootschap bleef in 2023 een opmerkelijk dynamisme vertonen het hele jaar door.

De Vennootschap sloot inderdaad niet minder dan 75 huurcontracten en huurvernieuwingen af voor een totale oppervlakte van 34.209 m². Concreet komt dit overeen met een afgesloten contract om de 3,5 werkdagen en ongeveer 12% van de huurinkomsten van de Vennootschap. Deze transacties lagen gemiddeld 4% boven de vorige huurprijs en 13% boven de markthuur. Deze mooie resultaten bevestigen nogmaals de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap en het werk van haar teams.

Wat de winkelportefeuille van de Vennootschap betreft, werd 2023 gekenmerkt door de opening van kwalitatieve enseignes met een reële toegevoegde waarde voor de klanten binnen de activa van de Vennootschap. Nieuwe verkooppunten van reeds in België aanwezige enseignes zoals Basic Fit, C&A, Calzedonia/Intimissimi, Rituals, Fox&Cie, Ici Paris XL, Dunkin Donuts, Naf Naf, enz. werden geopend of zullen binnenkort hun deuren openen voor het publiek. De komst van grote spelers zoals Basic Fit en C&A in de portefeuille van de Vennootschap is ook uitstekend nieuws en versterkt het commerciële aanbod op de site van Shopping Les Bastions te Doornik en Shopping 1 te Genk. Daarnaast heeft de opening van Madame Croqu'o en Bon'ap in het winkelcentrum Ring Kortrijk de Vennootschap in staat

gesteld haar Horecaaanbod te versterken. Deze goede prestatie getuigt van het aanhoudende vertrouwen van de retailers in de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap.

Voor wat de commercialisatie van haar kantorenportefeuille betreft, merkte de Vennootschap op dat het concept "The Sage" steeds bijzondere belangstelling gewekt heeft bij verschillende marktspelers. Bijgevolg heeft de Vennootschap voor het eerst sinds de opening een bezettingsgraad van 100% (exclusief archiefruimtes) bereikt voor haar kantoorruimtes in The Sage Antwerp.

De portefeuille van de Vennootschap heeft goede vooruitgang geboekt, waardoor de bezettingsgraad op 31 december 2023 96,1% bedroeg, vergeleken met 95,2% op 31 december 2022. De grootste stijgingen in de bezettingsgraad waren vooral in de kantorenportefeuille (The Sage Antwerp) en voor de winkelportefeuille Stadsplein te Genk, met een stijging van 8,7%.

Evolutie van de financiële activiteiten

Net zoals in 2022 was 2023 een erg volatiel jaar op de financiële markten. Sinds januari 2023 is de 3 maands rente sterk toegenomen tot ongeveer 3,9% eind december 2023 (2,1% december 2022). 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. De gemiddelde financieringskost op de uitstaande kredieten bedroeg 2,76% over het jaar 2023 (1,68% over het jaar 2022).

Gedurende het laatste kwartaal van 2023, heeft de Vennootschap een uitbreiding van haar faciliteit bij KBC ten belope van € 20 mln kunnen afsluiten.

De Vennootschap beschikt reeds jaren over een erg solide balansstructuur met een schuldgraad van 29,6% per 31 december 2023 tegenover 28,6% op 31 december 2022. 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 2023 bedragen de opnames op schuldfinanciering € 278 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (73% bankfinancieringen, 15% Commercial Paper en 12% obligaties). Daartegenover staat een bedrag van € 36,8 mln niet opgenomen backup lijnen en € 107,3 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het Commercial Paper programma. De gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 december 2023 was 1,5 jaar.

In april 2024 gingen er twee kredietlijnen binnen de kredietportefeuille vervallen voor een totaal bedrag € 65 mln. Beide kredietlijnen zijn in januari 2024 verlengd waardoor de gemiddelde resterende looptijd van de schuld van de Vennootschap tot 3,4 jaar is gestegen. Zie sectie 'gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar' voor meer details.

Bovendien starten er in 2024 eerder afgesloten Interest Rate Swaps en een Cap die een positief effect zullen hebben op de financieringskost. Deze elementen versterken de positie van de Vennootschap nog verder en bevestigen de intrinsieke kwaliteit van haar portefeuille, haar balans en haar resultaten.

Resultaten van het boekjaar 2023

Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het netto resultaat van kern- en niet-kernactiviteiten, bedroeg € 29,2 mln (€ 55,2 mln in 2022). Deze daling (- € 26 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een daling van het netto resultaat van niet kernactiviteiten, namelijk van + € 12,3 mln eind 2022 tot - € 12,6 mln eind 2023 of - € 24,9 mln en eveneens een daling van het netto resultaat van kernactiviteiten met € 1,1 mln.

Netto resultaat van kernactiviteiten

Het netto resultaat van kernactiviteiten per 31 december 2023 bedroeg € 41,8 mln tegenover € 42,9 mln eind 2022. Deze negatieve bijdrage van € 1,1 mln komt van een stijging van € 3,5 mln aan vastgoedresultaat, in combinatie met een stijging van de vastgoedkosten (€ 1,2 mln toename), een stijging van operationele kosten (€ 0,2 mln toename) en door een stijging van de netto financiële kosten (+ € 3,2 mln).

De Vennootschap kon een stijging van € 3,8 mln aan netto huurresultaat optekenen hetzij 6,4% ten opzichte van 2022. Het hogere huurresultaat is het gevolg van huurindexatie en nieuwe huurders ten opzichte van 31 december 2022. Het saldo van de vastgoedkosten en de algemene kosten is gestegen ten opzichte van 2022. De vastgoedkosten zijn met € 1,1 mln gestegen van € 7,9 mln tot € 9,0 mln voornamelijk toe te schrijven aan de verhoogde kosten op niet-verhuurde units en de algemene kosten zijn met € 0,2 mln gestegen van € 5,3 mln tot € 5,5 mln waarvan het grootste deel te verklaren door stijging van de intra-groep honoraria.

Resultante is een stijging van het operationeel resultaat (van kernactiviteiten) met € 2,1 mln (+ 4,4%) tot € 49,8 mln (tegenover € 47,7 mln eind 2022).

Aangezien de Vennootschap gedeeltelijk is ingedekt tegen rentestijgingen, heeft de sterke rentestijging van het

afgelopen jaar zijn impact gehad op het financieel resultaat dat is opgelopen van - € 4,7 mln tot - € 7,9 mln per eind 2023.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel vertoont een daling van € 4,87 eind 2022 tot € 4,71, hetzij - 3,3%.

Netto resultaat van niet-kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten bedroeg - € 12,6 mln eind 2023 (€ 15,4 mln per 31 december 2022). Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten omvat voornamelijk het resultaat van herwaarderingen binnen de vastgoedportefeuille (- € 5,0 mln), de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (- € 5,6 mln) en ander portefeuilleresultaat (- € 1,9 mln). Het ander portefeuilleresultaat omvat de beëindigingsvergoeding van het vorige management (- € 1,0 mln), implementatie nieuw ERP-systeem (- € 0,9 mln).

De negatieve herwaardering van € 5,0 mln is hoofdzakelijk te wijten aan een licht hogere cap rate 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 de stijgende rente in 2022 steeg de reële waarde van onze derivatenportefeuille met € 15,4 mln tegenover - € 5,6 mln in 2023.

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2023 bedroeg € 693,7 mln (€ 701,9 mln per 31 december 2022), hetzij een daling van 1,2%.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / totaal aantal aandelen), met inbegrip van het resultaat van het lopende boekjaar, bedroeg € 78,07 op 31 december 2023 (€ 78,99 op 31 december 2022).

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 8.886.001 aandelen per 31 december 2023.

Handelsvorderingen en overlopende rekeningen

De handelsvorderingen (€ 26,5 mln per 31 december 2023) en overlopende rekeningen (€ 22,5 mln per 31 december 2023) op de balans werden beïnvloed door € 13,4 mln aan huur met betrekking tot het eerste kwartaal van 2024 die nog niet verschuldigd waren op 31 december 2023.

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

De handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn gedaald van € 14,8 mln per 31 december 2022 naar € 8,3 mln per 31 december 2023. Deze daling is een combinatie van lagere provisies voor te ontvangen facturen (kapitaalinvesteringen (- € 3,3 mln) en andere kosten (- € 2 mln)) en minder openstaande leveranciersschulden ten opzichte van jaareinde 2022.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (exclusief projectontwikkelingen) evolueerde van € 935 mln op 31 december 2022 naar € 938 mln op 31

december 2023, grotendeels te verklaren door eigen investeringen.

In 2023 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 14,8 mln geïnvesteerd, waarvan het grootste deel bestemd was voor de renovatiewerken in haar Retail Park aan de Maalsesteenweg en de gevelwerkzaamheden aan het complex Genk Stadsplein Zuid.

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 ± 89% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de ontwikkelingsprojecten en de portefeuille activa bestemd voor verkoop.

De EPRA-bezettingsgraad - zie hierboven - van de retail portefeuille steeg van 97,7% per 31 december 2022 tot 98,2% per 31 december 2023. De aantrekkelijkheid van de activa werd ook bevestigd door de toename van de "Specialty Leasing" (d.w.z. tijdelijke bezetting van stands en promotieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimten) gedurende het hele jaar. Deze mooie resultaten komen tot uiting in de "Like-For-Like" huurresultaten van deze activa, die met 5,0% zijn gestegen ten opzichte van 2022.

In het eerste kwartaal van 2023 werd de oplevering van de werken van het renovatieproject van de gevels, ingangen en buitenterrassen alsook van de "rebranding" van het winkelcentrum Ring Kortrijk (€ 11,7 mln) uitgevoerd. Daarnaast werden de eerste renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge (afbraak van een gebouw van 800m², gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m²) verder uitgevoerd. Dit gebouw werd in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd en de commercialisering van de ruimtes is bijna afgerond.

In het derde kwartaal van 2023 zijn de gevelwerkzaamheden gestart aan het complex Genk Stadsplein Zuid om nieuwe etalages te installeren, de bestaande arcades te sluiten en een interne gang te creëren om de winkelruimtes beter te verdelen. Bovendien zullen de werkzaamheden de energieprestaties van het gebouw verbeteren door de installatie van dubbelwandige ramen en een betere isolatie van het gebouw door het sluiten van de arcades waardoor de zichtbaarheid van de winkels verbeterd wordt. De eerste fase van dit project (investeringsbudget € 3,1 mln) is eind december 2023 voltooid. De tweede fase is gepland voor 2024.

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is gestegen van 81,5% per 31 december 2022 tot 84,7% per 31 december 2023. Deze sterke stijging is het resultaat van haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van

haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem. In het eerste kwartaal van 2023 betrof dit onder meer de aanleg van een groenzone en nieuwe toegangspaden naar de kantoren van The Sage Vilvoorde, wat tot de "look & feel" van deze gebouwen bijdraagt. In Antwerpen werden nieuwe huurders zoals IQVIA MedTech, Accounting Figures, Tennant, enz. verwelkomd, terwijl in Vilvoorde Loxam zich gevestigd heeft.

In 2024 zal de Vennootschap haar aandacht op beide vestigingen blijven behouden om op deze goede resultaten te kunnen voortbouwen.

Ontwikkelingsprojecten

De waarde van de ontwikkelingsprojecten is constant gebleven en bedroeg € 14,3 mln op 31 december 2023 (31 december 2022: € 14,3 mln).

Investeringen en desinvesteringen

Tijdens het afgelopen jaar heeft de Vennootschap ter waarde van € 0,7 mln acquisities gedaan. Meer specifiek heeft de Vennootschap een extra winkelpand aangekocht in haar winkelcentrum Shopping 1 te Genk ter waarde van € 0,5 mln.

Tijdens het vierde kwartaal heeft de Vennootschap twee transacties afgerond, m.n. de verwerving op 31 oktober 2023 van 100% van de aandelen van de Vennootschap die een erfpachtovereenkomst van 50 jaar over een terrein en een restaurant aanpalend bij de site van Shopping Les Bastions aan McDonald's heeft verleend (€ 3,3 mln) en de overdracht op 28 december 2023 van haar zakenrechten over het winkelcomplex "De Box" (gelegen te Gent, Overpoortstraat 49/a) aan RVM City Retail NV (een dochteronderneming van RVM Invest NV). De overdracht van deze activa gebeurde licht boven zijn reële waarde, zoals deze door de onafhankelijke deskundige bepaald werd (€ 7,5 mln). De inkomsten uit deze overdracht zullen immers in de bestaande (renovatie)projecten van de Vennootschap worden herinvesteed.

Voor zover als nodig bevestigt de Vennootschap dat mits deze transacties de weging van het commercieel complex "Belle-Ile" te Luik ruim onder het wettelijk maximum van 20% per 31 december 2023 blijft.

Corporate - Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 10 april 2024 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 € 4,10 bruto - € 2,87 netto per aandeel (2022: bruto € 4,20 - netto € 2,94), wat overeenkomt met een pay-out ratio (87%) gelijk aan die van het vorige boekjaar.

Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar

De Vennootschap heeft in januari 2024 haar twee kredietlijnen bij BNP Paribas verlengd voor een totaal bedrag van € 65 mln. De revolvingkrediet van € 30 mln zal lopen tot 10 februari 2028 en de andere revolvingkrediet van € 35 mln zal lopen tot 10 februari 2029.

Verder heeft de Raad van Bestuur van 8 februari 2023 beslist om aan Cushman & Wakefield en Stadim een mandaat van onafhankelijke waarderingsdeskundigen te verlenen voor de boekjaren 2024 tot en met 2026 (in toepassing van art. 24 en 47 GVV-Wet).

Tenslotte bevestigt de Raad van Bestuur dat er tussen de onafhankelijke leden en de vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouder een overeenstemming is bereikt over de governance binnen de organen van de Vennootschap. De daaruit voortvloeiende aanpassingen en aanvullingen worden momenteel in het Corporate Governance Charter verwerkt.

Verbonden partijen

Naast dienstverleningen tussen entiteiten van de Wereldhave Groep, is er over 2023 één transactie gebeurd: met name de verlenging en aanpassing van de intercompany faciliteit van Wereldhave NV ten voordele van de Vennootschap met effect vanaf 1 augustus 2024. Deze wordt voor € 75 mln en tot april 2029 verleend ter dekking van het Commercial Paper programma van de Vennootschap. Behoudens bovenstaande zijn er geen transacties met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over het jaar 2024 een nettoresultaat van kernactiviteiten te behalen tussen € 4,80 en € 4,90 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.

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

Financiële agenda

Jaarlijks financieel verslag 2023	Vrijdag 8 maart 2024
Algemene vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 10 april 2024
Ex-dividend date (coupononthechting)	Maandag 15 april 2024
Dividend record date	Dinsdag 16 april 2024
Betaalbaarstelling dividend 2023	Maandag 22 april 2024
Persbericht Q1 2024 (vóór beursopening)	Dinsdag 23 april 2024
Persbericht Q2 2024 (vóór beursopening)	Vrijdag 19 juli 2024
Persbericht Q3 2024 (vóór beursopening)	Donderdag 24 oktober 2024

Vilvoorde, 9 februari 2024

Wereldhave Belgium NV

Voor nadere toelichting: M. Storm, Chief Executive Officer / N. Rosiers, Deputy Chief Executive Officer- + 32 2 732 19 00
investor.relations@wereldhavebelgium.com

Financiële overzichten



Geconsolideerde balans

(x € 1.000)

	2023	2022
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	952.362	949.233
Andere materiële vaste activa	892	758
Financiële vaste activa	11.909	18.111
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.005	592
Totaal vaste activa	969.168	968.693
Vlottende activa		
Financiële vlottende activa	1.241	803
Handelsvorderingen	26.457	13.247
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	310	141
Kas en kasequivalenten	17.693	10.415
Totaal vlottende activa	45.700	24.605
Totaal activa	1.014.868	993.299
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
Kapitaal	370.861	370.861
Uitgiftepremies	91.361	91.351
Reserves	202.256	184.501
Netto resultaat van het boekjaar	29.221	55.230
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	693.698	701.943
Minderheidsbelangen	-	1
Totaal eigen vermogen	693.698	701.944
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen	146	135
Langlopende financiële schulden	237.070	197.062
- Kredietinstellingen	202.950	164.049
- Andere langlopende financiële schulden	34.120	33.012
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.355	9.542
Totaal langlopende verplichtingen	245.570	206.738
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	44.815	59.785
- Kredietinstellingen	-	-
- Andere kortlopende financiële schulden	44.815	59.785
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.285	14.795
Overlopende rekeningen	22.499	10.037
Totaal kortlopende verplichtingen	75.599	84.617
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.014.868	993.299
Netto waarde per aandeel (x € 1)	78,07	78,99

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2023	2022
Huurinkomsten	64.507	58.240
Met verhuur verbonden kosten	-1.872	621
Netto huurresultaat	62.635	58.861
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.091	10.075
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13.183	-11.982
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.800	3.892
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	1.708	1.985
Vastgoedresultaat	64.343	60.846
Technische kosten	-257	-241
Commerciële kosten	-4.434	-4.630
Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-2.625	-1.292
Beheerkosten vastgoed	-1.725	-1.700
Vastgoedkosten	-9.040	-7.862
Operationeel vastgoedresultaat	55.303	52.984
Algemene kosten van de vennootschap	-7.483	-7.118
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.948	1.821
Totaal	-5.535	-5.297
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	49.768	47.687
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-122	-29
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.969	-753
Ander portefeuilleresultaat	-1.941	-2.331
Totaal portefeuilleresultaat	-7.032	-3.114
Operationeel resultaat	42.736	44.574
Financiële inkomsten	5.561	1.416
Netto interestkosten	-13.355	-5.913
Andere financiële kosten	-80	-202
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.570	15.402
Financieel resultaat	-13.443	10.703
Resultaat vóór belastingen	29.294	55.277
Vennootschapsbelasting	-73	-46
Belastingen	-73	-46
Netto resultaat	29.221	55.230
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	29.221	55.230
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,29	6,26
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	3,29	6,26

Geconsolideerd overzicht van het nettoresultaat van kern en niet-kernactiviteiten

(x € 1.000)	2023		2022	
	Kern ¹	Niet-kern ²	Kern ¹	Niet-kern ²
Netto huurresultaat	62.635	-	58.861	-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.091	-	10.075	-
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13.183	-	-11.982	-
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.800	-	3.892	-
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	1.708	-	1.985	-
Vastgoedresultaat	64.343	-	60.846	-
Technische kosten	-257	-	-241	-
Commerciële kosten	-4.434	-	-4.630	-
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.625	-	-1.292	-
Beheerkosten vastgoed	-1.725	-	-1.700	-
Vastgoedkosten	-9.040	-	-7.862	-
Algemene kosten van de vennootschap	-7.483	-	-7.118	-
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.948	-	1.821	-
Totaal	-5.535	-	-5.297	-
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	49.768	-	47.687	-
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-122	-	-29
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	-4.969	-	-753
Ander portefeuilleresultaat	-	-1.941	-	-2.331
Operationeel resultaat	49.768	-7.032	47.687	-3.114
Financiële inkomsten	5.561	-	1.416	-
Netto interestkosten	-13.355	-	-5.913	-
Andere financiële kosten	-80	-	-202	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	-5.570	-	15.402
Financieel resultaat	-7.873	-5.570	-4.699	15.402
Resultaat vóór belastingen	41.895	-12.601	42.988	12.289
Vennootschapsbelasting	-73	-	-46	-
Netto resultaat	41.822	-12.601	42.942	12.289
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,71	-1,42	4,87	1,39

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

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

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	2023	2022
Nettoresultaat	29.221	55.230
Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-	61
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-131	777
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	-131	838
Globaal resultaat	29.090	56.069
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	29.090	56.069

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	29.294	55.277
Interestopbrengsten en dividenden	-	-25
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten	29.294	55.251
Afschrijvingen materiële vaste activa	345	149
Huurderskortingen en investeringen	2.901	2.577
Interestkosten	7.873	4.744
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.969	753
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.570	-15.444
Mutaties van provisies op huurvorderingen	1.792	-944
Mutaties vorderingen	11.587	1.267
Mutaties kortlopende schulden	-18.803	507
Betaalde vennootschapsbelasting	-71	-
Ontvangen vennootschapsbelasting	-	60
	16.162	-6.330
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	45.456	48.921
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoedbeleggingen	-677	-
Acquisitie dochteronderneming	-3.266	-
Verkoop vastgoedbeleggingen	7.329	3.300
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-18.308	-24.622
Aankoop meubilair en rollend materieel	-10	-25
Ontvangen interesten en dividenden	-	25
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.932	-21.321
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	40.550	54.450
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-18.800	-47.500
Betaalde dividenden	-37.321	-25.062
Betaalde interesten	-7.675	-4.611
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-23.246	-22.723
Netto kasstroom	7.277	4.877
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	10.415	5.539
Toename/Afname liquide middelen	7.277	4.877
Stand op 31 december	17.693	10.415

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>						
Balans per 31 december 2021	362.810	88.877	219.206			670.893
Kapitaalverhoging	8.050					8.050
Uitgiftepremies		2.474				2.474
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61			61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			777			777
Andere			94			94
Netto resultaat				55.230		55.230
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 2021			-35.637			-35.637
Balans per 31 december 2022	370.861	91.351	184.501	55.230		701.943
Balans per 31 december 2022	370.861	91.351	239.731			701.943
Kapitaalverhoging						-
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			-37.321			-37.321
Balans per 31 december 2023	370.861	91.361	202.256	29.221		693.698
Overboeking van resultaat 2023 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-4.969	4.969		-
Overboeking van variaties 2023 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-5.570	5.570		-
Voorgesteld dividend 2023				-36.433	36.433	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.327	-3.327		-
Balans per 31 december 2023 na allocatie	370.861	91.361	195.044	-	36.433	693.698

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			
Balans per 1 januari 2023	99.793	833.371	933.164
Verkoop vastgoedbeleggingen	-	-7.460	-7.460
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investeringen	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 2023	-	14.252	14.252
Investeringen	-	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

Segment informatie 2022

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	5.808	52.432	58.240
Met verhuur verbonden kosten	108	512	621
Netto huurresultaat	5.916	52.945	58.861
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.440	8.635	10.075
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.829	-10.153	-11.982
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		3.892	3.892
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde	-389	2.374	1.985
Vastgoedresultaat	5.528	55.319	60.846
Technische kosten		-241	-241
Commerciële kosten	-123	-4.507	-4.630
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-676	-615	-1.292
Beheerkosten vastgoed	-183	-1.517	-1.700
Operationeel vastgoedresultaat	4.546	48.438	52.984
Algemene kosten van de vennootschap	-		-7.118
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.821
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de			47.687
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-29	-29
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.668	-2.421	-753
Ander portefeuilleresultaat		-2.331	-2.331
Operationeel resultaat			44.574
Financieel resultaat			10.703
Resultaat vóór belastingen			55.277
Vennootschapsbelasting			-46
Netto resultaat			55.230
Vastgoedbeleggingen			
Balans per 1 januari	93.528	817.268	910.796
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		-	-
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		25	25
Investerings	4.597	18.499	23.096
Acquisitie		-	-
Herwaarderingen	1.668	-2.421	-753
Balans per 31 december	99.793	833.371	933.164
Geactiveerde huurincentives	677	1.140	1.817
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	100.470	834.511	934.981
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		13.514	13.514
Investerings		605	605
Bouwrente		133	133
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Balans per 31 december		14.252	14.252
Totaal portefeuille	100.470	848.763	949.233

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen van de portefeuille

(x € 1.000)

	2023	2022
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	933.164	910.796
Verkoop vastgoedbeleggingen	-7.460	-
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	25
Acquisitie	677	-
Investerings	14.753	23.096
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.969	-753
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	936.165	933.164
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.863	1.817
Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten	938.028	934.981
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	14.252	13.514
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	-
Investerings	38	605
Bouwrente	45	133
Herwaarderingen		
Totaal projectontwikkelingen	14.335	14.252
Totaal vastgoedbeleggingen	952.362	949.233

Uitgangspunten cijfers tot en met 31 december 2023

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2023 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Unie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2023. Met het oog op de opmaak van haar jaarlijks financieel verslag 2023 heeft de Vennootschap haar waarderingsregels ongewijzigd behouden ten opzichte van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig persbericht betreffen geconsolideerde cijfers. Conform de wetgeving terzake worden de perimetervenootschappen geconsolideerd.

Risicobeheersing

De Raad van Bestuur besteedt voortdurend aandacht aan de financiële-, operationele-, strategische- en bedrijfsrisico's teneinde de mogelijke impact voor de Vennootschap en haar aandeelhouders te kunnen beperken.

De gekozen beleggingsfocus op winkelcentra en retail parken impliceert een grotere concentratie van een beperkt aantal vastgoedgehelen op geografisch vlak. Dit impliceert tevens een grotere concentratie van het risico bij onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 bevestigt de Raad van Bestuur dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Deze bevestiging zal in jaarlijks financieel verslag 2023, Sectie 'Corporate Social Responsibility' beschikbaar gesteld worden.

Controlewerkzaamheden

De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen afwijking van materieel belang hebben aan het licht gebracht in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in huidig communiqué.

Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek (k.b. van 14 november 2007)

De heren M. Storm (gedelegeerd bestuurder en effectief leider) en N. Rosiers (effectief leider), verklaren, namens en voor rekening van de Raad van Bestuur, handelend als bestuursorgaan van de Vennootschap, dat, voor zover hen bekend,

a) de financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke

standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

b) het Jaarlijks Financieel Verslag over 2023 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

