

Wereldhave
BELGIUM

RIING Kortrijk

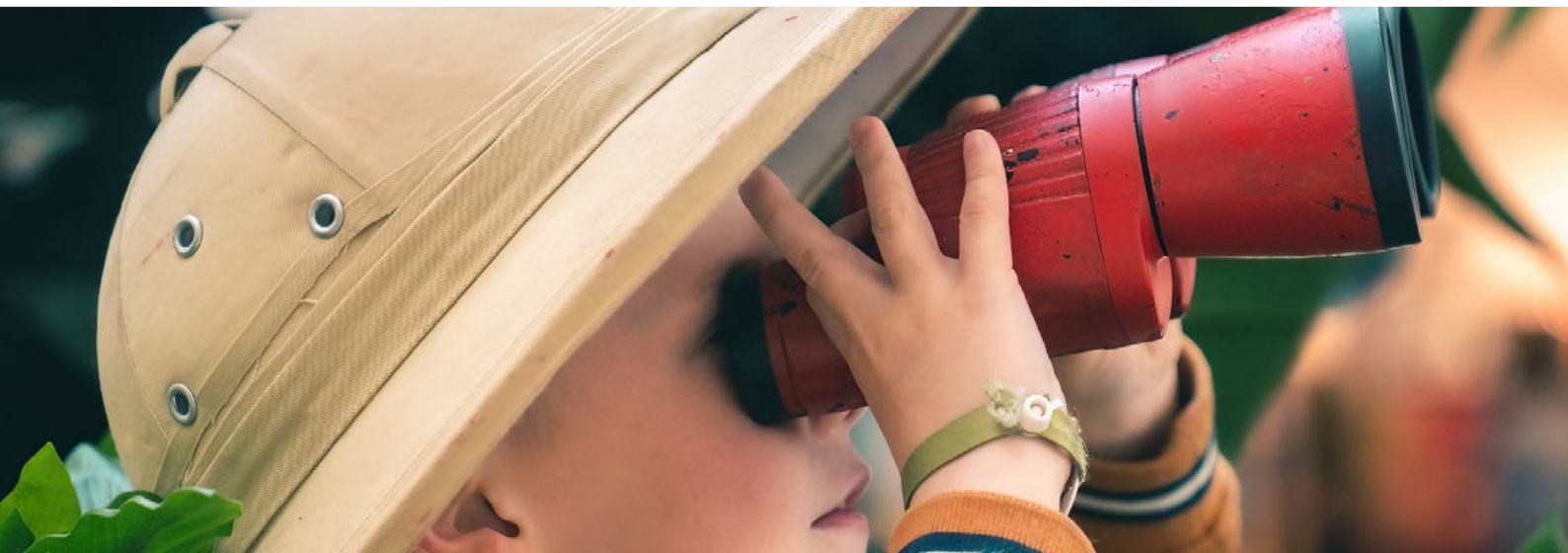
Jaarlijks financieel verslag 2022

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

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie	3
Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar	3

Bericht aan de aandeelhouders

Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen	5
---	---

Geconsolideerd jaarverslag

Corporate Governance Verklaring	9
Duurzaamheid: A Better Tomorrow	26

Beheersverslag

Missie en strategie	36
Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen	37
Vastgoedbeleggingen	39
Financiële resultaten	40
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	41
Onderzoek en ontwikkeling	41
Resultaatbestemming	42
Vooruitzichten	42

EPRA

EPRA prestatiemeting	44
1. EPRA resultaat	45
2. EPRA NAV metrics	45
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	46
4. EPRA huurleegstandspercentage	46
5. EPRA cost ratio's	46
6. EPRA LTV	47

Vastgoedverslag

Belgische vastgoedmarkt	49
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	50
Kerninformatie	52
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	56
Projectontwikkelingen	59
Verslag waarderingsdeskundigen	60

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	64
Overige informatie	66
Financiële agenda voor 2023	67
Beursgegevens	68

Financieel verslag

Geconsolideerde balans	70
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	71
Staat van het globaal resultaat	72
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	73
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	74
Detail van de reserves	75
Toelichtingen	76
Verslag van de Commissaris	105
Statutaire verklaring	109

Risicofactoren

Marktgebonden risico's	115
Operationeel gebonden risico's	117
Financiële risico's	121
Reglementaire risico's	122
Risicobeheersing	123

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	125
Verantwoordelijke voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag	126
Commissaris	126
Waarderingsdeskundigen	126
Property Managers	127
Interne auditor	127
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	127
Externe juridische adviseurs	127
Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 en 2021	128

Lexicon en alternatieve prestatimaatstaven

Lexicon	130
---------	-----

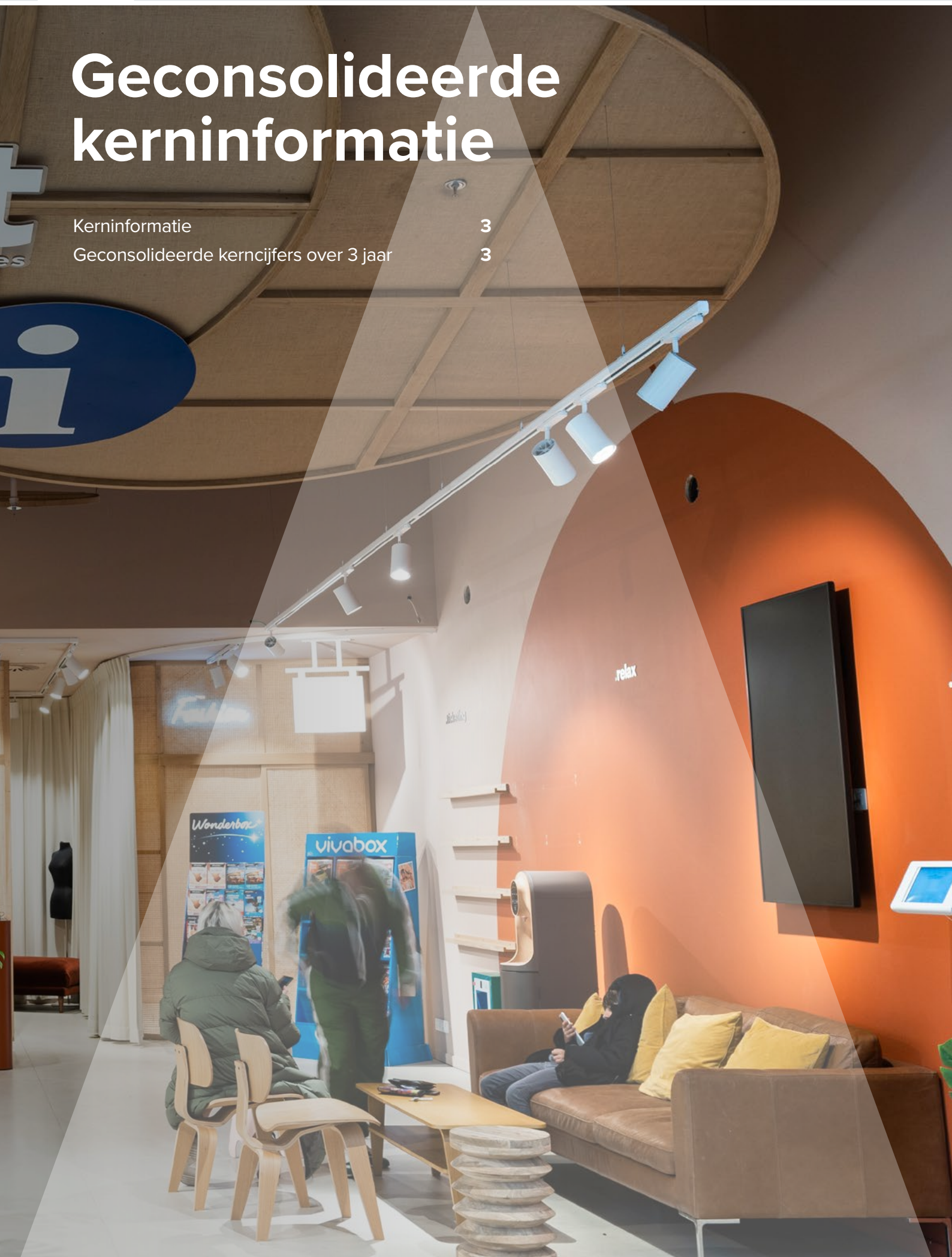
Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie

3

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

3



Kerninformatie

	2022	2021	2020
Koers op 31/12 (€)	49,00	49,30	39,30
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op 31/12 (€)	10,1	10,8	8,5
Marktkapitalisatie op 31/12 (€ mln)	435,4	428,5	326,9
Netto waarde/aandeel (conform IFRS) (€)	78,99	77,19	78,20
Bruto dividend (€ per aandeel)	4,20	4,10	4,00
Dividendrendement ¹	8,6%	8,3%	10,2%
Geconsolideerde schuldgraad ²	28,6%	28,2%	30,0%
Bezettingsgraad ³	95,2%	93,9%	91,9%
Pay-out ratio ⁴	86,9%	91,4%	90,8%
Free float	33,8%	34,1%	32,3%
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.692.063	8.319.287

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

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

³ Markthuurwaarden van de verhuurde oppervlakten gedeeld door de totale markthuurwaarde 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 87,1% in 2022, 89,7% in 2021, 84,0% in 2020)

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

(x € 1.000)

	2022	2021	2020
Resultaten			
Netto huurresultaat	58.861	52.648	49.218
Netto resultaat	55.230	38.191	-22.148
Netto resultaat van kernactiviteiten	42.942	38.993	36.656
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	12.289	-802	-58.803
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	934.981	912.491	908.575
Projectontwikkelingen	14.252	13.514	12.635
Totaal vastgoedbeleggingen	949.233	926.005	921.209
Eigen vermogen	701.944	670.897	650.548
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur per segment			
Commercieel	833.371	817.268	816.903
Huurskortingen	1.140	952	892
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - commercieel	834.511	818.221	817.795
Kantoren	99.793	93.528	89.975
Huurskortingen	677	742	805
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - kantoren	100.470	94.270	90.780
	934.981	912.491	908.575
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Netto resultaat van kernactiviteiten	4,87	4,56	4,65
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	1,39	-0,09	-7,47
Netto resultaat	6,26	4,47	-2,81
Bruto dividend	4,20	4,10	4,00
Netto dividend	2,94	2,87	2,80
Netto waarde vóór winstverdeling	78,99	77,19	78,20

Bericht aan de aandeelhouders

Stevige jaarresultaten licht boven de
verwachtingen

5



Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen

Geachte aandeelhouders van Wereldhave Belgium,

Na een jaarstart die nog enigszins werd beïnvloed door de laatste anti-Covid maatregelen en ondanks het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in februari, vertonen de bedrijfsresultaten van de Vennootschap een mooie stijging ten opzichte van 2021 en zijn ze ook nog enigszins hoger dan verwacht. In deze context bedraagt het netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel € 4,87 en zal de Raad van Bestuur dan ook een verhoging van haar bruto dividend tot € 4,20 per aandeel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen.

Genormaliseerde operationele activiteiten

Dankzij de normalisering van de sanitaire situatie kon de Vennootschap haar activa weer volledig exploiteren en in deze context veel meer bezoekers aantrekken dan in 2021 en bijna evenveel als in 2019. Deze goede resultaten, ondersteund door een actief marketingbeleid en aanzienlijke Specialty Leasing-activiteiten, bevestigen de aantrekkingskracht van de fysieke winkels en meer bepaald van de activa van de Vennootschap. Deze toestroom heeft ook een positieve invloed gehad op de omzet van de handelaars, aangezien de meeste van hen veel betere verkoopcijfers boeken dan in 2019.

Dynamische huurmarkt

Deze goede verkoopcijfers hebben ook een zeer positief effect gehad op de opname van winkelruimte, die in België nog nooit zo hoog is geweest als in 2022, hetgeen de hernieuwde activiteit van de winkelketens en de goede prestaties van de nationale markt bevestigt. De Vennootschap heeft dus ook van deze dynamiek kunnen genieten door veel nieuwe enseignes aan te trekken tegen hogere huren dan voorheen. De bezettingsgraad van de totale portefeuille van de Vennootschap is dan ook met 1,3% gestegen tot 95,2%, wat de kwaliteit van haar activa bevestigt.

Na twee gecompliceerde jaren voor haar kantorenportefeuille is de Vennootschap beloond voor de gedane investeringen en heeft zij haar bezettingsgraad ook in dit segment meer dan aanzienlijk kunnen verhogen, terwijl zij ook de toekomst met vertrouwen tegemoet ziet.

Financiële en economische situatie

De inflatiecontext waarin de economie zich bevindt, heeft een impact op vastgoedondernemingen en derhalve ook op de Vennootschap, en dit op verschillende wijzen. Enerzijds kan de Vennootschap genieten van de contractuele indexering van de huurprijzen en zo haar inkomsten aanzienlijk verhogen. Haar huurverhogingen konden bovendien de lichte stijging van de waarderingspercentages van de activa compenseren, waardoor de waardering van de portefeuille stabiel bleef. Zo kan de Vennootschap profiteren van een gemiddeld rendement van 6,2% op haar portefeuille. Anderzijds heeft de Vennootschap, ondanks de vervroegde verlenging begin 2022 van een kredietlijn die in 2023 zou aflopen en de verhoging van haar hedge ratio tot 76%, haar financieringskosten zien stijgen. Niettemin beschikt de Vennootschap over een uitstekende financiële draagkracht, waardoor zij de toekomst op een positieve wijze tegemoet kan zien en de ontwikkeling van de financiële markten op de voet kan volgen.

Financiële resultaten en vooruitzichten

Voor het tweede jaar op rij sinds de Covid-crisis heeft de Vennootschap een aanzienlijke stijging van haar operationeel resultaat gezien en kan zij opnieuw een verhoging van haar dividend voorstellen.

Voor het jaar 2023 heeft de Vennootschap, ondanks de nog steeds onzekere context, haar winstprognose licht verhoogd tot een bandbreedte tussen € 4,85 en € 4,95 per aandeel, terwijl zij behoedzaam blijft.

De Vennootschap is ook zeer verheugd te kunnen aankondigen dat het aandeel van Shopping Belle-Île in Luik



is teruggebracht tot 18,9% per 31 december 2022, en dit voor het eerst sinds 1998, zodat de door de FSMA toegestane afwijking niet langer nodig is. Bijgevolg zal de Vennootschap niet langer verplicht zijn een schuldratio van 33% na te leven en zal zij opnieuw nieuwe investeringen kunnen overwegen die haar zullen toestaan de groei van haar portefeuille te hervatten.

Tot slot willen wij onze medewerkers, klanten, aandeelhouders en bij uitbreiding de verschillende stakeholders van onze Vennootschap bedanken voor hun bijdrage aan deze goede resultaten!

Veel leesplezier!

Vilvoorde, 7 maart 2023.

Matthijs Storm
Gedelegeerd Bestuurder



Nicolas Beaussillon
Gedelegeerd Bestuurder

Geconsolideerd jaarverslag

Corporate Governance Verklaring
Duurzaamheid: A Better Tomorrow

9

26



Profiel

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) 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, bedraagt op 31 december 2022 € 949,2 mln. De bestaande operationele retailportefeuille van € 834,5 mln (exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Kortrijk, Doornik, Luik, Nijvel, Genk, Gent en Waterloo en retail parks in Doornik, Brugge en Turnhout. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Vilvoorde en Antwerpen, welke op 31 december 2022 € 100,5 mln bedragen. De ontwikkelingsportefeuille van € 14,3 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de herstructurering en/of renovaties / uitbreidingen van winkelcentra en winkelcomplexen in Kortrijk, Waterloo, Luik, Brugge en Nijvel.

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

Structuur

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

De Vennootschap heeft de fiscale status van GJV en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, tenzij op

eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. Wereldhave Belgium Services NV, 99,52% dochter van de Vennootschap treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

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

De naamloze vennootschappen naar Nederlands recht Wereldhave NV en Wereldhave International NV, te Schiphol, houden op 31 december 2022 direct dan wel indirect 66,2% 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 28,6% en een solvabiliteit van 71,4% 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 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 (die op de website www.corporategovernancecommittee.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 transparantieverklaringen die de Vennootschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en zijn comités.

In het Corporate Governance Charter van de Vennootschap en zijn Bijlagen (hierna het “Charter”) worden de regels, procedures en werkwijzen bepaald op basis waarvan de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd.

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

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com) en zal zo vaak als nodig worden herzien. Het Charter werd voor de laatste maal op 9 maart 2022 herzien door de Raad van Bestuur.

Comply or explain principle

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

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

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

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

Bestuursorganen

Raad van Bestuur

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

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

Zo heeft de Raad van Bestuur tot taak het bepalen van de bedrijfsstrategie van de Vennootschap, die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijnwaarde, het houden van toezicht op het beleid van de Effectieve Leiders en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap en haar Dochterondernemingen. Daarvoor gaat hij na of de risico's goed geëvalueerd zijn en controleert hij hun beheer in het kader van 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 zonder mandaat 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 Slegtenhorst als leden van de Raad van Bestuur, voldoet de Raad van Bestuur aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit, aangezien hierdoor drie op de negen leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht zijn dan dat van de overige leden.

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

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 ¹
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité	1-4-2015	31-3-2019	12-5-2023
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité	1-4-2017	14-4-2021	9-4-2025
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van het Audit- en Risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	18-4-2018	13-4-2022	8-4-2026
Nicolas Beaussillon	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	14-4-2021		9-4-2025
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1-8-2019		12-5-2023
Dennis de Vreede	Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	1-8-2019		12-5-2023
Doris Slegtenhorst	Bestuurder	2-9-2020		10-4-2024
Remco Langewouters	Bestuurder	2-9-2020		10-4-2024

¹De heer Edmund Wellenstein heeft ontslag genomen van zijn mandaat met effect op 19 april 2022 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 augustus 2022).

Leden van de Raad van Bestuur

Op 31 december 2022 telde de Raad van Bestuur de volgende negen leden:

Nicolas Beaussillon (43), Mediaalaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, is CEO en Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap sinds 1 januari 2021 en werd benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 14 april 2021 als uitvoerend lid van de Raad van Bestuur en Effectieve Leider voor een periode van vier jaar eindigend op 9 april 2025, i.e. tot de goedkeuring van de

jaarrekening afgesloten per 31 december 2024 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

De heer Beaussillon is houder van een Master Degree in Business Administration van ICHEC in Brussel en is in 2016 bij de Vennootschap in dienst getreden als Commercieel Directeur (namens Ifield BV). Hij heeft meer dan 15 jaar

ervaring in de vastgoedsector en meer bepaald in het verhuurbeheer en de ontwikkeling van winkelcentra. Hij begon zijn carrière in Londen in 2003, voordat hij in 2005 bij Cushman & Wakefield aan de slag ging, waar hij meer dan 10 jaar werkte, uiteindelijk als Partner en Hoofd van het Shopping Center team.

Lopende mandaten:

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

Dirk Goeminne (68), Oudeheerweg-heide 77 te 9250 Waasmunster, heeft internationale ervaring in diverse retail concerns en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming. Hij kwalificeert als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur en tevens Voorzitter van de Raad van Bestuur. De heer Goeminne heeft ook de verantwoordelijkheid van het voorzitterschap van het Benoemings- en Remuneratiecomité opgenomen.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

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

Vanaf 1979 is de heer Goeminne actief in de textiel- en kledingindustrie en bekleedde hij achtereenvolgens managementfuncties bij ITC/IDECO, Femilux NV, WE Belgium – WE France – WE Luxemburg, WE Europe BV. Vanaf 1997 was hij achtereenvolgens Operationeel Directeur en Voorzitter van de Groepsdirectie van HEMA BV. Vanaf 2003 tot 2007 was hij Voorzitter van de Groepsdirectie van V&D en lid van de Raad van Bestuur van Maxeda.

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk Bestuurder van Van de Velde NV (Beursgenoteerd)
- Voorzitter Raad van Bestuur van CRG NV
- Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:
- Voorzitter Raad van Commissarissen van Beter Bed Holding NV (Nederland) (Beursgenoteerd)
- Voorzitter Raad van Commissarissen van Stern Groep NV (Nederland) (Beursgenoteerd)
- Voorzitter van Ter Beke NV (Beursgenoteerd)
- Lid Raad van Commissarissen Wielco BV (Nederland)

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

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

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

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
- Bestuurder bij JBC BV
- 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 CRG NV
- Gedelegeerd bestuurder bij JBC NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Mayerline NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Immo Iris NV
- Gedelegeerd bestuurder bij Girls Immo NV
- Bestuurder bij 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.

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

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

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

Mevrouw Boone heeft een ruime bestuurs- en financiële ervaring en een relevante ervaring met het runnen van auditcomités zowel in beursgenoteerde als in niet-beursgenoteerde ondernemingen, maar beschikt ook over



een grondige juridische, fiscale en financiële kennis gezien haar vroegere functies bij Generale Bank en het latere Fortis Bank als juridisch adviseur, hoofd fiscaal departement, CEO Fortis private equity, CEO commercial and investment banking en executief bestuurder van Fortis Bank. Ook heeft zij ervaring met de retail sector verworven door vroegere mandaten in o.a. Fun, AS Adventure en Brantano.

Lopende mandaten:

- Bestuurder en lid van het Auditcomité van NN Insurance Belgium;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van IMEC VZW;
- Bestuurder van FIDIMEC NV;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van ENABEL NV;
- Bestuurder van SD Worx Group;
- Bestuurder van Worx Invest;
- Zaakvoerder van 2B Projects;
- Lid van de Raad van Commissarissen en lid van het Risk- en Compliance comité van Van Lanschot Kempen.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder en voorzitter van het Auditcomité van Studio 100;
- Bestuurder en lid van het asset allocation comité en van het risk comité van Amonis OFP;
- Bestuurder van VP Exploitatie;
- Bestuurder van Plopsaland;
- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en lid van de Remuneratiecomité van De Werkvennootschap;
- Bestuurder en voorzitter van het Auditcomité van Puilaetco Dewaay Private Bankers.

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.

Matthijs Storm (44), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren vastgoedbestuurder met internationale ervaring. Vóór zijn benoeming als CEO van Wereldhave NV op 1 augustus 2019, werkte hij vanaf 2011 bij Kempen & Co, waar hij verantwoordelijk was voor een internationaal gespreide vastgoedportefeuille van ca € 4 miljard. Hij startte zijn loopbaan ook bij Kempen, van 2003 tot 2006 werkte hij er als vastgoedanalist (sell-side). De twee jaren erna, in 2006 en 2007, werkte hij bij Fortis Bank Global Markets als Hoofd Vastgoed research. Van 2007 tot 2011 werkte hij bij ING Clarion (later CBRE Clarion) als Senior Vice President en Portfolio Manager van vastgoedfondsen.

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

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

Lopende mandaten:

- CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

Dennis de Vreede (53), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren financieel bestuurder met internationale ervaring.

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

accountant bij KPMG International. Van 1999 tot 2007 werkte hij in diverse financiële functies in de telecomsector.

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

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

Doris Slegtenhorst, WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, heeft meer dan 14 jaar ervaring in commercieel vastgoed in binnen- en buitenland.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

Mevrouw Slegtenhorst behaalde haar Bachelor opleiding "International Business" aan de Universiteit Maastricht en behaalde een Master opleiding "Strategic Management" aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Mevrouw Slegtenhorst is haar professionele carrière begonnen als European Graduate Analyst bij Unibail-Rodamco in september 2009. In een periode van ruim vijf jaar, vervulde zij diverse operationele functies binnen de groep. In mei 2014 vervolgde zij haar carrière binnen Wereldhave Nederland als Senior Leasing Manager. Daarnaast heeft Mevrouw Slegtenhorst in 2019 een "Master in Real Estate" behaald aan de Amsterdam School of Real Estate. In 2020 heeft zij het Leadership Development Program met succes afgerond. In februari 2017 werd Mevrouw Slegtenhorst benoemd tot Business Unit Manager binnen Wereldhave Nederland, waarbij zij verantwoordelijk is voor een aantal winkelcentra binnen de portefeuille van Wereldhave Nederland.

Lopende mandaten: nihil.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

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

Remco Langewouters (43), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren financial met internationale ervaring op het gebied van financiële verslaggeving, risk management en internal control. Daarnaast is hij Group Controller binnen Wereldhave Management Holding B.V., een 100% dochter van de referentieaandeelhouder van de Vennootschap.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2022: 11/11

De heer Langewouters is sinds 2010 registeraccountant. Na het behalen van zijn Master Economics and Business aan de Tilburg University in 2005 is de heer Langewouters begonnen als accountant bij PwC Nederland en later de Verenigde Staten. In de bijna tien jaar bij PwC heeft de heer Langewouters gewerkt voor beursgenoteerde en private equity ondernemingen met een focus op de internationale vastgoedsector. Van 2014 tot 2016 werkte hij als Senior Finance Manager voor Angelo Gordon Netherlands B.V., een 100% dochter van de in de Verenigde Staten gevestigde investment manager Angelo Gordon Gordon & Co., L.P. In de twee jaar daarna werkte hij als Finance Manager voor Ventolines B.V., een asset manager met een focus op duurzame energieprojecten.

Lopende mandaten: nihil.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

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

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 ingeval van beletsel zal vervangen als Voorzitter van de Raad van Bestuur of van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De rol van de Voorzitter bestaat erin op onafhankelijke wijze de Raad van Bestuur te leiden, de werking van de Raad van Bestuur te vergemakkelijken en de kwaliteit van het bestuur van de Vennootschap te bevorderen. De Voorzitter bevordert een klimaat van vertrouwen waarin ruimte is voor open discussies en opbouwende kritiek. De Voorzitter zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen. Eenmaal het besluit genomen, worden alle leden van de Raad van Bestuur verondersteld de uitvoering daarvan te steunen.

Opdrachten van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de Statuten voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn gereserveerd. De Raad van Bestuur dient te streven naar een duurzame waardecreatie door de Vennootschap, rekening houdend met zowel de legitieme belangen van Aandeelhouders als van andere stakeholders, middels (i) het bepalen van de strategie van de Vennootschap, (ii) het tot stand brengen van een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en (iii) het houden van toezicht op de prestaties van de Vennootschap.

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 Nicolas Rosiers, in zijn hoedanigheid van General Counsel van de Vennootschap, benoemd.

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

De Comités van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met de artikelen 7:99 en 7:100 van het WVV heeft de Raad van Bestuur, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Audit- en Risicocomité en een Benoemings- en Remuneratiecomité opgericht en heeft 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.

Huidige samenstelling van het Audit- en Risicocomité

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

Brigitte Boone

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

Aanwezigheidsquorum in 2022: 4/4

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

Ann Claes

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

Aanwezigheidsquorum in 2022: 4/4

Niet-uitvoerende lid van de Raad van Bestuur:

Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum in 2022: 4/4

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.

Huidige samenstelling van het Benoemings- en Remuneratiecomité

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

De heer Dirk Goeminne.

De heer Goeminne heeft een internationale ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100%

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

Mevrouw Brigitte Boone

Mevrouw Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100%

Niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur

De heer Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum: 100%

Voorzitterschap

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

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

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 ordelijke 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 2022:

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

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 compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de "Onafhankelijke controlefuncties").

Onafhankelijke compliance functie

Artikel 17, § 4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie, om de naleving door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap".

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

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

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

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "over een passende risicobeheerfunctie en een passend

risicobeheerbeleid dient te beschikken". In het kader van het 'risicobeheerbeleid', moet de Vennootschap aantonen dat zij in staat is om de (mogelijke) blootstelling aan (o.a. operationele, markt-, liquiditeits- en tegenpartij-) risico's verbonden aan haar 'portefeuille' en andere werkzaamheden op een doeltreffende manier in te schatten, te controleren en op te volgen. De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

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 Beaussillon (Gedelegeerd bestuurder en Effectieve Leider) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als Effectieve Leider die de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Advisory BV uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Advisory BV als externe consultant loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur.

Remuneratieverslag

Algemeen

Dit remuneratieverslag verwijst naar het remuneratiebeleid van de Vennootschap en van haar Dochterondernemingen, welke is 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 Code 2020.

Het remuneratiebeleid werd vastgesteld door de Raad van Bestuur op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Het remuneratiebeleid is opgezet om volgende doelstellingen te bereiken: het aantrekken, belonen en behouden van het nodige talent en het stimuleren van de verwezenlijking van de strategische doelstellingen met inachtneming van de risicobereidheid en de gedragsnormen van de Vennootschap en het bevorderen van duurzame waardecreatie ten voordele van de Vennootschap. Het remuneratiebeleid moet op deze manier een nauwe band creëren tussen de belangen van de Leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders, enerzijds; en deze van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen, anderzijds. De Vennootschap wenst deze betrokkenen een vergoedingsniveau aan te bieden dat de vergelijking doorstaat met de bezoldigingen die andere vennootschappen voor gelijkaardige functies uitkeren. Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks door sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants. Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmark. De Raad van Bestuur zorgt ervoor dat het remuneratiebeleid consistent is met het algemene remuneratiekader van de Vennootschap. Dit remuneratiebeleid is te raadplegen zijn op de website van de Vennootschap (<https://www.wereldhavebelgium.com/over-ons/documentatie>) en werd op 14 april 2021 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurd. Zij maakt integrerend deel van het Charter van de Vennootschap uit. Voor de identiteit van de verschillende categorieën van betrokkenen die een vergoeding innen, verwijst dit hoofdstuk naar de andere hoofdstukken van het Charter.

Bezoldiging Raad van Bestuur

Algemeen

Het bedrag van de vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voorstel van de Raad van Bestuur en na advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Voor de uitoefening van hun mandaat ontvangen de leden van de Raad van Bestuur een vaste vergoeding, met uitzondering van de leden van de Raad van Bestuur (uitvoerend of niet-uitvoerend) en de Effectieve Leiders, aangeduid door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, die geen vergoeding ontvangen van de Vennootschap voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder / Effectieve Leider aangezien zij een bezoldiging in hoofde van Wereldhave NV ontvangen.

Bezoldiging van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur werd bepaald door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 maart 2020. Er werd aan deze onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur een jaarlijkse vaste vergoeding van € 26.000 toegekend, met uitzondering van de Voorzitter aan wie een jaarlijkse vaste vergoeding van € 36.500 wordt toegekend. Aan de voorzitter van een Comité werd een jaarlijkse vaste vergoeding van € 5.250 toegekend en aan de leden van dat Comité een jaarlijkse vaste vergoeding van

€ 3.200. De onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur ontvangen geen enkele remuneratie die gekoppeld is aan hun prestaties of aan de prestaties van de Vennootschap (zoals bonussen of opties op aandelen), noch andere voordelen, en in hun hoedanigheid van onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur zal hen geen enkel inschrijvingsrecht worden toegekend. De Vennootschap kent geen aandelen toe aan de onafhankelijke Bestuurders. Zij meent dat haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Code 2020, die ernaar streeft om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Gelet op de huidige marktvolatiliteit en de impact ervan op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, is het op heden niet opportuun om een mechanisme van gedeeltelijke remuneratie van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur in de vorm van aandelen van de Vennootschap of een verplicht minimum aan te houden aandelen van de Vennootschap te voorzien. De Raad van Bestuur behoudt zich echter het recht voor om in de toekomst, indien de omstandigheden daartoe gunstig zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur.

Bezoldiging Uitvoerend Management van de Vennootschap – Effectieve Leiders

De remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Teneinde de belangen van Uitvoerend Management van de Vennootschap af te stemmen op de doelstellingen van duurzame waardecreatie voor de Vennootschap, wordt het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (op heden de CEO) gekoppeld aan de globale prestaties van de Vennootschap en de individuele prestaties. Dit remuneratiepakket bestaat uit:

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

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

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

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

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstellingen jaar 2022	Uitbetalings- ratio	Resultaten	Uit te betalen
Totaal rendement	20%	Totaal rendement WHB < MSCI	0%	De benchmarkresultaten van MSCI Retail Belgium voor 2022 zullen beschikbaar zijn op 31 maart 2023	€ 30.000 (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%		
Bezettingsgraad	15%	Bezettingsgraad 31/12/2022 < 93%	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 95,2%	€ 22.500
		Bezettingsgraad 31/12/2022 < 94%	100%		
		Bezettingsgraad 31/12/2022 > 95%	150%		
				Uitbetalingsratio = 150%	
NPS Consumenten	10%	<36	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 36	€ 0
		>38	100%		
				Uitbetalingsratio = 0%	
Algemene kosten besparingen	5%	General expenditures > budget 2022	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: Algemene kosten 2022 > budget 2022	€ 0
		General expenditures < budget 2022	100%		
				Uitbetalingsratio = 0%	
Individuele objectieven	50%			Uitbetalingsratio = 75%	€ 37.500
Totaal					€ 90.000

Vanaf het jaar 2023 voorziet het Remuneratiebeleid de volgende doelstellingen voor het bepalen van de variabele vergoedingen op korte en lange termijn van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (op heden de CEO):

- Algemene uitvoering van de prestaties – individuele doelstellingen volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de leden van het Uitvoerend Management (50%);
- Total rendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen retail van de Vennootschap (20%);
- Naleving van het budget “general expenses” (GENEX) van de Vennootschap (10%);
- Bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap (7,5%);
- “Customer Centric activities” (7,5%) ; en
- “Full Service Centre Score” van de retailportefeuille van de Vennootschap (5%).

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstellingen jaar 2023	Uitbetalingsratio	Commentaren
Totaal rendement	20%	Totaal rendement WHB < 0,0% MSCI	0%	Max. uitbetaling is 150%. Alle rendement onder MSCI komt uit op 0% uitbetaling. Op gebouwen in exploitatie, waarbij gebouwen te verkopen of aan het herontwikkelen uitgesloten zijn.
		Totaal rendement WHB = MSCI	50%	
		Totaal rendement WHB > 0,5% MSCI	100%	
		Totaal rendement WHB > 1,0% MSCI	150%	
Algemene kosten besparingen	10%	Algemene kosten > € 8,7 mln	0%	Uitbetaling is 0% als de algemene kosten boven € 8,7 mln uitkomen. Uitbetaling is prorata als de algemene kosten uitkomen tussen € 8,7 mln en € 8,4 mln met een max. uitbetaling van 150%. Algemene kosten met kosten groepsdiensten en toewijzing aan gebouwen uitgesloten.
		Algemene kosten = € 8,7 mln	100%	
		Algemene kosten = € 8,4 mln	150%	
Bezettingsgraad	7,5%	Bezettingsgraad 31/12/2023 < 94,7%	0%	Max. uitbetaling is 150%. De uitbetalingssratio wordt pro-rata berekend. Winkelcentra en kantoren gecombineerd.
		Bezettingsgraad 31/12/2023 > 95,7%	100%	
		Bezettingsgraad 31/12/2023 > 96,7%	150%	
Klantgerichtheid	7,5%	Alle personeelsleden besteden een halve dag aan klantgerichte activiteiten	100%	Uitbetaling is binair: 0% of 100%. Elk personeelslid moet een halve dag doorbrengen bij bijv. The Point, Eat&Meet of every.deli
FSC Score	5%	Gemiddelde FSC score < 51	0%	Max. uitbetaling is 150%. Gemiddelde FSC score op 31/12/2023. Inbegrepen activa: Shopping Belle-Île, Genk Shopping 1, Shopping Nivelles, Ring Kortrijk en Shopping Les Bastions.
		Gemiddelde FSC score > 65	100%	
		Gemiddelde FSC score > 69	150%	
Individuele objectieven	50%			

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

- betaalbaar met uitstel;
 - de variabele vergoeding op korte termijn die betrekking heeft op een bepaald jaar, zal betaalbaar worden gesteld op het einde van de maand april van het daaropvolgende jaar; en
 - de variabele vergoeding op lange termijn die betrekking heeft op een bepaald jaar, zal, voor de helft, betaalbaar worden gesteld op het einde van de maand april van het tweede jaar dat volgt op het jaar waarop de beloning wordt toegekend en de andere helft in de maand april van het derde jaar waarop de vergoeding wordt toegekend.
- in dienst bij de Vennootschap op het ogenblik van de uitbetaling; en
- indien dienstverband wordt beëindigd op initiatief van de Vennootschap, blijft de variabele bezoldiging verworven.

De andere voordelen omvatten de terugbetaling van de beroepskosten die gemaakt zijn in het kader van zijn functie. De leden van het Uitvoerend Management zijn echter niet verplicht worden een minimum aan aandelen aan te houden in de Vennootschap, in tegenstelling tot hetgeen bepaald werd in bepaling 7.9 van de Code 2020. Bij toepassing van

het 'Pas toe of leg uit'-principe op deze afwijking is de Vennootschap immers van oordeel dat het houden van aandelen in de Vennootschap door het Uitvoerend Management een individuele beslissing dient te zijn van het betrokken lid zelf. Gelet op de huidige marktvolatiliteit en de impact ervan op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, is het op heden niet opportuun om een mechanisme van gedeeltelijke remuneratie van het Uitvoerend Management in de vorm van aandelen van de Vennootschap of een verplicht minimum aan te houden aandelen van de Vennootschap te voorzien. De Raad van Bestuur behoudt zich echter het recht voor om in de toekomst, indien de omstandigheden daartoe gunstig zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor het Uitvoerend Management. De contracten met het Uitvoerend Management voorzien een terugvorderingsrecht inzake variabele bezoldigingen die toegerekend kunnen worden aan onjuiste financiële gegevens. Aan de leden van het Uitvoerend Management werden geen aandelen, geen aandelenopties of geen andere rechten om aandelen te verwerven, als vergoeding verleend. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders die beslist over het Jaarlijks Financieel Verslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2022

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

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		Vast
Dirk Goeminne - Voorzitter Raad van Bestuur en Benoemings- en Remuneratiecomité		€ 41.750
Brigitte Boone - Voorzitter Auditcomité en lid van Benoemings- en Remuneratiecomité		€ 34.450
Ann Claes - Lid van Auditcomité		€ 29.200
Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		
Dennis de Vreede	onbezoldigd mandaat	
Doris Slegtenhorst	onbezoldigd mandaat	
Remco Langewouters	onbezoldigd mandaat	
Edmund Wellenstein (tot 19/04/2022)	onbezoldigd mandaat	
Uitvoerende bestuurders		
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat	
Nicolas Beaussillon	zie bezoldiging Uitvoerend Management	

	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioenplan	Extralegale voordelen	Uitzonderlijke items	Totaal	Verhouding vast en variabele bezoldiging
2022								
Nicolas Beaussillon (1) (2)	€ 322.500	€ 90.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 502.500	64% / 36%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
2021								
Nicolas Beaussillon (1) (2)	€ 310.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 550.000	57% / 43%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
Cédric Biquet	€ 141.244	€ 50.000	€ 20.837	€ 17.636	€ 9.247	€ 0	€ 238.965	70% / 30%

- Voor de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap lfield zijn de volgende dienstverleningsovereenkomsten van kracht:
 - Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds de heer Nicolas Beaussillon en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van de Vennootschap met een jaarlijkse vaste vergoeding van € 161.250¹. Bovendien is er een lange 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 lange termijn variabele vergoeding wordt voor de helft betaalbaar gesteld in de maand april van het jaar dat volgt op het jaar waarop de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in de maand april van het tweede jaar waarop 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 lfield 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

€ 161.250 wordt vastgelegd². 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.

- Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop die beantwoordt aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontvangt de CEO geen voordeel in natura.

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

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

- jaarlijkse verandering in totale remuneratie van alle bestuurders en uitvoerende managers gezamenlijk:
 - 2018: € 859.337
 - 2019: € 921.371
 - 2020: € 1.302.403
 - 2021: € 849.965
 - 2022: € 667.900.

¹ Voor 2023 wordt dit bedrag na indexatie op 173.335 € afgerond.

² Voor 2023 wordt dit bedrag na indexatie op 173.335 € afgerond.

- jaarlijkse verandering in de mediane jaarlijkse remuneratie, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, van andere werknemers van de Vennootschap dan de leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders:
 - 2018: € 45.558
 - 2019: € 54.750
 - 2020: € 56.743
 - 2021: € 54.198
 - 2022: € 55.706
- de ratio tussen de hoogste remuneratie van het Uitvoerend Management en de laagste verloning (in voltijds equivalent, kosten werkgever) van de werknemers van de Vennootschap:
 - 2018: 13,7 / 1
 - 2019: 13,2 / 1
 - 2020: 11,2 / 1
 - 2021: 13,2 / 1
 - 2022: 12,5 / 1

Preventie en belangenconflicten

Belangenconflicten en conflicten van functies

Het lid van de Raad van Bestuur regelt zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo dat elk conflict met de belangen van de Vennootschap uitgesloten is en in het uitsluitend belang van Aandeelhouders is. Ieder lid van de Raad van Bestuur die vaststelt dat een verrichting voorgelegd aan de Raad van Bestuur van aard is een andere vennootschap waarin hij een bestuurdersmandaat of een ander mandaat uitoefent, te interesseren, brengt hiervan onmiddellijk de Voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte. Een lid van de Raad van Bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij de een lid van de Raad van Bestuur een tegenstrijdig belang heeft. Een lid van de Raad van Bestuur mag mandaten in andere vennootschappen aanvaarden, voor zover hij niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen uitoefent en hij zich schikt naar de verplichtingen omtrent de bekendmaking van deze mandaten die in het Charter worden bepaald. Elke lid van de Raad van Bestuur die voornemens is om een mandaat te aanvaarden bovenop deze die hij uitoefent (met uitzondering van bestuurdersmandaten in vennootschappen die door de Vennootschap worden gecontroleerd en van de bestuurdersmandaten die, naar het oordeel van de betrokken lid van de Raad van Bestuur, niet van aard zijn om zijn beschikbaarheid te beïnvloeden), brengt dit feit ter kennis van de Voorzitter met wie hij onderzoekt of deze nieuwe last hem voldoende beschikbaar voor de Vennootschap laat.

Preventieve regels voor belangenconflicten

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

Gedrageregels 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. Handelen met voorkennis is onethisch en is onwettelijk in de meeste landen. Het is tevens onethisch en, in voorkomend geval, onwettelijk, voorkennis, waarvan men kennis heeft gekregen in het kader van zijn functie, anders dan in het normale kader van de uitoefening van zijn functie, mee te delen. De Vennootschap heeft beslist de preventie tegen het handelen met 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 gedrang komt in procedures betreffende fraude op financiële instrumenten.

Niettegenstaande deze policy, verwacht de Vennootschap van haar leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en medewerkers een wettelijk en ethisch gedrag.

Doel

De Vennootschap heeft deze policy aangenomen ten aanzien van haar leden van de Raad van Bestuur, de Effectieve Leiders, bedienden, familieleden en aangewezen derden die toegang hebben tot 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 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 middellijk 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

- Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap.
- 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.
- 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.
- Insiders mogen geen voorkennis betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmidia) uitgezonderd in het kader van de normale uitoefening van hun functie bij de Vennootschap en enkel na hiervoor toelating te hebben gekregen van de Compliance Officer. Iedere vraag van derden betreffende concrete en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
- Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap.
- 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)

1. 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 aantoonde dat de periode van besluitvorming korter is, in welk geval een dergelijke kortere periode van toepassing is. Bovendien geldt een verbod op tegengestelde transacties. Dit komt erop neer dat ze niet mogen verkopen binnen zes maanden na aankoop en niet mogen kopen binnen zes maanden na verkoop. Buiten die periode is voor die personen aan- en verkopen van effecten van de Vennootschap toegelaten na de Compliance Officer te hebben ingelicht.
2. 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.
3. 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 Leiders en Sleutelbedienden mogen slechts effecten van de Vennootschap aan- of verkopen na:

- i. de Compliance Officer schriftelijk te hebben geïnformeerd van het betrokken aantal effecten en van de aard van de geplande transactie,
- ii. schriftelijk te hebben bevestigd aan de Compliance Officer dat men niet over 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,
- 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 Vennootschap is een ambitieuze, progressieve en verantwoordelijke vastgoedspeler waar Corporate Social Responsibility centraal staat. Duurzaam vastgoed is de toekomst. De huidige klimaat- en energiecrisis versterkt de vraag hiernaar als maar meer. De Vennootschap wil zijn engagement benadrukken niet enkel door duurzaamheid centraal te zetten zowel in het beheer van haar portfolio als in haar toekomstige projecten, maar eveneens door haar duurzaam beleid en projecten van het afgelopen jaar aan te tonen door middel van concrete voorbeelden en cijfers.

Een belangrijke stap die de Vennootschap in mei 2022 ondernomen heeft, is de aanwerving van een Corporate Social Responsibility Manager. In de eerste plaats diende deze persoon de reeds lopende en nieuwe duurzaamheidsprojecten, certificeringen en ambities te begeleiden. Een belangrijk project is de EPC verplichting van niet-residentiële units binnen de activa van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de nodige voorbereidingen getroffen door enerzijds te consulteren bij het VEKA en anderzijds door het aanspreken van een studie bureau om een vaste energiedeskundige type D te kunnen aanstellen voor nieuwe verhuringen vanaf januari 2023. Bij het aanleveren van het certificaat zal er een stappenplan gevolgd moeten worden om te optimaliseren naar een duurzamer label, waardoor de Vennootschap de verduurzaming van haar units makkelijk zal kunnen opvolgen.

Verder zal de CSR Manager in 2023 de nadruk leggen op bewustwording van het gemeenschappelijk en privaat verbruik door het plaatsen van een Energy Management Systeem met slimme energie- en watermeters. Via gedetailleerde metingen kunnen de technische installaties van de activa van de Vennootschap geoptimaliseerd worden. Ook zal de CSR Manager alles in het werk stellen zodat de Vennootschap ook aan de nieuwe gestandaardiseerde duurzaamheidsrapportages zoals de EU Taxonomy & CSRD zal voldoen.

Sinds 2013 communiceert de Vennootschap rond duurzaamheid door middel van drie belangrijke pijlers binnen haar duurzaamheidsprogramma: 'Better Footprint', 'Better Nature' en 'Better Living'. In het Jaarlijks Financieel Verslag zullen er per categorie een aantal voorbeelden aangehaald worden om de hoge duurzaamheidsambities van de Vennootschap aan het licht te brengen. Tot slot volgt er een samenvatting van een aantal officieel behaalde duurzaamheidslabels en projecten die het duurzame beleid van de Vennootschap kunnen bevestigen.



Voordelige en milieuvriendelijke energie

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



Verantwoorde consumptie en productie

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



Decent werk en economische groei

Streven naar nul veiligheidsincidenten in onze centra.



Actie voor het klimaat

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



Duurzame steden en gemeenschappen

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



Partnerschap voor de doelstellingen

Partnerschap met leveranciers, huurders en de buurt.

Betere footprint

Verminderen van de CO2 voetafdruk door operationele ingrepen

Het Uitvoerend Management heeft in het jaar 2022 de opdracht gegeven aan de afdeling “Building & Maintenance” om te onderzoeken welke optimalisaties kunnen uitgevoerd worden op de bestaande technische installaties om het energieverbruik te doen dalen. Dit steeds rekening houdend met het comfort van de huurders en bezoekers van de assets.

Nationaal werden er een aantal besparingsacties opgelegd die voor elk winkelcentrum werden doorgevoerd. Deze zorgden het hele jaar door voor een aanzienlijke daling van het verbruik, onder andere door het wijzigen van het setpunt van de temperatuur in de galerijen.

Deze ingreep geeft voor alle winkelcentra volgende resultaten voor het jaar 2022 (in vergelijking met 2021):

- **Tijdens de winter 2021-2022 een procentueel verschil in gasverbruik van 35%. Er werd derhalve 728.812 kWh gas bespaard, wat overeenkomt met het gemiddeld jaarlijks gasverbruik van 42 gezinnen van 3 à 4 personen.**
- **Tijdens de zomer 2022 een procentueel verschil in elektrisch verbruik van 10,32%. Er werd derhalve 29.881 kWh elektriciteit bespaard, wat overeenkomt met het gemiddeld jaarlijks elektriciteitsverbruik van 10 gezinnen van 3 à 4 personen.**

De Vennootschap is ervan overtuigd dat optimalisatie eveneens belangrijk blijft bij reeds geïmplementeerde energiebesparende installaties. Bij alle assets werden de uren van de buiten- en parkingverlichting naar een minimum gedoseerd, weliswaar rekening houdend met het comfort van de huurders en bezoekers van deze activa. Als cijfervoorbeeld kan de implementatie van de nieuwe buiten- en parkingverlichting bij winkelcentrum Ring Kortrijk worden genomen. Daar zorgt de optimalisatie van het uurschema van de verlichting voor een mooie besparing, ook al waren de gebruikers reeds energie-efficiënt. De programmatie werd gewijzigd waardoor de verlichting per dag in totaliteit 2h minder actief is. Het totale vermogen van alle nieuwe buiten- en parkingverlichting is 10,6 KW. Omgerekend zorgt deze optimalisatie dus voor een reductie van 21,2 KWh per dag of een elektrische besparing van 6.636 KWh op jaarbasis. **Dit komt overeen met 115 volledige laadbeurten van een gemiddelde elektrische wagen of met andere woorden 31.600 gereden elektrische kilometers.**

Om het onnodige sluimerverbruik verder te verminderen, werd er in 2022 door het management van elk winkelcentrum tweemaal een “night walk” georganiseerd. Tijdens deze controle wordt er nagegaan of er nog onnodige gebruikers actief zijn tijdens de sluitingsuren (bv. etalage- of publiciteitsverlichting). Met deze sensibiliseringscampagne kan de Vennootschap haar huurders individueel aansporen om minder te verbruiken.

Verminderen van de CO2 voetafdruk door investeringen

De Vennootschap beseft dat optimalisatie van de bestaande installaties van haar activa als alleenstaande ingreep onvoldoende is om de CO2 uitstoot te verminderen. In het kader daarvan worden er elk jaar ook Capex investeringen uitgevoerd. Hieronder geeft de Vennootschap graag een aantal voorbeelden eindigend met een “Case Study” waarbij één asset in detail besproken wordt aan de hand van concrete resultaten en besparingscijfers.

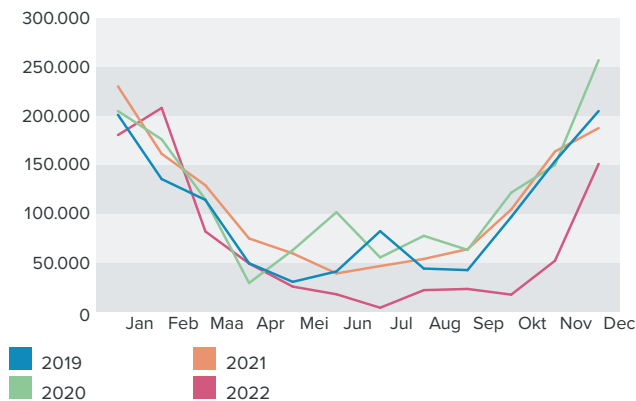
De Vennootschap heeft bij de kantoren van The Sage Vilvoorde en The Sage Antwerp geïnvesteerd in laadpalen voor de huurders en hun personeel. Voor The Sage Vilvoorde alleen al werden er in totaal 11 laadpalen van 22kW bijgeplaatst. Het plaatsen van deze laadpalen zorgt niet meteen voor een verlaging van de CO2 uitstoot van dit actief, maar is wel een belangrijke stap naar de elektrificatie van het wagenpark van de huurders. Verder werden er bij The Sage Antwerp in november drie oudere koelmachines vervangen door nieuwe meer energiezuinige exemplaren. Deze koelmachines gebruiken milieuvriendelijke koelvloeistoffen die 75% minder impact hebben op de opwarming van de aarde ten opzichte van de oude. Bovendien gebruiken de machines in totaliteit ook 30% minder koelvloeistof.

Bij Shopping 1 in Genk werd in november de laatste TL-verlichting van de burelen en de gemeenschappelijke delen vervangen door efficiënte LED-verlichting. Dit zorgt voor een reductie in het energieverbruik van 25%, wat op jaarbasis een totale besparing van 3.578 kWh zou opleveren. Bij Shopping Nivelles werd alle verlichting van de burelen, gemeenschappelijke delen en doorloopgangen eveneens vervangen waardoor het volledige winkelcentrum nu ook voor 100% uit LED-verlichting bestaat. In Ring Kortrijk heeft de Vennootschap tijdens de buitenrenovatiwerken in Q1 & Q2 - 2022 alle buitenverlichting eveneens vervangen door LED. Verder werden er nieuwe kantoren gebouwd waarbij LED verlichting werd geplaatst. Waterbesparende sanitaire voorzieningen (toiletten, kranen, urinoirs) zorgden vanaf plaatsing voor een reductie van het waterverbruik. Deze sanitaire toestellen werden daarnaast ook op het regenwater aangesloten. Door deze beide ingrepen is er een forse daling van het stadswaterverbruik.

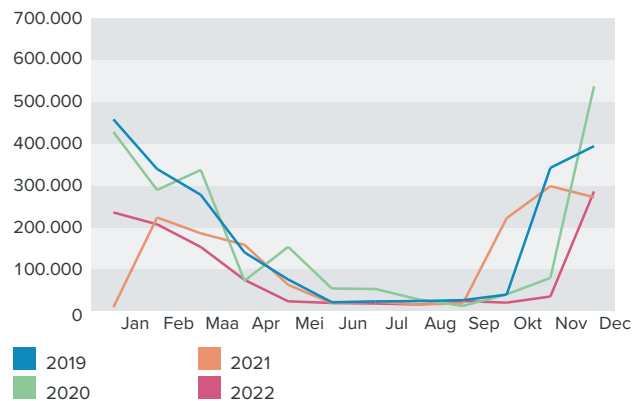
Case Study Shopping Belle-Île

Aan de hand van een overzicht van de uitgevoerde acties in Shopping Belle-Île toont de Vennootschap wat het resultaat is van haar besparingen. In onderstaande tabel kan men in detail de uitgevoerde acties, zowel operationele ingrepen als investeringen, en hun effect op het verbruik van het winkelcentrum terugvinden.

Energieverbruik (elektriciteit in KWh)



Gasverbruik (Gas in KWh)



Besparingsactie

Installatie van 3 onafhankelijke splits om de ringleiding 's nachts te kunnen afsluiten.
Afsluiten van de gaskraan tot midden november om sluimerverbruik te vermijden.
Optimalisatie branduren binnenverlichting, bij daglicht bepaalde binnenverlichting uitschakelen.
Verkorten van het aantal branduren van de buitenverlichting.
Vervangen van buitenverlichting naar LED langs de kant van de Ourthe en langs de toegangswegen en rotondes.
Wijziging van setpoint temperatuur van de galerij naar 19°C (winter) en 24°C (zomer).

Gevolg

Besparing d.m.v. investering, daling van het elektrisch en gasverbruik.
Besparing d.m.v. operationele ingreep, daling van het gasverbruik.
Besparing d.m.v. operationele ingreep, daling van het elektrisch verbruik.
Besparing d.m.v. operationele ingreep, daling van het elektrisch verbruik.
Besparing d.m.v. investering, daling van 50% van het elektrisch verbruik.
Besparing d.m.v. investering, daling van het elektrisch en gasverbruik.

Bovenstaande acties hebben allen samen voor aanzienlijke besparingen gezorgd. Zoals in onderstaande grafiek weergegeven, werd zowel het elektrisch als gasverbruik sterk gereduceerd ten gevolge van investeringen (duurzaamheidsprojecten) en operationele ingrepen (duurzaam beleid) van dit actief.

Wanneer men kijkt naar het verschil tussen het jaar 2021 en 2022 is er in totaal **23,7% minder elektriciteitsverbruik en 26,1% minder gasverbruik, respectievelijk 451.139 kWh elektrisch verbruik en 400.923 kWh gasverbruik.**

Opwekken van groene energie

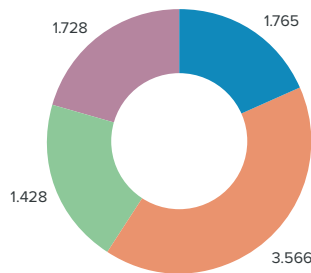
Over de jaren heen werd geïnvesteerd in de plaatsing van zonnepanelen op de daken van de activa van de

Vennootschap. Zo zorgt de Vennootschap voor een grote daling van de CO₂ uitstoot door het produceren en gebruik maken van lokale groene energie. Naast het verbruiken van deze energie wordt er ook een deel geïnjecteerd waardoor deze groene elektrische energie beschikbaar is voor derden. Hieronder geeft de Vennootschap u graag een beeld van alle zonnepaneelinstallaties met hun totale opwekking en lokaal groen verbruikte energie.

Hieronder geeft de Vennootschap u graag een beeld van alle zonnepaneelinstallaties met hun totale opwekking en lokaal groen verbruikte energie.

Asset	#zonnepanelen	KW piek	Geproduceerde groene energie (KWh)	% Groene energie t.o.v. totaalverbruik
Shopping 1 Genk	1.765	450	645.455	36%
Shopping Belle-Île	3.566	1.000	852.511	32%
Shopping Les Bastions	1.428	500	510.241	30%
Shopping Nivelles	1.728	500	498.435	27%

Zonnepanelen



■ Shopping 1 Genk
■ Shopping Belle Île
■ Shopping Les Bastions
■ Shopping Nivelles

Wegens de buitenrenovatiwerken wordt in Ring Kortrijk de plaatsing van zonnepanelen in 2023 voorzien.

Better Nature

Ook voor deze pijler heeft de Vennootschap intensiveringen uitgevoerd in het jaar 2022, dewelke opnieuw opgedeeld kunnen worden in enerzijds duurzaam beleid (operationeel) en duurzaamheidsprojecten (investerings).

In de maanden juni en juli werden er in elk winkelcentrum 'Eco Days' georganiseerd. Tijdens deze events heeft de Vennootschap de klanten laten kennismaken met hoe ze op een ecologische manier kunnen leven.

Door middel van verschillende exposanten, doe-het-zelf workshops en mannequin tentoonstellingen wil ze de aandacht vestigen op ecologie en duurzaamheid. Het is een programma waarbij de focus vooral ligt op zero waste, herbruikbare materialen en meer bewust leven. De Vennootschap heeft een beleid rond afvalinzameling bij al haar activa. Dit om ervoor te zorgen dat zowel haar huurders als bezoekers optimaal sorteren om recyclage te optimaliseren. Om dit alles efficiënt te laten verlopen, werd er bijvoorbeeld bij het winkelcentrum Ring Kortrijk een nieuwe afvalinzamelingplaats opgeleverd en heeft het een vergunning aangevraagd voor een nieuw exemplaar aan de andere kant van het centra. De Vennootschap optimaliseert ook haar afvalrapportage door contracten af te sluiten met afvalverwerkingsbedrijven met gestandaardiseerde duurzame rapportage.

De Vennootschap heeft ook allerlei investeringen uitgevoerd voor een betere natuur. Een mooi voorbeeld hiervan ligt in Shopping Nivelles, waar een moestuin werd aangelegd van 150m² vlakbij de bijenkasten. Begin juni werd een introductie gegeven aan zowel bezoekers als huurders waarbij er via workshops tips werden gegeven om een eigen groentetuin aan te leggen. Bij de buitenrenovatie van winkelcentrum Ring Kortrijk werd er rondom de shopping een waterdoorlatende bestrating geplaatst. Hierdoor kan het regenwater makkelijker doorsijpelen wat zorgt voor aanvulling van het grondwater en extra biodiversiteit. In Shopping 1 in Genk

werden er extra vleermuiskasten naast het groendak en nestkasten geplaatst. Ook in Les Bastions zijn er stappen vooruit gezet door het plaatsen van 10 extra bijenkorven. Tot slot heeft de Vennootschap ook inspanningen geleverd bij Shopping Belle-Île door het "hop on the roof" project dat fungeert als extra beplanting voor de bijenkorven en alsook zorgt voor het beschaduen van de lichtkoepels in de zomer, wat ook bedoeld is om een impact op de koeling van het winkelcentrum in de zomerperiode te hebben.

Voor de kantoren The Sage te Vilvoorde werd er midden juni in het kader van de verdere vergroening een omgevingsvergunning goedgekeurd. Van het momenteel verharde centrale binnenplein zal 70% (waaronder autoparkeerplaatsen) vervangen worden door waterdoorlatende bestrating. Verder wordt er ook een extra groenzone voorzien met een bloemenweide van 240m² met het oog op meer biodiversiteit en voeding voor insecten en vogels.

Better Living

De Vennootschap is ervan overtuigd dat "Better Living" een belangrijk aspect is voor zowel bezoekers, huurders als personeel. Er werden voor elk van deze doelgroepen verschillende welzijnsacties uitgevoerd.

Voor het personeel is er per winkelcentrum onder andere een thermische comfort enquête uitgevoerd. Daarbij werden een aantal bevragingen gedaan omtrent de werkomstandigheden. Bij Shopping Nivelles kwam hierbij bijvoorbeeld naar voren dat de verwarming en koeling van de kantoren meer geoptimaliseerd zou kunnen worden. Als respons hierop werden de warmtepompen vervangen en een aparte temperatuurregeling per ruimte toegevoegd. Verder werd er naar aanleiding van de Covid crisis CO₂ monitoring en alarmering toegepast voor elke aparte kantoorruimte.

Ook het welzijn van de bezoekers en huurders wordt elk jaar geoptimaliseerd door middel van verschillende acties. Zo werd in 2022 bij het winkelcentrum Ring Kortrijk de belijning van de parking aangepakt waardoor er specifieke plaatsen dichtbij de ingang voorzien werden voor onder andere elektrische wagens, PMR en jonge gezinnen. Deze belijning werd daarenboven strategisch aangepakt met 'schuin parkeren'. Uit onderzoek blijkt dat dit de veiligheid bevordert en het parkeren zelf eenvoudiger maakt. Bovendien werd de buiten- en parkingverlichting vernieuwd, gebaseerd op een voorafgaande verlichtingsstudie door experts. Dit om de veiligheid en de lichtvervuiling naar bezoekers en omliggende burens te minimaliseren.

Bewijs van duurzaam vastgoed

Duurzaamheidscertificering

De Vennootschap wil ook officieel aantonen dat ze investeert in de verduurzaming van haar activa. Om dit te demonstreren heeft ze het grootste deel van haar activa volgens BREEAM In-Use gecertificeerd. BREEAM In-Use is een internationaal

duurzaamheidscertificaat ontworpen door BRE. Dit certificaat kent op basis van 9 hoofdcategorieën een score toe refererend naar de duurzaamheid van een gebouw.

In onderstaande tabel kunnen de resultaten van deze certificatie waargenomen worden.

Asset	Part I: Asset Performance	Part II: Management Performance
Shopping Ring Kortrijk	Very Good	Very Good
Shopping Nivelles	Very Good	Very Good
Shopping Belle-Île	Very Good	Q2-2023
Shopping Les Bastions	Q2-2023	Q2-2023
The Sage Vilvoorde M28	Very Good	Not applicable
The Sage Vilvoorde M30	Very Good	Not applicable
The Sage Vilvoorde M32	Very Good	Not applicable
The Sage Antwerp RVL1	Very Good	Not applicable
The Sage Antwerp RVL2	Very Good	Not applicable
The Sage Antwerp RVL3-5	Good	Not applicable
The Sage Antwerp Berchemstadionstraat 76-78	Very Good	Not applicable
Asset	Post construction certificate	
Shopping 1 Genk	Very Good	

Road To Paris

De Vennootschap heeft in 2022 beslist om buiten de algemene duurzaamheidsdoelstellingen deel te nemen aan het duurzaamheidsproject "The Road To Paris". Dit project is een initiatief om als duurzame organisatie de doelstellingen van de klimaatop van 2015, in Parijs, na te streven. Op deze top, intussen 7 jaar geleden met 55 deelnemende landen, werd besloten om maatregelen te nemen om de CO₂ uitstoot in de komende jaren drastisch te verminderen. Deze maatregelen beogen dat de globale opwarming van de aarde maximaal 2°C zal zijn met een streefwaarde van 1,5°C.

In juni 2022 is de Vennootschap gestart om dit project, in samenwerking met een studie bureau, op te zetten voor de vijf winkelcentra van de Vennootschap. Door de technische installaties en de gebouwschil van haar assets gedetailleerd te analyseren, wordt er via expertsessies bekeken welke investeringen er dienen te gebeuren om aan de Europese CREM1,5 norm te kunnen voldoen tegen 2050. Al deze investeringen zullen jaar na jaar in een online applicatie geplaatst worden om intern de voortgang te kunnen opvolgen alsook te kunnen vergelijken tussen de assets onderling.

Via dit project zal de Vennootschap naast haar algemene duurzaamheidsdoelstellingen jaar na jaar ook een plan van aanpak hebben om haar winkelcentra verder te verduurzamen, met een specifieke target tot het jaar 2050. De Vennootschap kijkt er alvast erg naar uit om dit samen met haar stakeholders te verwezenlijken om niet enkel duurzaamheidsobjectieven te bereiken maar tevens waarde op lange termijn te creëren voor haar Aandeelhouders.

Milieu-prestatieindicatoren Retail

Impact areas	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2022	2021	2022	2021
Energie (MWh)				
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders	7.780	7.944	7.780	6.526
Elektriciteit subbeterd aan huurders	23	17	23	17
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit	7.803	7.961	7.803	6.543
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen (marktgebaseerd)	100%	100%	100%	100%
Stadsverwarming en koeling - gemeenschappelijke delen van de huurders	0	0	0	0
Stadsverwarming en koeling subbeterd aan de huurders	0	0	0	0
Totaal door de eigenaar aangekochte district verwarming	0	0	0	0
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders	2.975	3.645	2.975	3.645
Brandstoffen subbeterd aan de huurders	413	287	413	287
Totaal door de eigenaar aangekochte brandstoffen	3.578	3.932	3.578	3.932
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders	10.755	11.589	10.755	10.171
Totaal subbeterd aan de huurders	436	304	436	304
Totaal door de eigenaar aangekochte energie	11.381	11.893	11.381	10.475
Totaal op site geproduceerde hernieuwbare energie	2.664	1.853	2.664	1.847
Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO₂e)				
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)	650	662	650	662
Totaal directe GHG emissies Scope 1 (locatiegebaseerd)	650	662	650	662
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)	0	0	0	0
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (locatiegebaseerd)	1.000	1.053	1000	1053
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)	75	52	75	52
Totaal door de eigenaar verkregen GHG emissies (marktgebaseerd)	725	714	725	714
Water (m³)				
Water afkomstig van gemeentelijke of andere openbare watervoorzieningen.	60.531	51.710	60.531	51.710
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen	3.385	3.356	3.385	3.356
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater	949	11.689	949	11.689
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik	64.865	66.755	64.865	66.755
Water doorbelast aan de huurders	37.981	30.362	37.981	30.362
Afval (in metrieke) ton				
Gevaarlijke afvalstoffen	0	0	0	0
Ongevaarlijke afvalstoffen	1.375	1.224	1.375	1.224
Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)				
Recyclage	523	465	523	465
Compostering	14	12	14	12
Energie uit afval	646	575	646	575
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0	0	0	0
Afvalstortplaats	55	49	55	49
Andere	138	122	138	122
Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)				
Recyclage	38%	38%	38%	38%
Compostering	1%	1%	1%	1%
Energie uit afval	47%	47%	47%	47%
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0%	0%	0%	0%
Afvalstortplaats	4%	4%	4%	4%
Andere	10%	10%	10%	10%

Milieu-intensiteitsindicatoren Retail

		Absolute portfolio		Like for like portfolio	
Impact areas		2022	2021	2022	2021
Energie-intensiteit gebouw	kWh/m2/jaar	57,68	60,27	57,68	60,27
	kWh/bezoekers/jaar	0,46	0,73	0,46	0,73
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	kg CO2e/m2/jaar	3,67	3,62	3,67	3,62
	kg CO2e/bezoekers/jaar	0,03	0,04	0,03	0,04
Waterintensiteit gebouw	m3/m2/jaar	0,33	0,34	0,33	0,34
	liter/bezoekers/jaar	2,63	4,10	2,63	4,10

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren

		Absolute portfolio		Like for like portfolio	
Impact areas		2022	2021	2022	2021
Energie (MWh)					
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders		4.355	4.758	4.355	4.758
Elektriciteit subbometerd aan de huurders		903	1.060	903	1.060
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit		6.496	6.030	6.496	6.030
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen		100%	100%	100%	100%
Stadsverwarming en koeling gemeenschappelijke delen van de huurders		-	-	-	-
Stadsverwarming en koeling subbometerd aan de huurders		-	-	-	-
Totaal door de eigenaar aangekochte stadsverwarming		-	-	-	-
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen		-	-	-	-
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders		3.605	4.629	3.605	4.629
Brandstoffen subbometerd aan de huurders		0	0	0	0
Totaal door de eigenaar bekomen brandstoffen		3.550	4.629	3.550	4.629
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen		0%	0%	0%	0%
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders		7.960	9.387	7.960	9.387
Totaal subbometerde energie aan de huurders		903	1.060	903	1.060
Totaal door de eigenaar bekomen energie		8.863	10.447	8.863	10.447
Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO2e)					
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)		645	853	645	853
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)		0	0	-	0
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (locatiegebaseerd)		1046	971	1.046	971
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)		-	-	-	-
Totaal GHG emissies (marktgebaseerd)		645	853	645	853
Water (m3)					
Water afkomstig van openbare watervoorzieningen - gemeenschappelijke delen van de huurders		12.810	15.034	12.810	15.034
Water afkomstig van openbare watervoorziening - subbometerd		-	-	-	-
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen		-	-	-	-
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater		-	-	-	-
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik		12.810	15.034	12.810	15.034
Afval (in metrieke) ton					
Gevaarlijke afvalstoffen		0	0	-	0
Ongevaarlijke afvalstoffen		119	90	119	90
Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)					
Recyclage		53,9	37,7	54	37,7
Compostering		0	0	-	0
Energie uit afval		49,8	40,6	50	40,6
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		0	0	-	0
Afvalstortplaats		0	0	-	0
Andere		15,3	12,7	15	12,7
Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)					
Recyclage		45%	42%	45%	42%
Compostering		0%	0%	0%	0%
Energie uit afval		42%	45%	42%	45%
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		0%	0%	0%	0%
Afvalstortplaats		0%	0%	0%	0%
Andere		13%	13%	13%	13%

Milieu-intensiteitsindicatoren Kantoren

			Absolute portfolio		Like for like portfolio	
<i>Impact areas</i>			2022	2021	2022	2021
Energie-intensiteit gebouw	CRESS CRE1	kWh/m ² /jaar	83	98	83	98
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	CRESS CRE3	kgCO ₂ e/m ² /jaar	6,04	7,99	6,04	7,99
Waterintensiteit gebouw	CRESS CRE2	m ³ /m ² /jaar	0,12	0,14	0,12	0,14

BREEAM-certificaten

% GLA retail center		2022	2021
Behaalde BREEAM certificaten			
Outstanding		0%	0%
Excellent		0%	36%
Very Good		84%	43%
Good/Pass		3%	0%
GLA percentage met BREEAM-certificering		87%	79%
GLA percentage van in aanmerking komende centra met BREEAM-certificering		100%	100%

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	36
Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen	37
Vastgoedbeleggingen	39
Financiële resultaten	40
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	41
Onderzoek en ontwikkeling	41
Resultaatbestemming	42
Vooruitzichten	42



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', de 'Flow' applicatie, 'Troov' (tijdens de periodes van shoppen op afspraak), 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 (Ifield BV, vertegenwoordigd door de heer Nicolas Beaussillon, Firesti BV, vertegenwoordigd door mevrouw Ingrid Theuninck en Realine BV, vertegenwoordigd door mevrouw Ine Beeterens) beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.

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

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

Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen

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

Na een begin van het jaar dat nog enigszins werd beïnvloed door de laatste anti-Covid maatregelen en ondanks het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in februari, zijn de jaarresultaten van de Vennootschap aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2021 en zelfs iets hoger dan voorspeld. Als gevolg van de opheffing van de laatste beperkende Covid overheidsmaatregelen kon de Vennootschap haar activa weer volledig exploiteren en keerden de bezoekers inderdaad terug naar de fysieke winkels. De zeer goede bezoekersaantallen die tijdens 2022 geboekt werden, hebben een positief effect gehad op de omzetcijfers van de retailers en hebben verschillende onder hen ertoe aangezet nieuwe winkels te openen, hetgeen de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap opnieuw deed stijgen tot niveaus die even hoog zijn als vóór de Covid-pandemie.

Na twee jaar van investeringen in haar kantorenportefeuille beginnen deze vruchten af te werpen, zodat de bezettingsgraad het afgelopen jaar met meer dan 5% is gestegen en de toekomstvooruitzichten gunstig zijn.

Ook de inflatie speelde een belangrijke rol in de resultaten van de Vennootschap, enerzijds positief door de indexering van alle huurprijzen en anderzijds negatief door de stijging van de financieringskosten. Echter, de Vennootschap volgt nauw de ontwikkeling van de markt op en speelt hier op gepaste wijze op in.

Ten slotte is de Vennootschap verheugd te kunnen aankondigen dat het aandeel van Shopping Belle-Île in Luik in haar geconsolideerde activa per 31 december 2022 tot 18,9% is teruggebracht, zodat zij aan de wettelijke diversificatieregels voldoet en bijgevolg de door de FSMA toegestane afwijking niet langer nodig is. In deze context zal de Vennootschap evenmin langer verplicht zijn een schuldgraad van 33% in acht te nemen en zal zij wederom nieuwe investeringen kunnen overwegen, ook al dwingt de huidige marktcontext tot een zekere voorzichtigheid.

Evolutie van de operationele activiteiten:

Na een jaar 2021 dat door de Covid-19 pandemie werd beïnvloed, heeft de Vennootschap in 2022 geen sluitingen in winkelcentra meer ervaren. De verschillende beperkingen (met name het dragen van mondklappers en individueel shoppen) in het kader van de pandemie verdwenen geleidelijk en werden begin maart 2022 volledig opgeheven.

In de eerste helft van het jaar heeft de Vennootschap, ondanks het uitbreken van de oorlog in Oekraïne eind februari 2022, een zeer goede dynamiek ervaren wat betreft het aantal bezoekers in haar winkelcentra met een stijging van 19,9% in vergelijking met dezelfde periode in 2021. De bezoekersaantallen zijn ook in de buurt gekomen van

deze van 2019 (de pre-Covid periode) met een daling van slechts 5,2%. Bovendien is het merkwaardig dat de verschillende commerciële activa in de eerste helft van het jaar zelfs beter hebben gepresteerd dan het marktgemiddelde in vergelijking met 2019.

De tweede helft van het jaar kende ook een mooie stijging van het aantal bezoekers ten opzichte van 2021 met meer dan 7,85%. De Vennootschap deed het opnieuw beter dan de totale markt en de bezoekersaantallen liggen in de buurt van die van 2019 met een verschil dat beperkt bleef tot -3,4% voor de tweede helft van het jaar.

Deze cijfers bevestigen de strategie van de Vennootschap om haar activa om te vormen tot "Full Service Centers" teneinde nog meer klanten aan te trekken en deze activiteiten op lange termijn in stand te houden. In dit kader zijn in 2022 reeds een aantal projecten gelanceerd.

Het grootste project in 2022 was de renovatie van de gevel en de buitenruimtes alsook de reorganisatie van de parking van het winkelcentrum Ring Kortrijk. De werkzaamheden zijn in 2021 gestart teneinde dit meer dan 50 jaar oude winkelcentrum aantrekkelijker te maken. Dankzij de fasering en de goede communicatie kon de overlast voor zowel huurders als bezoekers worden beperkt, en de eerste reacties van deze laatsten zijn uitstekend.

In het kader van haar strategie heeft de Vennootschap in 2022 haar nieuwe horecaconcept "Eat&Meet" geïmplementeerd op de eerste verdieping van Shopping 1 in Genk. Dit project bestaat uit de implementatie van een Food Court met verschillende horecagelegenheden en gemeenschappelijke terrassen om bezoekers te ontvangen. De marketing van deze Food Court vordert goed en de officiële opening zal begin 2023 plaatsvinden.

Een van de mooie verwezenlijkingen in 2022 was de opening van een gloednieuwe buitenspeeltuin in onze Shopping Les Bastions in Doornik. Deze is meer dan 8 meter hoog en heeft tijdens de zomermaanden al veel gezinnen met hun kinderen verwelkomt om te genieten van de nieuwe ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Deze ruimte werd gecreëerd in combinatie met de aanleg van een gloednieuwe ingang van het winkelcentrum om de synergie met het naastgelegen Retail Park te versterken.

Naast deze grote projecten heeft de Vennootschap in 2022 verschillende concepten geïntroduceerd om de klantervaring in de winkelcentra te verbeteren. In Shopping Nivelles werd het eerste concept van "Public Seating" geïnstalleerd om de bezoekers meer comfort te bieden bij het winkelen. Op de buitenparking van dit winkelcentrum zijn ook nieuwe performante elektrische laadstations geïnstalleerd om de bezoekers een bijkomende dienst aan te bieden. Ook in Nijvel is een nieuwe Wayfinding aangebracht om de klanten beter te begeleiden en hen meer comfort te bieden tijdens hun bezoek.

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. Om deze score in al haar winkelcentra te kunnen handhaven en verhogen, is de Vennootschap doorgegaan met het uitvoeren van Mystery Shopping-golven om de actiepunten te identificeren die nodig zijn om de klantentevredenheid voortdurend te kunnen verbeteren.

Anderzijds kon de Vennootschap, dankzij de kwaliteit van de aanwezige teams en de heropleving van de activiteit na de Covid-crisis, zeer goede resultaten boeken 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 cadeaubonnen of de levering van pakketten. Dit laatste toont de aanvullende rol van e-commerce en fysieke winkels aan. De teams hebben ook verschillende evenementen en beurzen georganiseerd, met name de "Eco-days", een autosalon en vooral zeer attractieve kerstmarkten. Dankzij dit alles zijn de inkomsten aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2021 en zijn er dankzij deze themabeurzen nieuwe bezoekers aangetrokken.

De oorlog in Oekraïne heeft uiteraard gevolgen gehad voor het beheer van de activa van de Vennootschap in termen van energieverbruik. In deze context en om de gemeenschappelijke kosten onder controle te houden, werd een actieplan, het "Energy Saving Action Plan", gelanceerd. Deze bestond uit een 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. Deze acties hebben het op sommige vlakken mogelijk gemaakt het verbruik met 20% tot 30% te verminderen ten opzichte van het voorgaande jaar, met behoud van een hoog niveau van comfort en veiligheid. In sommige gevallen zullen deze besparingen een korte termijneffect hebben, terwijl andere een positief lange termijneffect zullen hebben, met name dankzij de heronderhandeling van bepaalde contracten of de aanpassing van bepaalde procedures die in het verleden zeer energie-intensief waren. Al deze processen zullen in 2023 uiteraard gehandhaafd blijven en de teams zullen er actief aan blijven werken om de stijging van de gemeenschappelijke lasten van de winkelcentra zoveel mogelijk te beperken.

Evolutie van de verhuuractiviteiten:

Ondanks het feit dat 2022 gekenmerkt werd door de onzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de stijgende energie- en bouwkosten, vertoonde de verhuur van winkel- en kantoorruimtes in de portefeuille van de Vennootschap het hele jaar door een opmerkelijk dynamisme.

In het jaar 2022 sloot de Vennootschap inderdaad niet minder dan 89 huurcontracten en huurvernieuwingen voor een totale oppervlakte van 7.858m². Concreet komt dit overeen met 15% van de volledige huurdersportefeuille van

de Vennootschap en deze transacties lagen gemiddeld 3% boven de vorige huurprijs en 13% boven de markthuurlaag (6% op 31 december 2021). Deze mooie resultaten bevestigen nogmaals de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap en het werk van haar teams, dit zelfs in een over het algemeen onzekere context.

Wat de winkelportefeuille van de Vennootschap betreft, werd 2022 gekenmerkt door de opening van kwalitatieve merken met een reële toegevoegde waarde voor de klanten binnen de activa van de Vennootschap. Zo hebben we nieuwe verkooppunten van reeds in België aanwezige enseignes zoals Calzedonia, Claire's, Hairdis, Etam, Ken Shoe Fashion, Médi-Market, JBC, C&A en Kiabi kunnen verwelkomen of worden ze binnenkort geopend. Daarnaast heeft de Vennootschap haar commerciële mix verder geoptimaliseerd door nieuwe of recente enseignes op de Belgische markt ervan te overtuigen zich in haar centra te vestigen (met name Intersport, Chick & Cheez, Project X Paris en Cup Pasta). De komst van grote spelers zoals Kiabi en Intersport is uitstekend nieuws en versterkt het commerciële aanbod op de site van Shopping Les Bastions te Doornik. Anderzijds bood de opening van een aantal horecazaken zoals Chick & Cheez, O'Tacos, Panos, Planet Yahourt en Hawaiian Poké Bowl in Shopping 1 in Genk de Vennootschap de mogelijkheid om in het tweede kwartaal haar nieuwe "Eat&Meet" concept in primeur te lanceren.

Dankzij deze goede dynamiek hebben Shopping Belle-Île in Luik en Shopping Nivelles op 31 december 2022 opnieuw een bezettingsgraad van 100% bereikt en is de bezettingsgraad van Shopping 1 in Genk voor het eerst in 10 jaar met meer dan 5% gestegen tot 91%. De bezettingsgraad van de winkelportefeuille van de Vennootschap is dan ook ruim gestegen tot 97,7% (97,2% op 31 december 2021).

Wat de commercialisatie van haar kantoorruimtes betreft, merkte de Vennootschap op dat na de daling van de bezettingsgraad eind 2021, als gevolg van het vertrek van verscheidene huurders, de voltooiing van het project "The Sage" een uitgesproken belangstelling heeft gewekt bij potentiële huurders, met 16 vaste huurcontracten die in het afgelopen jaar werden ondertekend. Deze belangwekkende ontwikkeling heeft geleid tot een aanzienlijke stijging van de bezettingsgraad van de kantooractiva in deze periode met 5,5% ten opzichte van het einde van het boekjaar 2021 tot 81,5% (76% op 31 december 2021).

Evolutie van de financiële activiteiten:

2022 was een erg volatiel jaar op de financiële markten. Tijdens de eerste helft van 2022 was de korte termijn rente nog negatief en kon de Vennootschap genieten van gunstige financieringsvoorwaarden, zowel via haar Commercial Paper programma als via haar kredietlijnen. Daarenboven heeft de Vennootschap een hedging strategie om het interestrisico in te dekken (door het afsluiten van Interest Rate Swaps en Caps) die haar vruchten afwerpt. Sinds ongeveer midden juli 2022 is de korte termijnrente sterk toegenomen tot ongeveer 2% eind december 2022. Een cap van € 60 mln aan een uitoefenprijs van 0,5% dringt de fundingkosten aanzienlijk terug.

Gedurende het tweede kwartaal van 2022, heeft de Vennootschap de herfinanciering van haar uitstaande kredietlijnen bij Belfius Bank gerealiseerd. Deze kredietlijnen van € 30 mln (investeringskrediet) en € 50 mln (roll over credit facility) zouden in april en september 2023 op vervaldatum komen. Rekening houdend met de stijgende interestevoluitie die sinds begin 2022 is ingezet en de marktverwachtingen op korte en middellange termijn op dat moment, heeft de Vennootschap geanticipeerd op haar vervaldagen van 2023, wat een juiste beslissing is gebleken gezien de korte termijn rentes nog verder zijn doorgestegen. Door te kiezen voor een vaste rentevoet voor het investeringskrediet van € 30 mln, verhoogt de Vennootschap bovendien haar hedge ratio van 65% tot 76% vanaf april 2023.

De Vennootschap beschikt reeds jaren over een erg solide balansstructuur met een schuldgraad van 28,6% per 31 december 2022 tegenover 28,2% op 31 december 2021. 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 2022 bedragen de opnames op schuldfinanciering € 256,2 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (64% bankfinancieringen, 23% Commercial Paper en 13% obligaties). Daartegenover staat een bedrag van € 55,6 mln niet opgenomen backup lijnen en € 90,3 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het Commercial Paper programma.

Tot 2024 is er geen enkele vervaldatum binnen de kredietportefeuille. Bovendien starten er in 2023 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.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (exclusief projectontwikkelingen) evolueerde van € 912,5 mln op 31 december 2021 naar € 935 mln op 31 december 2022, grotendeels te verklaren door eigen investeringen.

In 2022 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 23,1 mln geïnvesteerd, waarvan het grootste deel bestemd was voor de renovatiewerken in het winkelcentrum Ring Kortrijk. Abstractie makend van deze investeringen, daalde de reële waarde lichtjes met € 0,8 mln, wat tot uiting komt in het indirect resultaat.

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-bezettingsgraad - zie hierboven - van de portefeuille commercieel vastgoed steeg van 97,2% per 31 december 2021 tot 97,7% per 31 december 2022. Deze voortreffelijke prestatie bevestigt de aantrekkelijkheid van de activa van de Vennootschap, zowel voor vaste huurders zoals Kiabi, Intersport, Bestseller, KFC, Hawaiian Poké Bowl, enz. als voor spelers die pop-up winkelconcepten ontwikkelen zoals Green Clothes, enz.

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 14,4% zijn gestegen ten opzichte van 2021.

De renovatie van de gevels en buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Kortrijk, die in het eerste kwartaal van 2021 begon, is bijna helemaal voltooid, zit op planning en binnen het budget en is zeer goed onthaald door de klanten.

In Brugge is de Vennootschap gestart met de renovatie van haar Retail Park aan de Maalsesteenweg. Concreet bestaat de eerste fase van de werkzaamheden uit de afbraak van een gebouw van 800m², gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m². Dit gebouw zal



in de eerste helft van 2023 worden opgeleverd en de commercialisering van de ruimtes verloopt zeer voorspoedig. Voor de tweede fase, die bestaat uit de renovatie van het hoofdgebouw op het terrein, zijn nog besprekingen met de bestaande huurders gaande. Het budget voor deze renovatie wordt geraamd op $\pm$ € 15,5 mln.

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van deze portefeuille is gestegen van 76,0% per 31 december 2021 tot 81,5% per 31 december 2022. Deze sterke stijging is het resultaat van de versterking van de aantrekkelijkheid van de activa door de renovaties die de afgelopen twee jaar zijn uitgevoerd, voornamelijk op de site van "The Sage Antwerp" en in mindere mate op de site van "The Sage Vilvoorde". In Antwerpen werden nieuwe huurders zoals Escher Cloud, Ikanbi, Robert Half, Group S, enz. verwelkomd, terwijl in Vilvoorde een kribbe zich gevestigd heeft die ook het dienstenaanbod aan de andere huurders op de site versterkt.

In 2023 zal de Vennootschap in beide vestigingen blijven investeren om op deze goede resultaten te kunnen voortbouwen.

Deze stijging van de bezettingsgraad weerspiegelt zich al enigszins in de evolutie van de "Like-for-Like" huurresultaten met een stijging van 2,3% ten opzichte van 2021, maar zal nog zichtbaarder zijn in 2023.

Ontwikkelingsprojecten

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedroeg € 14,3 mln op 31 december 2022 (31 december 2021: € 13,5 mln). Deze waardeverhoging is te wijten aan de investeringen die in de loop van het jaar zijn gedaan in de projecten Belle-Île en Waterloo.

Financiële resultaten

Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het netto resultaat van kern- en niet kernactiviteiten, bedroeg € 55,2 mln (€ 38,2 mln in 2021). Deze stijging (+ € 17 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een sterkte verbetering van het netto resultaat van niet kernactiviteiten, namelijk van - € 0,8 mln eind 2021 tot + € 12,3 mln eind 2022 of + € 13,1 mln en eveneens een stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten met € 3,9 mln.

Netto resultaat van kernactiviteiten

Het netto resultaat van kernactiviteiten per 31 december 2022 bedroeg € 42,9 mln tegenover € 39 mln eind 2021. Deze positieve bijdrage van € 3,9 mln komt van een stijging van € 6,1 mln aan vastgoedresultaat, in combinatie met een stijging van de vastgoedkosten (€ 0,7 mln toename), een stijging van operationele kosten (€ 0,9 mln toename) en door een stijging van het negatief financieel resultaat (+ € 0,6 mln). De Vennootschap kon een stijging van € 6,2 mln aan netto huurresultaat optekenen hetzij 11,8% ten opzichte van 2021.

Het saldo van de vastgoedkosten en de algemene kosten is gestegen ten opzichte van 2021. De vastgoedkosten zijn met € 0,7 mln gestegen van € 7,2 mln tot € 7,9 mln voornamelijk door meer marketingacties na een Covid-periode en de algemene kosten zijn met € 0,9 mln gestegen van € 4,4 mln tot € 5,3 mln waarvan het grootste deel te verklaren door indexatie van de loonmassa en aanwervingen van nieuwe medewerkers.

Resultante is een stijging van het operationeel resultaat (van kernactiviteiten) met € 4,5 mln (+ 10,4%) tot € 47,7 mln (tegenover € 43,2 mln eind 2021).

Aangezien de Vennootschap gedeeltelijk (namelijk ten belope van +/-65%) is ingedekt tegen rentestijgingen, heeft de sterke rentestijging van de tweede helft van het jaar zijn impact gehad op het financieel resultaat dat is opgelopen van - € 4,1 mln tot - € 4,7 mln per eind 2022.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel vertoont een sterkte stijging van € 4,56 eind 2021 tot € 4,87, hetzij 6,8%, rekening houdend met een verwatering ter gelegenheid van het keuzedividend in april 2022 waarbij 193.938 nieuwe aandelen werden uitgegeven.

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat voornamelijk het herwaarderingsresultaat van de vastgoedportefeuille en de wijzigingen in de reële waarde van de indekkingsportefeuille. Zo is het herwaarderingsresultaat van de vastgoedbeleggingen met € 2,5 mln gestegen van - € 3,3 mln eind 2021 tot - € 0,8 mln eind 2022. Dit is nagenoeg bij onveranderde samenstelling van de vastgoedportefeuille en te verklaren door een betere bezettingsgraad, huurprijsniveaus die zich vaak boven marktprijzen bevinden en capex investeringen. Wat de variaties in de reële waarde van de indekkingsportefeuille betreft, kennen we een positieve evolutie van + € 2,5 mln eind 2021 tot + € 15,4 mln eind 2022. De sterk gestegen rentevoeten bepalen grotendeels de waarde van de derivaten.

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2022 bedroeg € 701,9 mln (€ 670,9 mln per 31 december 2021), hetzij een stijging van 4,6%. Deze stijging is te verklaren door een combinatie van factoren, zoals de verhoging van het kapitaal ten belope van € 8,1 mln door het keuzedividend,

de uitbetaling van € 35,6 mln dividend voor het boekjaar 2021 en + € 55,2 mln overgedragen netto resultaat van het boekjaar.

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

van de uitkering van een keuzedividend in 2022, bedroeg € 78,99 op 31 december 2022 (€ 77,19 op 31 december 2021).

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 8.886.001 aandelen per 31 december 2022.

Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

Op de Algemene Vergadering van 12 april 2023 loopt het mandaat van Dirk Goeminne als Onafhankelijk lid (en Voorzitter) van de Raad van Bestuur af. De Raad van bestuur bedankt hem van harte voor zijn kwalitatieve bijdrage aan de ontwikkeling van de Vennootschap gedurende deze laatste twaalf jaar.

Ter vervanging van de heer Goeminne wordt de benoeming van de heer Luc Weverbergh als Onafhankelijk Lid van de Raad van Bestuur voorgedragen, onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA. Zijn benoeming wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende Algemene Vergadering waarna zij, na goedkeuring van de FSMA, definitief zal worden. De heer Weverbergh heeft een uitgebreide ervaring in de bankenwereld en beursgenoteerde vennootschappen opgebouwd in leidinggevende functies o.a. bij BNP Paribas Fortis.

Daarenboven zal aan de Algemene Vergadering van 12 april 2023 de herbenoeming van de heren Matthijs Storm (als uitvoerend lid van de Raad van Bestuur) en Dennis

de Vreede (als niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur) evenals de benoeming van de heer Keesjan Verhoog als Niet-Uitvoerend lid van de Raad van Bestuur door de Promotor Wereldhave NV worden voorgedragen.

Tenslotte heeft de Vennootschap via persbericht van 7 maart 2023 aangekondigd dat in onderling overleg werd besloten dat de heer Nicolas Beaussillon zal aftreden als CEO en bestuurder van de Vennootschap op 31 maart 2023. Er werd overeengekomen dat Nicolas Beaussillon de komende maanden beschikbaar blijft voor de Vennootschap om een vlotte transitie te garanderen. Ondertussen werd eveneens een proces gestart om zijn opvolging te bepalen. De Vennootschap zal hieromtrent ten gepaste tijde communiceren.

Afgezien van deze gebeurtenissen, hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2022 die een invloed zouden hebben op onderhavig Jaarlijks Financieel Verslag of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Onderzoek en ontwikkeling

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

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

Resultaatbestemming

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het netto resultaat van kern- en niet kernactiviteiten, bedroeg € 55,2 mln (€ 38,2 mln in 2021). Deze stijging (+ € 17 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een sterkte verbetering van het netto resultaat van niet kernactiviteiten, namelijk van - € 0,8 mln eind 2021 tot + € 12,3 mln eind 2022 of + € 13,1 mln en eveneens een stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten met € 3,9 mln.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 12 april 2023 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 € 4,20 bruto - € 2,94 netto per aandeel (2021: bruto € 4,10 - netto € 2,87).

Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over het jaar 2023 een nettoresultaat van kernactiviteiten te behalen tussen € 4,85 en € 4,95 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. 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 perimtervennootschappen;

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 perimtervennootschappen 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 perimtervennootschappen worden geconfronteerd; en
5. na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarlijks Financieel Verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarlijks Financieel Verslag zou wijzigen.

De Raad van Bestuur

Wereldhave Belgium NV
D. Goeminne, Voorzitter
B. Boone
A. Claes
N. Beaussillon
M. Storm
D. de Vreede
D. Slegtenhorst
R. Langewouters

Vilvoorde, 7 maart 2023

EPRA

EPRA prestatiemeting

1. EPRA resultaat	44
2. EPRA NAV metrics	45
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	45
4. EPRA huurleegstandspercentage	46
5. EPRA cost ratio's	46
6. EPRA LTV	47



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		2022	2021
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	42.942 4,87	38.993 4,56
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	728.511 81,98	695.011 79,96
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	704.704 79,30	671.781 77,29
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	705.700 79,42	670.897 77,19
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.		6,1%	5,6%
3	EPRA 'TOPPED UP' NIR	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervalldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).		6,3%	5,8%
4	EPRA huurleegstand-percentage	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille. Doelstelling: Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.		4,8%	6,1%
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.		22,3%	21,5%
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.		20,4%	18,2%

1. EPRA resultaat

(x € 1.000)	2022	2021
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	55.230	38.191
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	753	3.275
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	29	2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.402	-2.475
Ander portefeuilleresultaat	2.331	-
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	42.942	38.993
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.819.584	8.553.166
EPRA Resultaat per aandeel	4,87	4,56

2. EPRA NAV METRICS

(x € 1.000)	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	701.944	701.944	701.944	670.897	670.897	670.897
Toe te voegen/uit te sluiten						
Hybride instrumenten						
Verwaterde NAV	701.944	701.944	701.944	670.897	670.897	670.897
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	701.944	701.944	701.944	670.897	670.897	670.897
Exclusief:						
v) Uitgestelde belastingen in verband met de reële waarde-winsten van IP						
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-16.153	-16.153		-603	-603	
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			3.756			-41
ix) Herwaardering van immateriële activa tegen reële waarde						
x) Belasting op de overdracht van onroerend goed	23.807			23.230		
NAV	709.597	685.791	705.700	693.525	670.294	670.897
Volledig verwaterd aantal aandelen	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.692.063	8.692.063	8.692.063
NAV per aandeel (in €)	79,86	77,18	79,42	79,79	77,12	77,19

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

(x € 1.000)

	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	949.233	926.005
Uit te sluiten:		
'Right of use asset' volgens IFRS 16	-6.511	-6.511
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-14.252	-13.514
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	928.470	905.980
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	23.807	23.230
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (B)	952.277	929.210
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	59.390	53.939
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-1.587	-1.543
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	57.803	52.396
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	6,1%	5,6%
Uit te sluiten:		
Niet vervallen huurvrije periodes	1.801	1.580
Geannualiseerde netto huurinkomsten (huurvrije periodes uitgesloten) (C)	59.604	53.976
EPRA 'TOPPED UP' NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	6,3%	5,8%

4. EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand in € 1.000	Geraamde huurwaarde (ERV) in € 1.000	EPRA Vacancy Ratio 2022	EPRA Vacancy Ratio 2021
Kantoren	62.492	1.556	9.083	18,5%	25,0%
Winkelcentra	222.251	1.439	51.162	2,3%	3,7%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	284.743	2.996	60.245	4,8%	6,1%

5. EPRA kost ratio's

(x € 1.000)

	2022	2021
(i) Post voor administratieve/operationele kosten volgens de IFRS-resultatenrekening	13.843	12.546
(ii) Netto servicekosten/-vergoedingen	2.989	2.885
(iii) Beheersvergoedingen minus werkelijke/geraamde winstcomponent		
(iv) Overige exploitatieopbrengsten/-kosten ter dekking van overheadkosten minus eventuele gerelateerde winsten	-3.892	-3.673
(v) Aandeel in de kosten van Joint Ventures		
Uit te sluiten (indien deel van het bovenstaande):		
(vi) Afschrijving van vastgoedbeleggingen		
(vii) Kosten voor erfpacht	-3	-10
(viii) Kosten van diensten geïnd via de huurprijzen maar niet afzonderlijk gefactureerd		
Kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)	12.937	11.748
(ix) Directe leegstandskosten	-1.082	-1.785
Kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)	11.855	9.963
(x.a) Brutohuuropbrengsten min erfpachtkosten - volgens IFRS	61.963	58.411
(x.b) Minus: Overige bedrijfsopbrengsten/-toeslagen ter dekking van overheadkosten	-3.892	-3.673
(xi) Min: servicevergoeding en servicekosten componenten van de brutohuuropbrengsten		
(xii) Bij: aandeel in joint ventures (Brutohuuropbrengsten min de erfpachtkosten)		
Bruto huurinkomsten (C)	58.071	54.738
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	22,3%	21,5%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	20,4%	18,2%

6. EPRA LTV

(x € 1,000)	Groeps- rapportering	Aandeel van Joint Ventures	Aandeel van materiële deelnemingen	Minderheids- belangen	Totaal 2022
Omvat					
Leningen bij kredietinstellingen	164.450				164.450
Handelspapier	59.750				59.750
Obligatielening	32.000				32.000
Netto schulden	12.647				12.647
Uit te sluiten					
Kas en kasequivalenten	-10.415				-10.415
Netto schuld (a)	258.432				258.432
Omvat					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	928.470				928.470
Projectontwikkelingen	14.252				14.252
Financiële activa	592				592
Totaal vastgoedbeleggingen (b)	943.314				943.314
LTV (a/b)	27,4%				27,4%

Vastgoedverslag

Belgische vastgoedmarkt	49
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	50
Kerninformatie	52
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	56
Projectontwikkelingen	59
Verslag waarderingsdeskundigen	60



De Belgische vastgoedmarkt¹

Zeer goede hervatting van investeringen in commercieel vastgoed

Na twee jaren die sterk werden beïnvloed door de sanitaire context, hebben de commerciële vastgoedinvesteringen in België in 2022 een heropleving van de activiteit gekend, met een stijging van het transactievolume met 60% tot € 774 miljoen. Ook al ligt dit volume nog steeds 20% onder het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar, toont het alleszins de terugkeer van de institutionele beleggers en de voltooiing van grotere transacties in het vierde kwartaal. Er moet echter worden opgemerkt dat er geen grote winkelcentra en weinig retail parken werden verkocht.

De aanvangsrendementen ('prime yield') in de verschillende segmenten van het winkelvastgoed zijn vanwege het economische klimaat en volgens Cushman & Wakefield, sinds 2021 licht gestegen tot 4,70% voor stadscentra, 5% voor winkelcentra en 5,80% voor periferisch winkelvastgoed (retail parks).

Opnieuw een take-up record in commercieel vastgoed

Voor het eerst is de drempel van 500.000m² opname overschreden in 2022 met 520.000m², wat een stijging betekent van 25% ten opzichte van het gemiddelde van de laatste 10 jaar.

Deze stijging is voornamelijk te danken aan een toename van de gemiddelde gehuurde oppervlakte (+10%), terwijl het aantal transacties licht is gedaald (-4%).

De drie winkelsegmenten presteerden allen goed met stijgingen van respectievelijk 21% voor High Streets, 18% voor winkelcentra en 2,5% voor periferisch winkelvastgoed (retail parks).

Recordjaar voor investeringen in kantoorvastgoed

Met een totaal investeringsvolume van meer dan € 5.800 miljoen overtreft het jaar 2022 ruimschoots de volumes van de afgelopen jaren. Het was inderdaad een recordjaar dat werd aangedreven door enkele zeer grote transacties.

Ondanks deze toegenomen belangstelling en gezien het algemene economische klimaat zijn de prime yields volgens Cushman & Wakefield licht gestegen tot respectievelijk 4,1% in Brussel en 5,6% in Vlaanderen.

Slecht jaar voor kantooropname

Met een opname van 578.000m² werd het jaar 2022 afgesloten met een daling van 16% ten opzichte van het gemiddelde volume van de afgelopen 10 jaar.

De daling is echter voornamelijk toe te wijzen aan de Brusselse markt, terwijl de Vlaamse markt hetzelfde niveau heeft bereikt als in 2021.

¹ Bron: Cushman & Wakefield en CBRE

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

Samenvatting van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	834.511		100.470		934.981
Projectontwikkelingen	14.252				14.252
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	848.763	89,4%	100.470	10,6%	949.233
Verzekerde waarde ¹	469.460	81,0%	109.983	19,0%	579.444
Contractuele huur	54.177	87,6%	7.650	12,4%	61.827

1 Verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis

Overzicht van de vastgoedportefeuille

	Bouwjaar of meest recente renovatiejaar	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Parkeerplaatsen (aantal)
Retail				
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	2020	19,2%	30.303	1.641
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,6%	28.143	1.500
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,2%	31.405	1.450
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	2016	2,1%	10.348	360
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2019	0,6%	3.485	
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,1%	21.876	1.250
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	2022	13,6%	33.045	2.000
De Box, Overpoortstraat 49A, 9000 Gent	2014	0,8%	3.960	
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,3%	15.415	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,5%	3.509	95
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	1970	4,4%	20.958	650
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	1979	3,5%	19.804	765
		87,9%	222.251	9.755
Kantoren				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2022	2,0%	12.772 / 228 ⁵	337
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 389 ⁵	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ⁵	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,2%	11.165 / 255 ⁵	225
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	3,0%	16.003 / 821 ⁵	316
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	2,1%	11.163 / 224 ⁵	223
		10,6%	60.459 / 2.033⁵	1.394
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,2%		
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Luik		0,6%		
Nijvel grondposities		0,7%		
		1,5%		
Totaal		100%	282.710 / 2.033⁵	11.149

Vervolg	Contractuele huur op 31 december 2022 (€ x 1.000)	Huurwaarde leegstand (€ x 1.000) ¹	Theoretische huurwaarde op 31 december 2022 ² (€ x 1.000)	Geschatte huurwaarde (€ x 1.000) ³	EPRA-bezettingsgraad op 31 december 2022 ⁴
Retail					
Shopping Belle-Île, Quai des Venues 1, 4020 Liège	11.993.664	209.000	12.202.664	10.902.878	99,7%
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	10.415.292	0	10.415.292	9.788.746	100%
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	9.069.294	78.825	9.148.119	8.525.391	99,1%
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	1.207.133	0	1.207.133	1.178.476	100%
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	481.319	0	481.319	429.830	100%
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	4.251.085	367.842	4.618.926	4.406.752	91,1%
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	7.994.097	203.838	8.197.935	7.417.255	97,5%
De Box, Overpoortstraat 49A, 9000 Gent	563.319	0	563.319	491.315	100%
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.262.072	565.015	2.827.087	2.387.962	82,1%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	908.933	14.700	923.633	885.058	98,4%
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	2.544.993	0	2.544.993	2.570.884	100%
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	2.486.156	0	2.486.156	2.177.084	100%
	54.177.355	1.439.219	55.616.574	51.161.630	97,7%
Kantoren					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.408.901	364.960	1.773.861	1.860.320	80,5%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	471.983	392.200	864.183	833.720	53,0%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	276.231	356.380	632.611	584.800	39,1%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.662.948	23.185	1.686.133	1.703.456	97,2%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.254.727	228.955	2.483.682	2.413.789	87,9%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.574.942	190.736	1.765.678	1.686.938	86,4%
	7.649.731	1.556.416	9.206.147	9.083.022	81,5%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Luik					
Nijvel grondposities					
Totaal	61.827.086	2.995.635	64.822.721	60.244.653	95,2%

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

Kerninformatie vastgoed

Geografische spreiding

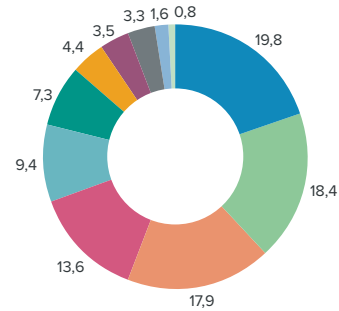
(in % reële waarde)



Vlaanderen Wallonië

Geografische spreiding

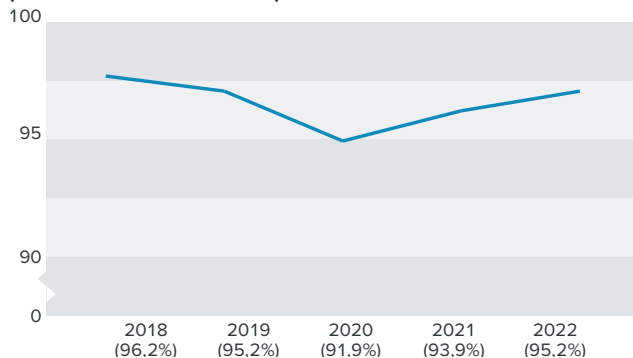
(in % reële waarde)



Luik Nijvel Doornik Kortrijk Genk Berchem-Antwerpen Brugge Turnhout Vilvoorde Waterloo Gent

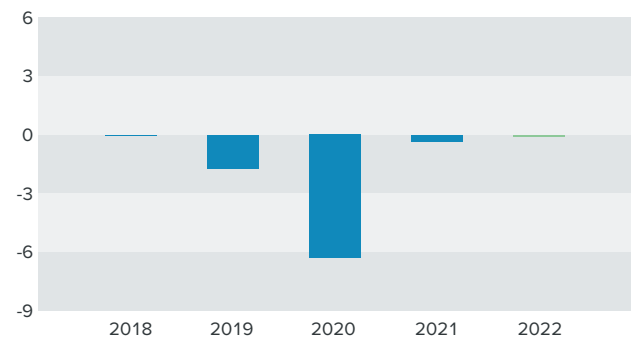
Gemiddelde bezettingsgraad

(in % van de huurinkomsten)



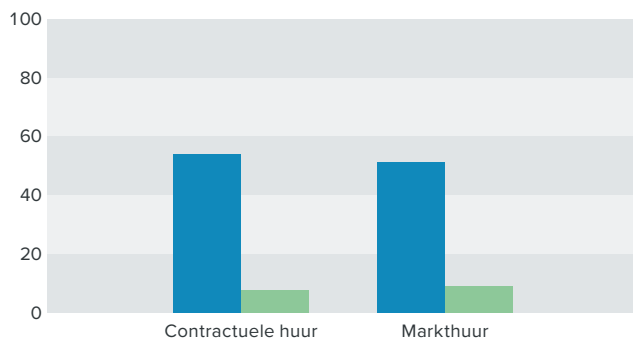
Herwaardering vastgoedportefeuille

(in % totaal vastgoedbeleggingen)



Contractuele huur/markthuurst

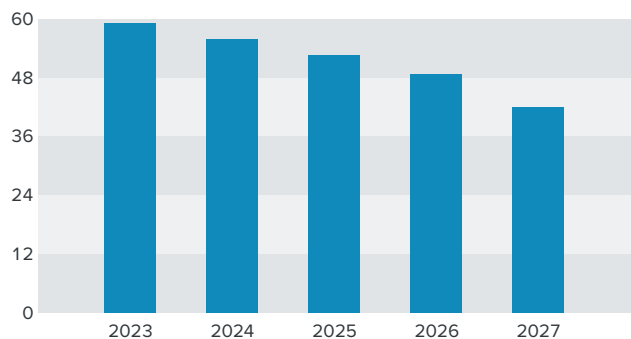
(x € 1.000)



Commercieel Kantoren

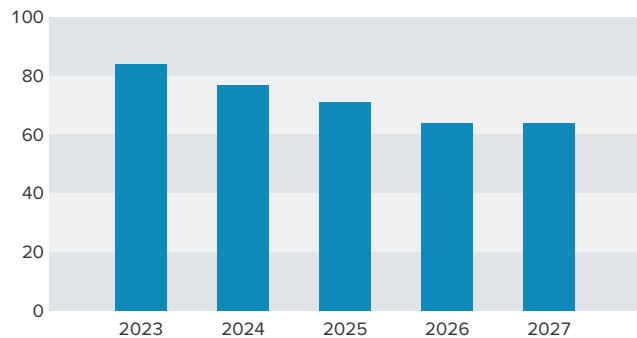
Contractuele huur over 5 jaar

(in € mln)

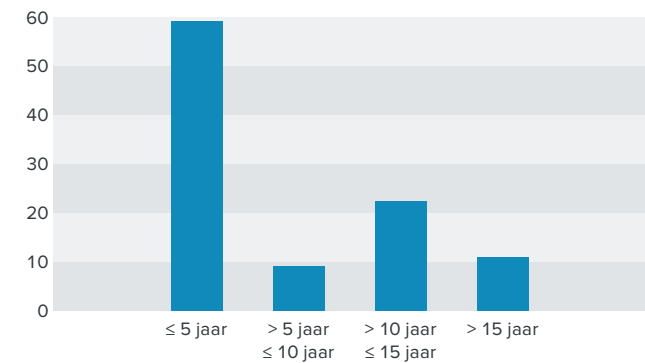


Contractueel gegarandeerde huurinkomsten

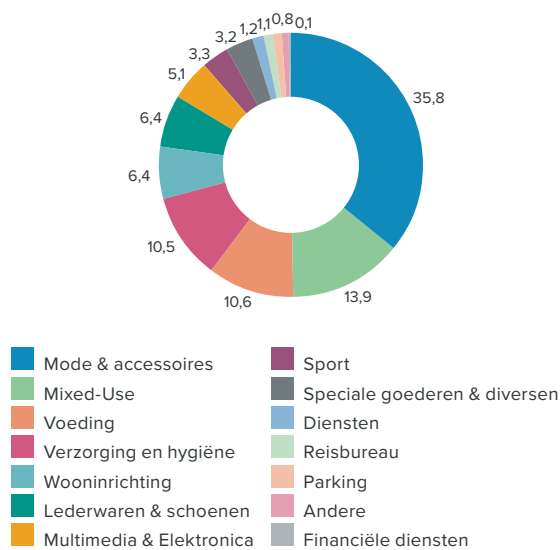
(in %)

**Leeftijdanalyse van de vastgoedportefeuille**

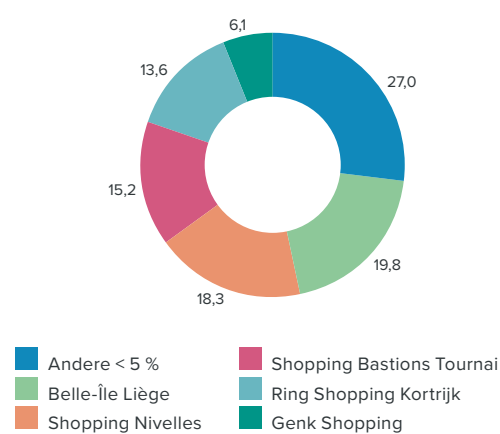
(in % reële waarde)

**Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra**

(in % van de huurinkomsten)

**Vastgoedbeleggingen > 5%**

(in % reële waarde)

**Top 10 - totale portefeuille**

Huurder	Section	%
1 Carrefour	Traditional Retail	3,9%
2 Delhaize	Traditional Retail	3,0%
3 C&A	Traditional Retail	3,0%
4 A.S. Watson Group	Traditional Retail	2,4%
5 H&M	Traditional Retail	1,8%
6 Lunch Garden	Mixed Use	1,7%
7 Brico	Traditional Retail	1,6%
8 RICOH	Offices	1,3%
9 HEMA (Jumbo Group)	Traditional Retail	1,2%
10 PAPRIKA	Traditional Retail	1,2%
		21,0%

Top 10 – retail

	Huurder	%
1	Carrefour	5,3%
2	Delhaize	4,0%
3	C&A	4,0%
4	A.S. Watson Group	3,2%
5	H&M	2,4%
6	Brico	2,1%
7	HEMA (Jumbo Group)	1,6%
8	PAPRIKA	1,6%
9	Jack & Jones	1,4%
10	BESTSELLER STORES BELGIUM	1,4%
		27,0%

Top 10 – kantoren

	Huurder	%
1	RICOH	12,2%
2	Eschercloud	7,4%
3	Antea	5,9%
4	Maersk Line Belgium	4,8%
5	AMADEUS	4,4%
6	TVM	4,1%
7	Neovia	3,9%
8	BTV	3,3%
9	Celestia	2,9%
10	SPB BENELUX	2,9%
		51,9%

Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,0 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,6 jaar.

Verzekerde waarde vastgoedportefeuille

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op een jaarlijkse externe waardering 'nieuwbouwwaarde' (exclusief grondwaarde) uitgevoerd door een erkend waarderingsdeskundige. De verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast. Teneinde een veelvoudigheid 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 AIG Europe S.A. De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 579,4 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 67,2% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille. De verzekeringspremie over 2022, inclusief taksen, bedraagt € 0,2 mln.

Operationeel beheer vastgoedportefeuille

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

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

Ter herinnering, heeft de FSMA op 20 oktober 2020 een afwijking toegestaan voor Shopping "Belle-Île" in Luik, overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de wet GVV, betreffende het verbod om meer dan 20% van de geconsolideerde activa in één vastgoedcomplex te beleggen. Deze afwijking was toegestaan voor een beperkte periode van twee jaar eindigend op 31 december 2022.

Dankzij de verschillende investeringen die de Vennootschap de laatste twee jaar binnen haar portefeuille heeft gedaan, werd vastgelegd dat de procentuele waarde van Shopping Belle-Île op 31 december 2022 structureel onder de reglementaire drempel van 20% is gedaald tot 18,9%, zodat de Vennootschap op deze datum aan de diversificatieverplichting van artikel 30 van de wet GVV voldoet en een afwijking niet langer aan de orde is. De Vennootschap is derhalve niet langer verplicht een schuldratio lager dan 33% in acht te nemen.

De bevestiging van deze structurele diversificatie is uitstekend nieuws, want het is de eerste keer sinds de beursnotering van de Vennootschap in 1998 dat er geen afwijking vereist is en de Vennootschap meer vrijheid krijgt om verder te investeren.

Acquisities en verkopen

Om enerzijds haar retailpark en anderzijds de uitbreiding van haar winkelcentrum Les Bastions in Doornik te kunnen bouwen, verwierf de Vennootschap in 2014 de exploitatierechten op verschillende perceelgronden die grenzen aan haar oorspronkelijke eigendom. Om de waarde van deze perceelgronden te optimaliseren is de Vennootschap enige tijd geleden onderhandelingen begonnen met verschillende kandidaten om de ongebruikte delen van deze perceelgronden over te nemen. Met twee van deze kandidaten werden overeenkomsten bereikt, echter onder voorbehoud van het verkrijgen van vergunningen.



Deze vergunningen werden eind 2021 verkregen, zodat de verkoopakten in de loop van 2022 werden ondertekend en deze perceelgronden dus uit de portefeuille van de Vennootschap werden gehaald. Het eerste grondstuk, bestaande uit een voormalig kantoorgebouw, werd verkocht aan de Politiezone van Doornik, dat er na de herinrichting zijn politiebureau zal vestigen, terwijl het tweede, waarover de onderneming een erfpachtrecht heeft, werd aan de Lidl-keten overgedragen voor de vestiging van een nieuwe winkel. De komst van deze twee exploitanten zal ook bijdragen tot de commerciële versterking van Shopping Les Bastions.

Ontwikkelingsprojecten

De renovatie van de gevels en buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Kortrijk, die in het eerste kwartaal van

2021 begon, is bijna helemaal voltooid, zit op planning en binnen het budget en is zeer goed onthaald door de klanten.

In Brugge is de Vennootschap gestart met de renovatie van haar Retail Park aan de Maalsesteenweg. Concreet bestaat de eerste fase van de werkzaamheden uit de afbraak van een gebouw van 800m², gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m². Dit gebouw zal in de eerste helft van 2023 worden opgeleverd en de commercialisering van de ruimtes verloopt zeer voorspoedig. Voor de tweede fase, die bestaat uit de renovatie van het hoofdgebouw op het terrein, zijn nog besprekingen met de bestaande huurders gaande. Het budget voor deze renovatie wordt geraamd op ± € 15,5 mln.

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Retail portefeuille



Shopping Belle-Île

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Totaal aantal huurders: 100 **Bouwjaar:** 1994 - Renovatie 2020 **Ligging:** Shopping Belle-Île is gelegen ten zuidoosten van Liège aan de 'Autoroute des Ardennes' – E25 **Verhuurbare oppervlakte:** 30.303 m²

Top 5 huurders

Carrefour Market	5,4%
C&A	3,9%
A.S. Watson Group	3,1%
Celio	2,2%
Damart	2,2%



Shopping Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Totaal aantal huurders: 100 **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

Delhaize	5,8%
AS Adventure	2,6%
Delcambe Chaussures	2,5%
C&A	2,4%
Esprit	2,3%



Ring Kortrijk

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Totaal aantal huurders: 83 **Bouwjaar:** 1973 – Renovatie 2021 **Ligging:** Ring Kortrijk is gelegen aan de ring rond Kortrijk **Verhuurbare oppervlakte:** 33.045 m²

Top 5 huurders

C&A	4,3%
H&M Hennes & Mauritz Nv	3,8%
A.S. Watson Group	3,4%
Delhaize	3,4%
HEMA	3,1%



Shopping Les Bastions

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Totaal aantal huurders: 93 **Bouwjaar:** 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018 **Ligging:** Shopping Bastions is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 31.405 m²

Top 5 huurders

Delhaize	4,9%
C&A	4,9%
A.S. Watson Group	2,9%
New Yorker	2,8%
Kiabi	2,1%



Retail Park Les Bastions

Rue des bastions 100, 7500 Tournai

Totaal aantal huurders: 9 **Bouwjaar:** 2016 **Ligging:** Retail Park Bastions is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 10.348 m²

Top 5 huurders

Maisons Du Monde	18,2%
Sportsdirect	15,6%
Intersport	14,5%
ZEB	12,8%
AS Adventure	10,3%



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	50,4%
Tom&Co	27,4%
Quick - Burger King	22,2%



Shopping 1

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Totaal aantal huurders: 65 **Bouwjaar:** 1967 – Renovatie 2014 **Ligging:** Shopping 1 is gelegen in het centrum van Genk **Verhuurbare oppervlakte:** 21.876 m²

Top 5 huurders

Lunch Garden	6,4%
Delhaize	6,3%
New Yorker	6,0%
The Fashion Store	3,5%
Action	3,1%



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

Totaal aantal huurders: 20 **Bouwjaar:** 2008 **Ligging:** Genk Stadsplein is gelegen in het centrum van Genk **Verhuurbare oppervlakte:** 15.415 m²

Top 5 huurders

Zara	14,5%
C&A	13,7%
A.S. Watson Group	11,7%
H&M Hennes & Mauritz	10,5%
Delhaize	6,0%



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:** 3.509 m²

Top 5 huurders

Club	20,7%
Celebrity	19,1%
Planet Parfum	13,8%
Madame Charlotte	13,6%
Exki	8,8%



De Box

Overpoortstraat, 9000 Gent

Totaal aantal huurders: 5 **Bouwjaar:** 2014 **Ligging:** Shopping Overpoort is gelegen in het centrum van Gent langs de Overpoortstraat **Verhuurbare oppervlakte:** 3.960 m²

Top 5 huurders

Jims	31,4%
Delhaize	25,1%
A.S. Watson Group	16,9%
Yammi Yammi	14,9%
Honny Bunny	11,7%



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:** 20.958 m²

Top 5 huurders

Carrefour	42,1%
Brico	19,7%
Media Markt	19,6%
Lunch Garden	7,1%
Pearle	4,5%



Turnhout Retail Park

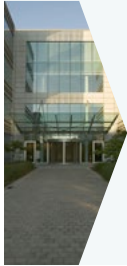
Parklaan 80, 2300 Turnhout

Totaal aantal huurders: 12 **Bouwjaar:** Begin jaren '70 **Ligging:** Turnhout Retail Park is gelegen aan de ring van Turnhout **Verhuurbare oppervlakte:** 19.804 m²

Top 5 huurders

Carrefour	55,2%
Brico	19,5%
Lunch Garden	7,3%
Auto 5	4,1%
McDonald's	3,6%

Kantorenportefeuille



The Sage Vilvoorde 28

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Totaal aantal huurders: 4 **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: 12.772 m²

Top 4 huurders

RICOH	52,1%
QUINZ	22,3%
Neovia	17,4%
USG People Business Solutions	8,2%



The Sage Vilvoorde 30

Medialaan 30, 1800 Vilvoorde

Totaal aantal huurders: 7 **Bouwjaar:** 1999 **Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven **Verhuurbare oppervlakte:** 5.449 m²

Top 5 huurders

NUTRITION & SANTE	30,6%
De Pamperkontjes	16,4%
RICOH	7,0%
USG People Business Solutions	1,4%
CED Belgium	1,3%



The Sage Vilvoorde 32

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde

Totaal aantal huurders: 4 **Bouwjaar:** 2021 **Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven **Verhuurbare oppervlakte:** 3.907 m²

Top 4 huurders

INTERSYSTEMS	37,8%
Bahlsen	26,2%
CED Belgium	22,3%
Grenke Lease	13,7%



The Sage Antwerp I

Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

Totaal aantal huurders: 11 **Bouwjaar:** 2001 - Renovatie 2021 **Ligging:** Gelegen dichtbij Berchem station **Verhuurbare oppervlakte:** 11.165 m²

Top 5 huurders

Antea	22,3%
Maersk Line Belgium	18,0%
BTv	12,6%
Celestia	11,0%
KH Engineering België	6,2%



The Sage Antwerp II

Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

Totaal aantal huurders: 13 **Bouwjaar:** 1999 - Renovatie 2021 **Ligging:** Gelegen dichtbij Berchem station **Verhuurbare oppervlakte:** 16.003 m²

Top 5 huurders

Eschercloud	23,0%
SPB BENELUX	9,0%
VITO	8,4%
Lineas	8,3%
TENNANT	8,2%



The Sage Antwerp III

Roderveldlaan 76-78, 2600 Antwerpen

Totaal aantal huurders: 14 **Bouwjaar:** 2002 - Renovatie 2021 **Ligging:** Gelegen dichtbij Berchem station **Verhuurbare oppervlakte:** 11.163 m²

Top 5 huurders

AMADEUS	20,2%
TVM	19,1%
USG	13,3%
GEVERS	6,9%
MAZARS	6,7%

Projectontwikkelingen

Waterloo

Sector

Retail/ Residentieel

Status

Non committed

Type

Herontwikkeling
multifunctioneel
commercieel complex

Omvang

+/- 15.000 m² GLA

Dit binnenstedelijk ontwikkelingsproject kadert in een masterplan dat bij de regionale overheid ter studie ligt. In deze context is het voor de Vennootschap nog moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief zal concretiseren maar gesprekken zijn lopende en gaan in de goede richting. De Vennootschap monitort van kortbij de concrete evoluties en beslissingen van de regionale overheid en hoopt om eind 2023 of begin 2024 een bouwvergunning te kunnen indienen.



Winkelcentrum 'Belle-Île' – Liège

Sectoren

Retail/F&B/Leisure/
Co-working

Status

Non committed

Type

Uitbreiding

Omvang

+/- 11.000 m² GLA

De plannen van dit project werden in 2020 geoptimaliseerd om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen (leisure, F&B, co-working,...) waarmee men het winkelcentrum naar een Full Service Center zouden kunnen laten evolueren. Alle nodige vergunningen zijn in 2021 bekomen maar de evolutie van de bouwprijzen hebben een impact op de rentabiliteit van het project. De Vennootschap is momenteel bezig dit project grondig te analyseren om de rentabiliteit te verbeteren.



Verslag waarderingsdeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2022, 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 individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoelende, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van

het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel deze PR plus 60%-80% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

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

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

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

In een derde stap brengen we ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, 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 2022: € 490,8 mln.

CBRE

Vastgoed beschikbaar voor verhuur: Inkomstenmethode

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

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten.



Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie (discount) uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.

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

Ontwikkelingsgoederen: Residuele methode

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

Totaal waardering op 31 december 2022: € 437,7 mln.

Deze waardering bevat geen negatieve waarden.

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

Transactiekosten

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

Aannames en informatiebronnen

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

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

aannames toch niet correct zouden zijn, dient de waardering te worden herzien. Hieronder wordt verwezen naar de aannames voor onze waardering.

Inspecties

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

Informatie

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

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

Titel

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

Oppervlaktes

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

Machines en installaties

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

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

Milieu en bodemonderzoek

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

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

Planning

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

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

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

Huurovereenkomsten

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

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

De totale waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor 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 2022 € 928 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 2022 € 14,3 mln, welke volledig op kostprijs gewaardeerd zijn.

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	64
Overige informatie	66
Financiële agenda voor 2023	67
Beursgegevens	68



Dividend en aantal aandelen

De Aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2022 een return (berekend op basis van de koersevolutie en bruto dividend van het jaar) behaald van 7,7% (2021: 35,6%). De koers winstverhouding lag ultimo 2022 op 10,1.

De slotkoers van de Vennootschap op 31 december 2022 bedroeg € 49,00 tegenover € 49,30 op 31 december 2021. 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 2022 met een gemiddelde van 2.619 aandelen per dag, 44,8% lager dan in 2021 (gemiddeld 4.742 stuks per dag). De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2022 bedroeg 0,03%.

Het aandeel Wereldhave Belgium

	2022	2021	2020
Aantal aandelen			
Aantal aandelen op het einde van de periode	8.886.001	8.692.063	8.319.287
Aantal dividend gerechtigde aandelen	8.886.001	8.692.063	8.319.287
Aantal op naam	4.790.508	4.670.666	4.446.670
Gedematerialiseerde aandelen	4.095.493	4.021.397	3.872.617
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	435,4	428,5	326,9
Free float (%)	33,8%	34,1%	32,3%
Beurskoers (€)			
Hoogste slotkoers	61,70	54,10	88,00
Laagste slotkoers	43,30	39,30	35,30
Beurskoers op afsluitingsdatum	49,00	49,30	39,30
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	-37,97	-36,13	-49,74
Gemiddelde beurskoers	51,89	46,63	54,24
Gegevens per aandeel (€)			
Nettowaarde (reële waarde)	78,99	77,19	78,20
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	77,18	77,12	78,44
Bruto dividend	4,20	4,10	4,00
Netto dividend	2,94	2,87	2,80
Bruto dividendrendement (%)	8,57%	8,32%	10,18%
Netto dividendrendement (%)	6,00%	5,82%	7,12%
Pay-out ratio (%)	87,14%	89,72%	83,97%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	2.619	4.742	4.511
Jaarvolume	673.019	1.223.353	1.159.444
Omloopsnelheid (%)	0,03%	0,06%	0,06%

Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 12 april 2023 om 11.00 uur op de zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,20 bruto - € 2,94 netto per aandeel (2021: bruto € 4,10 - netto € 2,87).



Aandeelhouderschap

	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
Naam		
Wereldhave N.V.	2.940.763	33,09%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.938.305	33,07%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Publiek	3.006.933	33,84%
Totaal	8.886.001	100%

Geen van de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur heeft op 31 december 2022 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 2022 zijn 8.886.001 aandelen in omloop, waarvan 33,09% in handen is van Wereldhave N.V., 33,07% in handen van Wereldhave International N.V. en 33,84% 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 maximum bedrag van € 329.437.454,88. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

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

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

In de loop van 2022 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 8.050.254,97 als gevolg van een keuzedividendoperatie (april 2022). Op 31 december 2022 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 2023

Woensdag 12 april 2023



**Algemene vergadering
van Aandeelhouders**

Maandag 17 april 2023



**Ex-dividend date
(coupononthechting)**

Dinsdag 18 april 2023



**Dividend
record date**

Woensdag 19 april 2023



**Betaalbaarstelling
dividend 2022**

Donderdag 20 april 2023



**Persbericht Q1 2023
(vóór beursopening)**

Donderdag 20 juli 2023



**Persbericht Q2 2023
(vóór beursopening)**

Vrijdag 27 oktober 2023



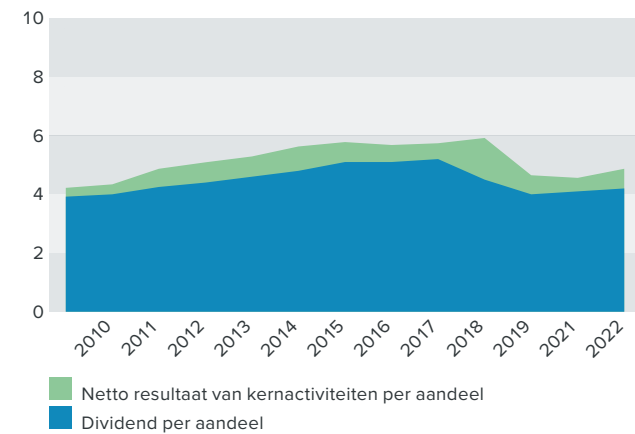
**Persbericht Q3 2023
(vóór beursopening)**

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

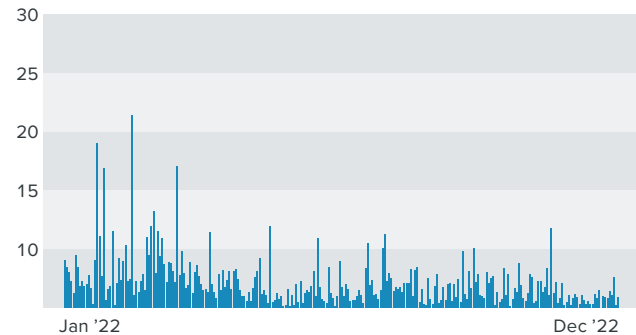
Netto resultaat van kernactiviteiten en aandeel en dividend per aandeel

(x € 1)



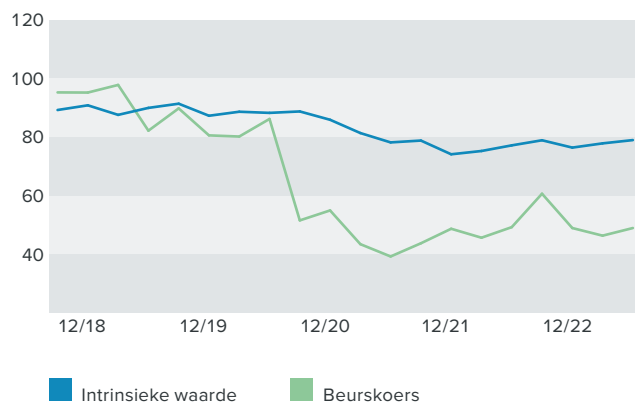
Verhandelde volumes Wereldhave Belgium

(x 1.000)



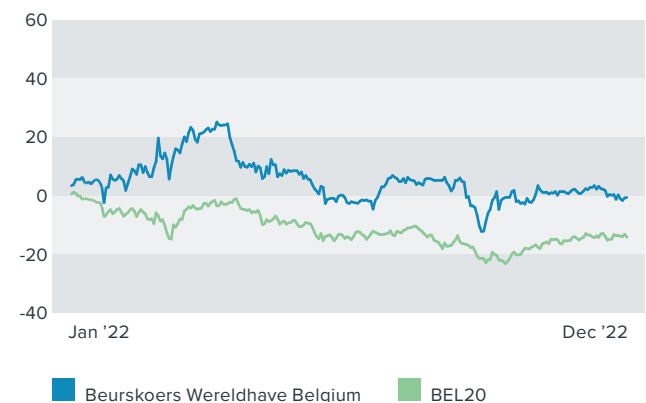
Koers aandeel/nettowaarde

(vóór winstdeling x € 1)



Vergelijking Wereldhave Belgium met BEL20 close index

(in %)



Financieel verslag

Geconsolideerde balans	70	22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	99
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	71	23. Financieel resultaat	100
Staat van het globaal resultaat	72	24. Belastingen op het resultaat	100
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	73	25. Resultaat per aandeel	100
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	74	26. Dividend	100
Detail van de reserves	75	27. Artikel 7:212 van het WvV	101
Toelichtingen	76	28. Bepaling van de schuldgraad	102
1. Algemene informatie	76	29. Transacties met verbonden partijen	102
2. Fiscale status	76	30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen	102
3. Grondslagen	76	31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	103
4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten	76	32. Vergoeding commissaris	103
5. Segmentinformatie	86	33. Bijkantoren	103
6. Vastgoedbeleggingen	87	34. Rechtszaken en arbitrages	103
7. Andere materiële vaste activa	89	35. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	104
8. Kortlopende vorderingen	91		
9. Kas en kasequivalenten	92	Verslag van de Commissaris	105
10. Kapitaal	92	Verslag over de geconsolideerde jaarrekening	105
11. Pensioenverplichtingen	93	Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen	107
12. Langlopende financiële schulden	93		
13. Andere langlopende financiële schulden	95	Statutaire verklaring	109
14. Andere langlopende financiële verplichtingen	95	Statutaire balans	109
15. Kortlopende verplichtingen	96	Statutaire winst- en verliesrekening	110
16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	97	Staat van het globaal resultaat	110
17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	98	Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen	111
18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	98	Detail van de reserves	112
19. Vastgoedkosten	98	Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het GVV-KB)	113
20. Algemene kosten van de Vennootschap	99		
21. Andere operationele opbrengsten en kosten	99		

Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toel.	2022	2021
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	6	949.233	926.005
Andere materiële vaste activa	7	758	707
Financiële vaste activa	14	18.111	1.487
Handelsvorderingen en andere vaste activa		592	408
Totaal vaste activa		968.693	928.607
Vlottende activa			
Activa bestemd voor verkoop	6	-	3.325
Financiële vlottende activa	14	803	-
Handelsvorderingen	8	13.247	12.562
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	141	502
Kas en kasequivalenten	9	10.415	5.539
Totaal vlottende activa		24.605	21.928
Totaal activa		993.299	950.535
Totaal eigen vermogen			
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
Kapitaal	10	370.861	362.810
Uitgiftepremies	10	91.351	88.877
Reserves		184.501	181.016
Netto resultaat van het boekjaar		55.230	38.191
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		701.943	670.893
Minderheidsbelangen		1	4
Totaal eigen vermogen		701.944	670.897
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
Voorzieningen	11	135	849
Langlopende financiële schulden	12	197.062	182.804
<i>Kredietinstellingen</i>	12	164.049	109.556
<i>Andere langlopende financiële schulden</i>	13	33.012	73.248
Andere langlopende financiële verplichtingen	14	9.542	7.546
Totaal langlopende verplichtingen		206.738	191.199
Kortlopende verplichtingen	15		
Kortlopende financiële schulden		59.785	67.313
<i>Kredietinstellingen</i>			
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>		59.785	67.313
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		14.795	11.404
Overlopende rekeningen		10.037	9.721
Totaal kortlopende verplichtingen		84.617	88.439
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		993.299	950.535
Netto waarde per aandeel (x € 1)		78,99	77,19

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Toel.	2022	2021
Huurinkomsten	16	58.240	54.866
Met verhuur verbonden kosten	16	621	-2.219
Netto huurresultaat		58.861	52.648
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17	10.075	8.951
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	-11.982	-10.519
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	3.892	3.673
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		1.985	2.105
Vastgoedresultaat		60.846	54.753
Technische kosten		-241	-308
Commerciële kosten		-4.630	-4.178
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1.292	-1.785
Beheerkosten vastgoed		-1.700	-938
Vastgoedkosten	19	-7.862	-7.209
Operationeel vastgoedresultaat		52.984	47.544
Algemene kosten van de vennootschap	20	-7118	-5.772
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	1.821	1.388
Totaal		-5.297	-4.385
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		47.687	43.159
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-29	-2
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	-753	-3.275
Ander portefeuilleresultaat	22	-2.331	
Totaal portefeuilleresultaat		-3.114	-3.286
Operationeel resultaat		44.574	39.873
Financiële inkomsten		1.416	789
Netto interestkosten		-5.913	-4.671
Andere financiële kosten		-202	-176
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		15.402	2.475
Financieel resultaat	23	10.703	-1.583
Resultaat vóór belastingen		55.277	38.291
Vennootschapsbelasting		-46	-100
Belastingen	24	-46	-100
Netto resultaat		55.230	38.191
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		55.230	38.191
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	6,26	4,47
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		6,26	4,47

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	2022	2021
Nettoresultaat	55.230	38.191
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 kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	61	81
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	777	268
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	838	349
Globaal resultaat	56.069	38.539
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	56.069	38.539
Minderheidsbelangen		

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toel.	2022	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		55.277	38.291
Interestopbrengsten en dividenden		-25	-3
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten		55.251	38.288
Afschrijvingen materiële vaste activa		149	213
Huurskorting en investeringen		2.577	794
Interestkosten		4.744	4.056
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	753	3.275
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-15.444	-2.410
Mutaties van provisies op huurvorderingen		-944	-301
Mutaties vorderingen	8	1.267	-5.199
Mutaties kortlopende schulden	15	507	8.683
Betaalde vennootschapsbelasting		-	-
Ontvangen vennootschapsbelasting		60	74
		-6.330	9.186
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		48.921	47.474
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoedbeleggingen ¹	6		-829
Aanpassing aanschaffingswaarde vastgoedbeleggingen ¹	6		2.500
Verkoop vastgoedbeleggingen	6	3.300	
Investerings in vastgoedbeleggingen	6	-24.622	-10.811
Aankoop meubilair en rollend materieel		-25	-26
Ontvangen interesten en dividenden		25	3
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-21.321	-9.163
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere	12	54.450	72.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12	-47.500	-85.700
Betaalde dividenden	26	-25.062	-18.142
Betaalde interesten		-4.611	-3.959
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-22.723	-35.802
Netto kasstroom		4.877	2.509
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		5.539	3.030
Toename/Afname liquide middelen		4.877	2.509
Stand op 31 december	9	10.415	5.539

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

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 2020	347.724	88.877	213.947			650.548
Kapitaalverhoging	15.087					15.087
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			81			81
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			268			268
Andere			-3			-3
Netto resultaat				38.191		38.191
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2020 ³			-33.277			-33.277
Balans per 31 december 2021	362.810	88.877	181.016	38.191		670.893
Balans per 31 december 2021	362.810	88.877	219.206			670.893
Kapitaalverhoging ⁴	8.050					8.050
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 ⁵		2.474	-35.637			-33.163
Balans per 31 december 2022	370.861	91.351	184.501	55.230		701.943
Overboeking van resultaat 2022 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-753	753		
Overboeking van variaties 2022 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			15.444	-15.444		
Voorgesteld dividend 2022 ⁶				-37.321	37.321	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.219	-3.219		
Balans per 31 december 2022 na allocatie⁷	370.861	91.351	202.410	-	37.321	701.943

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen (€ -335 K op 31 december 2022)

2 Zie detail reserves

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

4 Zie toelichting 10

5 Betaald dividend over 2021
€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -35.637 K waarvan € 25.062 K betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 193.938 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

6 Dividend 2022 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 april 2023

7 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2022, de toekomstige allocatie van het resultaat 2022 die in 2023 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 pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2020	36	167.284	-141	-674	-637	302	47.778	213.947
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			81					81
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					268			268
Andere	-3							-3
Netto resultaat								-
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹		-57.936				57.936		-
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				-1.091		1.091		-
Dividend over 2020						-33.277	-33.277	
Balans per 31 december 2021	33	109.348	-61	-1.765	-369	302	73.528	181.016
Balans per 31 december 2021	33	109.348	-61	-1.765	-369	302	111.718	219.206
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61					61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					777			777
Andere		90				4		94
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²		5.286				-5.286		
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				2.410		-2.410		
Dividend over 2021						-35.637	-35.637	
Balans per 31 december 2022	33	114.724	0	645	409	306	68.385	184.501
Overboeking van resultaat 2022 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-753						-753
Overboeking van variaties 2022 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				15.444				15.444
Voorgesteld dividend 2022								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren						3.219	3.219	
Balans per 31 december 2022 na allocatie	33	113.971	0	16.089	409	306	71.604	202.410

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

2 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2021. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

Toelichtingen

1. Algemene informatie

De Vennootschap heeft de status van Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV). De Vennootschap investeert bij voorkeur in winkelcentra (en/of uitbreidingen in winkelcentra) en in retail parks in België en Luxemburg. Het bestuur van de Vennootschap wordt waargenomen door haar Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal zes leden (natuurlijke personen), waarvan drie een onafhankelijk statuut hebben. De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2022 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 07 maart 2023. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 12 april 2023 op Mediaaan 32 te Vilvoorde (naast de zetel van de Vennootschap). 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 ('Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen', vastgoedbeleggingen en financiële resultaten) doorgelezen worden.

2. Fiscale status

De Vennootschap heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van GVV (zoals voorzien in het GVV-KB) en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgekeurde voordelen en verworpen uitgaven.

Derogatie Shopping Belle-Île in Luik overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet

Ter herinnering, heeft de FSMA op 20 oktober 2020 een afwijking toegestaan voor Shopping "Belle-Île" in Luik, overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de wet GVV, betreffende het verbod om meer dan 20% van de geconsolideerde activa in één vastgoedcomplex te beleggen. Deze afwijking was toegestaan voor een beperkte periode van twee jaar eindigend op 31 december 2022.

Dankzij de verschillende investeringen die de Vennootschap de laatste twee jaar binnen haar portefeuille heeft gedaan, werd vastgelegd dat de procentuele waarde van Shopping Belle-Île op 31 december 2022 structureel onder de reglementaire drempel van 20% is gedaald tot 18,9%, zodat de Vennootschap op deze datum aan de diversificatieverplichting van artikel 30 van de wet GVV voldoet en een afwijking niet langer aan de orde is. De Vennootschap is derhalve niet langer verplicht een schuldratio lager dan 33% in acht te nemen.

De bevestiging van deze structurele diversificatie is uitstekend nieuws, want het is de eerste keer sinds de beursnotering van de Vennootschap in 1998 dat er geen afwijking vereist is en de Vennootschap meer vrijheid krijgt om verder te investeren.

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten geconsolideerde jaarrekening 2022

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

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgesteld conform het schema dat op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen van toepassing is, conform het GVV-KB van 13 juli 2014.

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties ¹

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor boekjaren eindigend op 31 december 2022 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening:

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

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:

classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criteria in IAS 1 voor de classificatie van een schuld als langlopend: het vereist dat een entiteit het recht heeft de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot tenminste 12 maanden na de verslagperiode.

De wijzigingen:

- specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
- verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen;
- verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en

¹ Based on EU endorsement status report as per 2 May 2022 (www.efrag.org) – note that the endorsement status should be updated up until the date on which the (condensed) financial statements are authorized for issue.

- omvatten een verduidelijking van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwikkelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15 juli 2020 publiceerde de IASB Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend - uitstel van ingangsdatum (aanpassingen in IAS 1), waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werden uitgesteld tot boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023 en waarbij vervroegde toepassing toegestaan is. De aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

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

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

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de EU.

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

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de EU.

Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, uitgegeven op 6 mei 2021, verduidelijken hoe ondernemingen uitgestelde belastingen op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen moeten verwerken. IAS 12 Inkomstenbelastingen specificeert hoe een onderneming winstbelastingen, inclusief uitgestelde belastingen, verwerkt. Onder

bepaalde voorwaarden zijn ondernemingen vrijgesteld van het opnemen van uitgestelde belastingen wanneer zij voor het eerst activa of passiva opnemen. Voorheen was er enige onzekerheid over de vraag of deze vrijstelling van toepassing was op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen, transacties waarbij ondernemingen zowel een actief als een passiva opnemen. De aanpassingen verduidelijken dat de vrijstelling niet van toepassing is en dat ondernemingen uitgestelde belastingen op dergelijke transacties moeten opnemen. Het doel van de aanpassingen is om de diversiteit in rapportering over uitgestelde belastingen op lease- en ontmantelingsverplichtingen te verminderen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

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.

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 1%, uitgedrukt in percentage van huurinkomsten) en wordt bijgevolg niet afzonderlijk opgenomen als vastgoed in eigen gebruik.

Vastgoedbeleggingen die zich bevinden op een in erfpacht uitgegeven perceel, worden op dezelfde wijze op reële waarde gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een externe onafhankelijke 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.

De huurkortingen die in het kader van de Covid-19-besprekingen zijn toegekend, zijn behandeld overeenkomstig de voorschriften van IFRS 16, namelijk lineair gespreid over de vaste resterende looptijd van de huurovereenkomst, op voorwaarde dat deze kortingen zijn toegekend voor een huurperiode na de datum van ondertekening van de overeenkomst tussen de partijen.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject.

Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde, behalve voor projecten ontwikkeld op een vastgoed beschikbaar voor verkoop die naar de ontwikkelingsprojecten overgedragen zullen zijn maar die verder op reële waarde gewaardeerd zullen blijven. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

- bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- afgesloten aannemingsovereenkomst;
- financieringsbehoeften vervuld;
- >70% voorverhuur.

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van direct aan het ontwikkelingsproject toe te rekenen interestlasten of op basis van de gemiddelde effectieve interestvoet van de 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 waardemutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

3.7 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

3.8 Financiële instrumenten

(i) Classificatie, verwerking en eerste waardering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Vervolgwaardering

Financiële activa gewaardeerd tegen FVTPL

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

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

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

Op iedere afsluitingsdatum beoordeelt de Vennootschap of deze financiële activa een verminderde kredietwaardigheid hebben. Bewijzen dat een financieel actief verminderd kredietwaardig is, omvatten de volgende waarneembare gegevens:

- aanzienlijke financiële problemen van de huurder;
- een contractbreuk, zoals een verzuim van meer dan 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).

Schuldinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Rentebaten berekend op basis van de effectieve-rentemethode, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden verwerkt in winst of verlies. Andere netto baten en lasten worden verwerkt in niet-gerealiseerde resultaten. Bij het niet langer verwerken van schuldinstrumenten worden de baten en lasten die zijn geaccumuleerd in niet-gerealiseerde resultaten, geherclassificeerd naar winst of verlies.

Eigenvermogensinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Dividenden worden verwerkt baten in winst of verlies, tenzij het dividend duidelijk een terugbetaling vertegenwoordigt van een deel van de kosten van de investering. Overige netto baten en lasten worden verwerkt in niet-gerealiseerde resultaten en worden nooit geherclassificeerd naar winst of verlies.

(iii) Niet langer opnemen in de balans

Financiële activa

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

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een 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 kasstroom-hedge instrument, wordt het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van het derivaat opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten en geaccumuleerd in een hedge reserve. Het effectieve deel van de veranderingen in de reële waarde van het derivaat dat wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten, is beperkt tot de cumulatieve verandering in de reële waarde van de afgedekte positie, bepaald op basis van de contante waarde, vanaf het moment waarop de hedge is aangegaan. Ieder niet-effectief deel van de wijzigingen in de reële waarde van het derivaat wordt onmiddellijk verwerkt in winst of verlies.

Als de afdekking niet langer voldoet aan de criteria voor hedge accounting of als het hedge instrument wordt verkocht, vervalt, wordt beëindigd of wordt uitgeoefend, wordt hedge accounting prospectief beëindigd. Wanneer hedge accounting voor kasstroomafdekkingen wordt beëindigd, wordt het bedrag dat in de hedge reserve is geaccumuleerd in het eigen vermogen geherclassificeerd naar winst of verlies over dezelfde periode of perioden waarin de afgedekte verwachte toekomstige kasstromen van invloed zijn op winst of verlies.

Als niet langer wordt verwacht dat de afgedekte toekomstige kasstromen zullen plaatsvinden, worden de bedragen die zijn geaccumuleerd in de hedge reserve en de kosten van hedgingreserve onmiddellijk geherclassificeerd naar winst of verlies.

3.9 Vaste activa gehouden voor verkoop

Vaste activa (of een te verkopen groep) worden gehouden voor verkoop indien de boekwaarde hoofdzakelijk terug zal worden verdiend door middel van een verkooptransactie in plaats van gecontinueerd gebruik van deze activa. Voordat dit het geval kan zijn dient het actief (of de te verkopen groep) beschikbaar te zijn voor directe verkoop in de huidige conditie. Verder dient de verkoop zeer waarschijnlijk te zijn, het management moet zich gecommitteerd hebben aan een plan om het actief te verkopen, er moet een actief programma aanwezig zijn om een koper te vinden en het plan moet zijn geïnitieerd. De verkoop moet binnen een jaar na classificatie worden afgerond.

Vaste activa (of een te verkopen groep) geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' wordt gewaardeerd op de laagste van de boekwaarde of de reële waarde verminderd met verkoopkosten. Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden

voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedinvesteringen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 vastgoedbeleggingen.

Een te verkopen groep is een groep van activa en passiva welke gezamenlijk in één transactie worden verkocht of waarvan de intentie bestaat om deze gezamenlijk te verkopen.

3.10 Handelsvorderingen

Debiteuren worden initieel opgenomen tegen reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten verminderd met een voorziening voor oninbaarheid. Een voorziening voor oninbaarheid wordt gemeten volgens het model van 'expected credit losses' onder IFRS 9. Historische verliezen zijn gedefinieerd als vorderingen die definitief verloren zijn omwille van faillissement. Er worden voorzieningen aangelegd voor vorderingen die meer dan 180 dagen verouderd zijn. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als 'met verhuur verbonden kosten'.

Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd, dan worden deze ten gunste van de 'algemene kosten' gebracht in de resultatenrekening.

De in het kader van de Covid-19 besprekingen toegekende huurconcessies zijn behandeld overeenkomstig de voorschriften van IFRS 9, namelijk dat zij volledig als waardevermindering zijn afgeschreven, voor zover deze concessies zijn toegekend op reeds gefactureerde en nog niet door de huurders vereffende huurvorderingen.

3.11 Kas en kasequivalenten

Kasmiddelen en kasequivalenten omvatten kassaldi en op afroep beschikbare deposito's. Kasequivalenten zijn zeer liquide korte termijn instrumenten (< drie maanden), die onmiddellijk kunnen worden omgezet in vaststaande kasgeldbedragen en waarvan het risico op waardeverandering gering is.

3.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer sprake is van een wettelijke of feitelijke verplichting daartoe, op grond van gebeurtenissen uit het verleden en wanneer aannemelijk is dat een uitstroom van economische middelen noodzakelijk is om de verplichting af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de te verwachten uitgaven die benodigd zijn om de verplichting af te wikkelen. De stijging van de voorziening door toevoeging van rente wordt als interest verwerkt.

3.13 Rentedragende schulden

Rentedragende schulden worden initieel verwerkt tegen reële waarde, verminderd met direct toerekenbare transactiekosten. Een verschil tussen de nominale waarde en de boekwaarde op basis van de effectieve rente van die lening wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening over de duur van de lening. Het kortlopende gedeelte van

de rentedragende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald, wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

In overeenstemming met IFRS 16, die één model invoert voor de boekhoudkundige verwerking van leases door lessees, erkent de Vennootschap een leaseverplichting die haar verplichting om huur te betalen weerspiegelt. Een dergelijke verplichting is opgenomen voor de erfpachtschuld die de Vennootschap draagt voor een deel van het winkelcentrum in Kortrijk, alsook voor de verplichting die de Vennootschap draagt voor de financiële leasing van bedrijfswagens. Leaseverplichtingen worden aanvankelijk opgenomen tegen hun contante waarde en worden vervolgens verhoogd met het bedrag van de gerelateerde rentelasten en verlaagd, rekening houdend met de verrichte betalingen.

3.14 Pensioenregeling

Toegezegde bijdrageregelingen

Onder toegezegde bijdrageregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan door groepsmaatschappijen een jaarlijkse bijdrage wordt gedoteerd.

Als gevolg van de door de wet opgelegde gegarandeerde minimum-rendementen, worden de Belgische pensioenplannen als 'Toegezegde Pensioenregelingen' gekwalificeerd en heeft de Vennootschap aldus geen pensioenplannen die kwalificeren als toegezegde bijdrage pensioenplannen onder IFRS.

Toegezegde pensioenregelingen

Onder toegezegde pensioenregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan de deelnemers reglementaire aanspraken kunnen ontlenen op pensioendatum.

Voor toegezegde pensioenplannen wordt de kost van de toegezegde voordelen bepaald volgens de Projected Unit Creditmethode, waarbij op elke balansdatum actuariële waarderingen worden uitgevoerd. De disconteringsvoet is het rendement per verslagdatum van obligaties met hoge kredietwaardigheid, waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van de 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.

Herwaarderingen van de netto verplichtingen/(tegoeden) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten omvatten actuariële winsten en verliezen op de verplichtingen inzake toegezegde pensioenrechten, afwijkingen op het verwachte rendement en wijzigingen in het effect van de limiet van de op te nemen pensioenvordering. Deze worden opgenomen in het globaal resultaat en rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen.

De Vennootschap bepaalt de netto interestkost/ (opbrengst) op de netto verplichtingen / (tegoeden) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten voor de periode door de disconteringsvoet aan het begin van de verslagperiode toe te passen op het saldo op jaareinde rekening houdende met de verwachte mutatie van het pensioensaldo als gevolg van premiebetalingen of uitkeringen. Deze netto interestlast wordt in de 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 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,6 jaar.

Huurovereenkomsten waarbij in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom worden behouden door de verhuurder, worden geclassificeerd als operationele huurovereenkomsten. Betalingen met inbegrip van vooruitbetalingen, gedaan ter uitvoering van een operationele huurovereenkomst, worden ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire toerekening over

de looptijd van de huur. Huurovereenkomsten van activa waar een groepsmaatschappij-huurder in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom draagt, worden geclassificeerd als financiële huurovereenkomsten. Financiële huren worden gekapitaliseerd aan het begin van de huurtermijn tegen de reële waarde van het gehuurde, of indien lager, de contante waarde van de minimum huurtermijnen. De daarmee verband houdende verplichtingen, na aftrek van financieringslasten, worden opgenomen onder langlopende schulden. Het gedeelte van de huur dat bestaat uit rentebetaling wordt ten laste van het resultaat gebracht over de periode van de huur. Vastgoedbeleggingen die zijn verworven op basis van financiële huur, worden gewaardeerd op reële waarde.

3.17 Opbrengsten

Huurinkomsten

Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen die zijn verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst worden in het resultaat verwerkt op lineaire basis over de looptijd van de huurovereenkomst. Verhuurincentives die het karakter hebben van een huurvrije periode worden beschouwd als integraal onderdeel van de huurinkomsten. Dergelijke incentives worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst, beperkt tot de eerste opzegmogelijkheid. De afschrijving komt ten laste van de huurinkomsten.

In de huurinkomsten zijn niet begrepen de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als gemeenschappelijke lasten (zie beschrijving daarvan onder toelichting 3.18). Huurinkomsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

Variabele huurinkomsten zoals omzet gerealiseerde huren of huurinkomsten van incidentele verhuur worden verantwoord in de winst- en verliesrekening in de periode waarop ze betrekking hebben indien deze op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Is inschatting niet mogelijk, dan vindt verwerking plaats op moment van realisatie.

De andere met verhuur verbonden inkomsten omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de winkelcentra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingacties uitgevoerd in alle winkelcentra, dewelke op forfaitaire basis van de gehuurde oppervlakten in de huurcontracten afgesproken zijn. Deze acties hebben onder andere betrekking tot marketingcampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

3.18 Kosten

Met verhuur verbonden kosten

Deze kosten bevatten de huur of andere bedragen (erfpacht, ...) betaald op gehuurde ruimtes en verliezen geboekt op handelsvorderingen.

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

Deze worden als bruto bedragen verantwoord wanneer de eigenaar optreedt als opdrachtgever. In de bruto verantwoording worden kosten en de doorberekening aan huurders separaat getoond. Kosten en doorberekening worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

Gemeenschappelijke huurlasten zijn kosten gemaakt door de Vennootschap en betreffen een geheel aan gemeenschappelijke services, zoals nutsvoorzieningen, onderhoud en security. De Vennootschap handelt als principaal, want beslist hoe, door wie en wanneer de diensten worden uitgevoerd en is hiertoe contractueel verplicht. Ze factureert de lasten en belastingen door aan de huurders, behalve het deel voor leegstaande delen (gedragen door de eigenaar). Omdat we principaal zijn, mogen we de huurlasten en de recuperaties van die huurlasten bruto blijven presenteren. Het geheel aan huurlasten betreft verschillende prestatie verplichtingen, die allemaal tegelijk vervuld worden maand na maand. Daarom moeten de recuperaties ook doorheen de tijd gespreid worden.

Property management vergoedingen zijn vergoedingen voor de beheerder in uitvoering van zijn property management, en dekken zijn vaste kosten (personeel, kantoren, ...) bij de uitvoering. Dit property management wordt door Wereldhave Belgium Services NV vervuld maand na maand. De vergoeding mag daarom ook doorheen de tijd gespreid worden.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het jaar, zoals:

- technische kosten;
- kosten en taksen van niet verhuurde goederen;
- onroerend goed beheer;
- commerciële kosten.

Technische kosten omvatten (grote) herstellingen en onderhoud aan gebouwen, studiekosten die verband houden met onderhoud en herstellingen, kosten voor totale waarborgen (een onderhoudscontract 'totale Waarborg' garandeert een constant niveau van de jaarlijkse onderhoudskosten ook wanneer grote herstellingen zich opdringen in geval van onvoorziene storingen of pannes) en kosten van niet verhuurde gebouwen.

Commerciële kosten omvatten de uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De makelaarscommissies worden erkend over de looptijd van de huurovereenkomst. Deze rubriek omvat ook alle publiciteit- en marketingkosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

Op de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie toelichting 6 'Vastgoedbeleggingen

en projectontwikkelingen'). De berekening van de reële waarde houdt rekening met technische en economische veroudering.

Beheerkosten

Het bedrag omvat de beheerkosten die kunnen worden toegerekend aan het jaar. Directe kosten van personeel ten behoeve van het beheer van vastgoed worden opgenomen in de vastgoedkosten. Directe kosten van personeel ten behoeve van toezicht en controle op ontwikkelingsprojecten worden gekapitaliseerd op basis van de bestede uren.

3.19 Interest

De interest omvat het saldo van de rente op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kan worden toegerekend aan het boekjaar en wordt gesplitst in ontvangen en betaalde interest. Als gevolg van de waardering van rentedragende schulden op basis van geamortiseerde kosten wordt in de interest begrepen de oprenting van de rentedragende schulden op basis van de effectieve rentevoet per lening vanaf het moment van aankoop van de grond tot voltooiing, tenzij er geen verdere ontwikkelingen meer plaatsvinden.

Interest welke direct toerekenbaar is aan de acquisitie of constructie van een actief waarvoor een substantiële periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik, wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het betreffende actief. De gekapitaliseerde interest is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de Groep, dan wel de financieringslasten van een speciale projectfinanciering.

3.20 Vennootschapsbelasting

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

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

3.21 Segmentrapportage

Operationele segmenten zijn de individuele activiteiten van de Groep, die door de belangrijkste operationele besluitvormende functionaris van de Groep (chief operating decision maker, "CODM"), op regelmatige basis beoordeeld worden om middelen toe te kennen aan deze segmenten en de ontwikkeling van elk segment te beoordelen

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

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

3.22 Dividenden

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

3.23 Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

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

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

De externe onafhankelijke Waarderingsdeskundige baseert zich voor zijn waardering op reële waarde op zijn eigen marktkennis en informatie.

De reële waarde (level 3) wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals

onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her) verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

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

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

(x € 1.000)

	2022		2021	
	Kern ¹	Niet kern ²	Kern ¹	Niet kern ²
Netto huurresultaat	58.861		52.648	
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.075		8.951	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.982		-10.519	
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.892		3.673	
	1.985		2.105	
Vastgoedresultaat	60.846		54.753	
Technische kosten	-241		-308	
Commerciële kosten	-4.630		-4.178	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.292		-1.785	
Beheerkosten vastgoed	-1.700		-938	
Vastgoedkosten	-7.862		-7.209	
Algemene kosten van de vennootschap	-7.118		-5.772	
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.821		1.388	
	-5.297		-4.385	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47.687		43.159	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-29		-2
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-9	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-753		-3.275
Ander portefeuilleresultaat		-2.331		
Operationeel resultaat	47.687	-3.114	43.150	-3.277
Financiële inkomsten	1.416		789	
Netto interestkosten	-5.913		-4.671	
Andere financiële kosten	-202		-176	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		15.402		2.475
Financieel resultaat	-4.699	15.402	-4.057	2.475
Resultaat vóór belastingen	42.988	12.289	39.093	-802
Vennootschapsbelasting	-46		-100	
Netto resultaat	42.942	12.289	38.993	-802
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,87	1,39	4,56	-0,09

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

2 Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (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 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 gebouwen	-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			-7118
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.821
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			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			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur			
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		-	-
Herwaarderings	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

Segment informatie 2021

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	6.231	48.636	54.866
Met verhuur verbonden kosten	-197	-2.022	-2.219
Netto huurresultaat	6.034	46.614	52.648
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.433	7.518	8.951
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.667	-8.853	-10.519
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		3.673	3.673
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-234	2.339	2.105
Vastgoedresultaat	5.800	48.953	54.753
Technische kosten		-308	-308
Commerciële kosten	-103	-4.075	-4.178
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-763	-1.022	-1.785
Beheerkosten vastgoed	-217	-721	-938
Operationeel vastgoedresultaat	4.717	42.827	47.544
Algemene kosten van de vennootschap			-5.772
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.388
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			43.159
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-2	-2
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-9	-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-322	-2.953	-3.275
Operationeel resultaat			39.873
Financieel resultaat			-1.583
Resultaat vóór belastingen			38.291
Vennootschapsbelasting			-100
Netto resultaat			38.191
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur			
Balans per 1 januari	89.975	816.903	906.878
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		2	2
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		-3.325	-3.325
Investerings	3.875	8.312	12.186
Acquisitie		-1.671 ¹	-1.671 ¹
Herwaarderings	-322	-2.953	-3.275
Balans per 31 december	93.528	817.268	910.796
Geactiveerde huurincentives	742	952	1.695
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	94.270	818.221	912.491
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		12.635	12.635
Investerings		783	783
Bouwrente		97	97
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Balans per 31 december		13.514	13.514
Totaal portefeuille	94.270	831.735	926.005

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

Deze segment informatie dekt 95,6% 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)

	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	910.796	906.878
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	2
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	25	-3.325
Acquisitie	-	-1.671 ¹
Investerings	23.096	12.186
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-753	-3.275
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	933.164	910.796
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.817	1.695
Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten	934.981	912.491
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	13.514	12.635
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	-2
Investerings	605	785
Bouwrente	133	97
Herwaarderingen		
Totaal projectontwikkelingen	14.252	13.514
Totaal vastgoedbeleggingen	949.233	926.005

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

6.1 Vastgoed beschikbaar voor verhuur

Transfer

In het vierde kwartaal van het boekjaar 2021 werden de voorwaarden voor een verkoop van een braakliggende grond in de nabijheid van Shopping Les Bastions in Doornik en een leegstaand gebouw eveneens op de site van Shopping Les Bastions aan derde partijen, die deze verder zullen ontwikkelen, vervuld. Deze assets werden getransfereerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop in 2021. (zie eveneens toelichting 6.3 "Activa bestemd voor verkoop"). De aktes van deze verkopen zijn verleden in Q1 en Q4 2022.

Acquisitie / Verkoop

In het boekjaar 2022 heeft de Vennootschap geen acquisities noch verkopen gedaan. In het boekjaar 2021 heeft de Vennootschap een bijkomende retail unit verworven in haar shopping center Shopping 1 Genk en naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met de voormalige verkoper van het retailpark in Brugge, werd een correctie toegepast op de aanschaffingswaarde. Samen resulteerde dit in het boekjaar 2021 in een negatieve waarde van € 1,7 mln onder de rubriek "Acquisitie".

Investerings

De Vennootschap heeft in 2022 aanzienlijke investeringen gedaan in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een totaalbedrag van € 23 mln (tegen € 12,2 mln in 2021), waarvan het grootste deel is toegewezen aan:

- de renovatie van de buitengevel en buitenruimtes en reorganisatie van de parking van het winkelcentrum Ring Kortrijk (€ 10 mln);

- de implementatie van haar nieuwe horecaconcept "Eat&Meet" in Shopping 1 in Genk (food court met verschillende horecagelegenheden en gemeenschappelijke terrassen);
- de opening van een gloednieuwe buitenspeeltuin (8m hoog) in Shopping Les Bastions in Doornik met nieuwe ingang om de verbinding tussen het shopping center en het retail park te versterken;
- het eerste concept van Public Seating in Shopping Nivelles, de installatie van performante elektrische laadstations op de buitenparking en nieuwe Wayfinding;
- de voortzetting van het investeringsprogramma (buitenaanleg / inkomhal / laadpalen) in de kantorenportefeuille (uitwerking concept "The Sage");
- het uitvoeren van het algemene onderhoud van de portefeuille.

Variaties in de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verkoop

Het herwaarderingsresultaat eind 2022 bedraagt € -0,8 mln, hetzij een stijging van € 2,5 mln ten opzichte van 2021 (€ -3,3 mln).

Inclusief capex investeringen ten belope van € 23 mln, is de reële waarde van de portefeuille beschikbaar voor verkoop met € 22,5 mln gestegen. Deze stijging ten opzichte van eind 2021 komt uit een combinatie van factoren :

- sterke stijging in de waarde van de kantoren door substantiële daling van de leegstand (gedaald met 5,5%);
- sterke stijging in de waarde op Shopping 1 in Genk waar de bezettingsgraad met 6,5% is gestegen;
- hogere ERV's (estimated rental values of markthuren);
- verhuuractiviteiten die gemiddeld 3% boven de oude huur lagen;

en dit ondanks de stijging van de cap rates op de meeste assets (mede ten gevolge van de torenhoge inflatie en rentestijgingen) met uitzondering van de kantoren in Berchem die een daling van de cap rates kenden eind 2022.

Rekening houdend met capex investeringen van € 23 mln en beperkte lease incentives van € 0,1 mln, bedraagt het herwaarderingsresultaat via het resultaat van niet kernactiviteiten € -0,8 mln.

Deze negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille is verwaarloosbaar ten opzichte van

de reële waarde van de portefeuille (waarvan 0,18% / € 1,7 mln op de kantorenportefeuille en -0,26% / € -2,4 mln op de retailportefeuille).

6.2 Projectontwikkelingen

Investerings

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedraagt € 14,2 mln per 31 december 2022 (31 december 2021: € 13,5 mln) en is abstractie makend van investeringen ten belope van € +0,6 mln constant gebleven.

6.3 Activa bestemd voor verkoop

Er is geen activa bestemd voor verkoop per 31 december 2022.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen ¹		Niet-financiële activa en verplichtingen						
	Boekwaarde	Andere	Boekwaarde						Reële waarde
	Reële waarde	- Hedge	Historische	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal	
	instrumenten	verplichtingen	kostprijs						
(x € 1.000)									
Activa gewaardeerd aan reële waarde									
Vastgoed beschikbaar voor verhuur							934.981		934.981
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						18.913			18.913
Activa bestemd voor verkoop					-				-
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde									
Projectontwikkelingen*			14.252	14.252					
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde									
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						2.760			2.760
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde									
Rentedragende schulden		256.200		256.200		252.444			252.444

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

2021**Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode**

Kapitalisatiefactor	Retail	5,25 - 7,00%	5,65%
	Kantoren	7,85 - 8,75%	8,16%
Markthuur	Retail	€ 109 - € 364	€ 288
	Kantoren	€ 120 - € 130	€ 123

2022**Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode**

Kapitalisatiefactor	Retail	5,54 - 7,26%	5,80%
	Kantoren	7,65 - 9,10%	8,11%
Markthuur	Retail	€ 90 - € 369	€ 273
	Kantoren	€ 120 - € 133	€ 129

De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige huurtoestand van de gebouwen, waaronder hun contractuele huurniveaus, hun bezettingsgraden zoals beschreven in het portefeuille overzicht van de Vennootschap (zie Vastgoedverslag) en de verwachte resterende duur van de lopende huurcontracten (meeste huurcontracten zijn handelshuurcontracten, met verbrekingsmogelijkheden elke 3 jaar). De Waarderingsdeskundigen bepalen op basis van hun expertise de markthuurwaardes voor bezette en lege oppervlaktes (zie tabel hierboven). Hiervan worden de beheerkosten afgetrokken (berekend als percentage op de huur), alsook de leegstandskosten (berekend op basis van de geschatte duur van de leegstand, rekening houdend met de specificiteiten van de gebouwen en van de betrokken lege oppervlaktes) die ten laste van de eigenaar vallen teneinde hiermee rekening te houden in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

Vervolgens bepalen de Waarderingsdeskundigen voor elk gebouw de kapitalisatiefactor, dewelke een weerspiegeling is van de algemene staat/kwaliteit van het gebouw en nemen zij specifieke investeringsbedragen (goedgekeurd door de Vennootschap) in aftrek.

Voor projectontwikkelingen nemen

de Waarderingsdeskundigen in rekening

- het aantal extra units dat gecreëerd zal worden en de oppervlakte van elk van de units
- hun inschatting van de huurwaarden voor elk van de te ontwikkelen units
- een kapitalisatiefactor dat de kwaliteit en de aantrekkelijkheid (op basis van algemene en specifieke elementen) van het toekomstige project weerspiegelt
- het verwachte investeringsbudget om het project te kunnen realiseren
- een schatting van de leegstandskosten en andere kosten gedragen door de eigenaar gedurende de commercialisatiefase.

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van

de reële waarde van de portefeuille met circa € 9,5 mln. (2021: € 9,3 mln.)

- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 35,6 mln (€ 38,5 mln). (2021: € 35,4 mln (€ 38,3 mln)).

7. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2022	488	219	707
Aankopen (+/-)	25		25
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-83		-83
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		109	109
Balans per 31 december 2022	429	328	758
Balans per 1 januari 2021	556	338	895
Aankopen (+/-)	26		26
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-95		-95
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		-119	-119
Balans per 31 december 2021	488	219	707

(x € 1.000)	2022	2021
Totale aanschafwaarde	3.015	2.990
Totale afschrijving	-2.258	-2.283
Netto boekwaarde	758	707

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

8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2022	2021
Handelsvorderingen		
Debiteuren	3.691	3.089
Door te factureren lasten en taken	9.556	9.473
Totaal	13.247	12.562

(x € 1.000)	2022	2021
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing:		
Basilix	96	90
Te recupereren roerende voorheffing:		
Andere	0	61
Te recupereren diverse taken		
Te recupereren onroerende voorheffing	111	111
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	-183	4
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	116	235
Totaal	141	502

(x € 1.000)	2022	2021
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	750	937
>= 30 dagen en < 90 dagen	1.329	841
>= 90 dagen	4.485	5.127
	6.564	6.905
IFRS 9 Provisie	-	-13
Specifieke provisie	-2.741	-3.202
Provisie Covid-19	-132	-600
Totaal	3.691	3.089

De gezondheidscrisis van 2019 en 2020 heeft een aanzienlijke impact gehad op de inning van huur- en kostenvorderingen tijdens de laatste 3 boekjaren 2019-2020-2021. Eind 2020 stond er € 9 mln open aan handelsvorderingen, eind 2021 nog € 6,9 mln. Tijdens het boekjaar 2022 is er nog een zekere impact voelbaar geweest van de gezondheidscrisis, vooral tijdens het eerste kwartaal, echter een aanzienlijke verbetering is merkbaar. De uitstaande vorderingen op afsluitdatum zijn gedaald naar € 6,5 mln, maar ook in de ouderdom van de vorderingen is er een aanzienlijke verbetering merkbaar (zie tabel hierboven). Dit neemt niet weg dat er toch nog een deel van de huurders, dat (zwaar) getroffen is geweest door de pandemie, betalingsregelingen (zoals uitstel, kortingen of zelfs kwijtscheldingen) heeft afgesloten met de Vennootschap.

De verplichte sluitingsperioden waartoe door de overheid werd besloten tijdens de gezondheidscrisis, hebben ertoe geleid dat de huurders de Vennootschap verzochten mee in een oplossing te voorzien. Gesprekken die teruggaan tot 2022 met de huurders hebben geleid tot het toekennen van gedeeltelijke kwijtscheldingen van vorderingen. Zoals ook per eind 2021 is gebeurd, heeft de Vennootschap in 2022 de situatie herzien en een terugname van provisies gedaan van € 0,5 mln wegens de gunstige evolutie in het innen van

de vorderingen. Deze terugname is per individuele huurder bepaald in functie van de kortingen/huurverminderingen die reeds zijn toegekend sinds het uitbreken van de pandemie. De specifieke voorziening die eind 2021 nog € 3,2 mln bedroeg, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn, werd in 2022 herleid tot € 2,7 mln.

9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2022	2021
Bank	10.415	5.539
Totaal	10.415	5.539

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

10. Kapitaal

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2022 waren er 8.886.001 aandelen in omloop, waarvan 33,09% in handen is van Wereldhave NV en 33,07% in handen van Wereldhave International NV en 33,84% 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.

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 2022			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			
Per 31 december 2022			91.351		

1 Na aftrek kosten kapitaalverhoging

11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2022	2021
Netto verplichting per 1 januari	849	1.102
Mutatie verplichting	-715	-253
Netto verplichting per 31 december	135	849

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2022 € 0,1 mln (2021: € 0,8 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 2022. De voorzieningen werden door een externe actuaaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (3,15% voor toegezegde pensioenregelingen en 3,10% voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen volgens inflatie en verwachte inflatie voor 2023 3% en vanaf 2024 2,15% voor toegezegde pensioenregelingen en 2,10% voor toegezegde bijdrageregelingen.

Deze passiefrekening dient samen gelezen te worden met de pensioenreserves in het eigen vermogen. De totaal aangelegde reserve is gestegen van € 481K naar € 540K.

12. Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen en andere leningen

De financieringsstructuur van de Vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit kredietlijnen met bankinstellingen, een

commercial paper programma met institutionele beleggers (zie toelichting 15 "Kortlopende verplichtingen"), een "green" bond en een intercompany lijn met de Promotor Wereldhave NV.

In de loop van het boekjaar 2022 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 2022 bedroeg de schuldgraad 28,6% tegenover 28,2% op 31 december 2021. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de stevige balans van de Vennootschap en aldus haar sterke eigen vermogen basis, wat de Vennootschap in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

In het tweede kwartaal van 2022, heeft de Vennootschap de gemiddelde looptijd van haar kredietportefeuille verlengd door de aankomende vervaldagen van 2 kredietlijnen bij Belfius Bank van april en september 2023 anticipatief te verlengen tot sept 2025, sept 2026 en april 2027 (zie tabel hieronder). Rekening houdend met de indekingsstrategie van de portefeuille op macro niveau waar reeds een indekking voorzien was voor een kredietlijn van € 30 mln en de verdere verlening van deze € 30 mln aan een vaste rentevoet tot april 2027, kon de Vennootschap tegelijk haar hedge ratio verhogen vanaf april 2023 van 66% tot 76%. De Vennootschap volgt van dichtbij de evolutie op de financiële markten op en zal waar opportuun trachten haar hedge ratio nog te verhogen en de duration te verlengen.

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

- Term loans: leningen waarvoor het volledige bedrag meteen werd opgenomen en op vervaldatum terugbetaald dient te worden. Op 31 december 2022 waren alle terms loans opgenomen.
- Revolving credit facilities: leningen waarvoor opnames op korte termijn (tussen een maand en drie maanden) kunnen worden gemaakt en hernieuwd kunnen worden tot de vervaldatum van de kredietlijn. Deze worden vooral aangehouden als backup lijnen voor het commercial paper programma. Op 31 december 2022 bedroegen de opnames op deze leningen €55mln.

De Vennootschap beschikt per 31 december 2022 eveneens over een bijkomende kredietlijn ten belope van € 150 mln van haar Promotor Wereldhave NV, waarop in de loop van 2021 een opname werd verricht van € 40 mln. Deze opname werd integraal terugbetaald in de zomer van 2022 en werd sindsdien niet meer gebruikt (zie Toelichting 13 Andere langlopende financiële schulden). Deze intercompany kredietlijn (met een einddatum in juli 2024) wordt gedeeltelijk beschouwd als back-up van het door de Vennootschap gehanteerde commercial paper programma.

Per 30 juni 2022 is een Revolving credit facility van € 35 mln op einddatum gekomen. Aangezien de Vennootschap geen gebruik maakte van deze lijn en over voldoende backup faciliteiten beschikt, heeft de Vennootschap beslist deze niet te verlengen.

De Vennootschap beschikt zodoende over 9 langlopende gecommiteerde kredietlijnen (revolving

credits, term loans, green bond en de intercompany lijn met Wereldhave NV) met afzonderlijke vervaldagen ten belope van € 402 mln, waarvan € 196 mln opgenomen werd (zie tabel hieronder). De hogere opnames op de revolving credit faciliteiten per eindejaar, zijn grotendeels te wijten aan het feit dat de intercompany lijn niet meer gebruikt werd. Deze is hoofdzakelijk bedoeld als gedeeltelijke backup lijn voor het commercial paper programma van € 150 mln. Omwille van die reden, bedragen de effectief beschikbare gecommiteerde kredietlijnen € 146 mln (€ 402 mln - € 196 mln opnames lange termijn - € 60 mln opnames CP).

De reële waarde van de kredietlijnen wijkt niet aanzienlijk af van hun nominale waarde aangezien er vier 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 GVV, een negatieve pledge en de naleving van financiële ratio's de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur controleert regelmatig deze convenanten. Per 31 december 2022 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd. (Zie Hoofdstuk 9 Risicofactoren/ Financiële risico's)

Hoewel op middellange termijn in haar financieringsbehoeften wordt voorzien, onderzoekt de Vennootschap actief naar verschillende aanvullende financieringsmogelijkheden met het oog op een optimale diversificatie van haar financieringsbronnen en een verlenging van haar gemiddelde resterende looptijd.

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2022	Opgenomen per 31 december 2021	Eindvervaldag
Ontlener				
Belfius 2018-2027	30	30	30	3-4-2027
Belfius 2020-2025	30	30		30-9-2025
Belfius 2020-2026	20	16		30-9-2026
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11-4-2024
BNP Paribas Fortis	35			30-4-2024
ING	50	50	50	30-6-2025
ING - Degroof Petercam	32	32	32	31-3-2026
KBC	25	9		30-4-2026
Wereldhave NL ¹	150		40	31-7-2024
TOTAAL	402	196	182	

¹ Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 31 december 2022 rechtstreeks en onrechtstreeks 66,9% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

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

(in € mln)	Langlopende leningen	Kortlopende leningen	Totaal
Balans per 1 januari 2022	183	67	250
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	54		54
Aflossing leningen	-40	-8	-48
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	14	-8	7
Balans per 31 december 2022	197	60	257

Sensitiviteitsanalyse

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

13. Andere langlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2022	2021
Andere langlopende financiële schulden	32.000	72.000
Garantie huurders	1.012	1.248
Netto boekwaarde	33.012	73.248

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 daling van € 40 mln van de andere langlopende financiële schulden ten opzichte van eind 2021, betreft de terugbetaling van de opname op de intercompany lijn met de Promotor Wereldhave NV.

14. Andere langlopende financiële verplichtingen

Toegelaten indekkingsinstrumenten

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

Eind september 2022 is een IRS van € 50 mln tegen vaste rentevoet van 0,285% in combinatie met de Floor op einddatum gekomen. Deze is vervangen door een nieuwe IRS, reeds in 2021 afgesloten, van € 50 mln tot 31 december 2027 tegen een vaste rente van 0,327% (waar de marge van het krediet moet worden bijgeteld). De eerste hedge die in september 2022 is vervallen, kwam in aanmerking voor hedge accounting met variaties in de reële waarde via het eigen vermogen. De nieuwe IRS wordt niet meer beschouwd als een "cash flow hedge", zoals bepaald in IFRS9, met als gevolg dat alle herwaarderingen van deze instrumenten via de resultatenrekening worden verwerkt.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedroeg op eind 2022 € 16,2 mln tegenover € 0,6 mln, wat ervoor zorgt dat deze instrumenten een positieve impact gehad hebben op de resultatenrekening via het indirecte resultaat ten belope van € 15,6 mln.

	Startdatum	Einddatum	Nominaal bedrag (in € mln)	Interestvoet (in %)	Reële waarde per 31/12/2022 (x € 1.000)	Reële waarde per 31/12/2021 (x € 1.000)
Actieve indekkingsinstrumenten						
Floor	24-8-2018	28-9-2022	50	0,00%		208
Interest Rate Swap	28-9-2018	28-9-2022	50	0,29%		-315
Interest Rate Swap	31-3-2021	31-3-2026	32	-0,31%	-2.760	385
Interest Rate Swap	30-9-2022	31-12-2027	50	0,33%	6.415	-568
CAP	31-3-2021	30-6-2023	60	0,50%	803	50
Totaal					4.458	-240
Toekomstige indekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	30-6-2023	31-12-2025	40	-0,14%	3.265	254
Interest Rate Swap	11-4-2024	31-12-2026	25	0,02%	1.913	124
Interest Rate Swap	3-4-2023	31-12-2027	25	0,01%	3.434	186
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2026	32	0,17%	791	24
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2027	17	0,33%	389	-1
CAP	30-6-2023	31-12-2025	25	0,50%	1.686	221
CAP	11-4-2024	31-12-2025	5	0,50%	217	36
Totaal					11.696	843

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 € 0,3 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,0%.

15. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2022	2021
Kredietinstellingen		
Andere leningen	59.750	67.250
Andere kortlopende financiële verplichtingen	35	63
Leveranciers	13.463	10.646
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.332	759
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.477	3.629
Andere overlopende rekeningen	5.561	6.092
Totaal	84.617	88.439

Kredietinstellingen en andere leningen

De Vennootschap heeft per 31 december 2022 geen kredietlijnen die vervallen binnen het jaar. Zie eerder onder toelichting 12 Langlopende financiële schulden : de Vennootschap heeft de kredietlijnen die in 2023 op vervaldatum kwamen, in 2022 verlengd. De “andere leningen” betreffen de opnames op het commercial paper programma dat in de loop van het boekjaar 2021 verhoogd werd van € 100 mln naar € 150 mln. Op 31 december 2021 werd er een opname geregistreerd van € 67 mln, op 31 december 2022 bedroeg de opname € 60 mln. De uitgiftes op dit programma zijn meestal op korte termijn (< 1 jaar)

uitgevoerd maar, om het marktrisico in te dekken, zijn ze volledig door beschikbare gecommiteerde kredietlijnen van de Vennootschap afgedekt. De reële waarde van deze schulden wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Dit financieringsmiddel is zonder zakelijke zekerheden gesteld.

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

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2022	Opgenomen per 31 december 2021	Eindvervaldag
Ontleener				
Treasury notes program - Belfius/ KBC	150	60	67	NVT
TOTAAL	150	60	67	

Leveranciers

De handelsschulden (€ 13,4 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen en projectontwikkelingen (goed voor € 6,7 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)	2022
Resterende investeringsverplichting Shopping 1 - Genk	945
Resterende investeringsverplichting Waterloo Shopping	27
Resterende investeringsverplichting Ring Kortrijk	1.455
Resterende investeringsverplichting Shopping Belle-Île - Liège	350
Resterende investeringsverplichting Shopping Nivelles	103
Resterende investeringsverplichting Shopping Bastions - Tournai	986
Resterende investeringsverplichting Overpoort - Gent	56
Resterende investeringsverplichting Tournai RP	1
Resterende investeringsverplichting Turnhout RP	20
Resterende investeringsverplichting Brugge RP	579
Resterende investeringsverplichting kantoren	2.250
Diverse leveranciers	3.756
Diverse provisies te ontvangen facturen/ op te maken krediet nota's	2.933
	13.463

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Deze rubriek omvat uitsluitend schulden van bezoldigingen en sociale lasten (€ 1,3 mln).

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

Deze rubriek omvat reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten zullen tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2023 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)	2022	2021
Huurinkomsten	60.658	56.701
Huurkortingen	-2.417	-2.207
Huur	58.240	54.494
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-	373
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-3	-10
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	624	-2.209
Met verhuur verbonden kosten	621	-2.219
Netto huurresultaat	58.861	52.648

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 667 (handels) huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven. Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels) huurcontracten met verschillende vervaldaten. 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 (2022: € 2,6 mln tegenover 2021: € 2,1 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 huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid door de contractanten.

De huur is gestegen met € 3,7 mln, van € 54,5 mln tot € 58,2 mln door de combinatie van de stijging van de bezettingsgraad van de portefeuille met 1,3% tot 95,2%, het afsluiten van 89 contracten aan gemiddeld 13% boven de markthuur en 3% boven de oude huur en tot slot de indexatie. Daarenboven kon de Vennootschap een aantal provisies, aangelegd de vorige jaren naar aanleiding van de Covid-pandemie, terugnemen vanwege een betere klantenbalans, wat een positief verschil van € 2,8 mln heeft van 2021 op 2022. De resultante hiervan is een stijging van het netto huurresultaat van € 6,2 mln ten opzichte van 31 december 2022, of 11,8%.

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 4,8%. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 21% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur (tot einde looptijd) van de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2022 is als volgt:

(x € 1.000)	2022	2021
Jaar 1	60.766	53.492
Jaar 2	57.729	49.749
Jaar 3	54.392	47.090
Jaar 4	50.345	43.907
Jaar 5	43.689	39.814
> Jaar 5	147.849	136.653
Totaal contractuele huur	414.770	370.705

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

(x € 1.000)

	2022	2021
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.075	8.951
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11.982	-10.519
Totaal	-1.907	-1.568

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 12 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille. De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 10 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 stijging van het netto resultaat van deze rubrieken (€ -1,9 mln) ten opzichte van 2021 (€ -1,6 mln) is voornamelijk te wijten aan de impact van een aantal huurcontracten (all-in, ...) waardoor een kleinere proportie van die kosten door gefactureerd kunnen worden. De stijging van de energieprijzen worden grotendeels door gefactureerd met uitzondering van deze die betrekking hebben op leegstand, wat bijgevolg mede de stijging van deze rubriek verklaart.

18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De “andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven” (€ 3,9 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 € 0,2 mln ten opzichte van 2021 is doordat gezondheidscontext in 2022 veel beter was dan in de jaren 2020 en 2021 en de Vennootschap opnieuw dergelijke acties kon organiseren in haar shopping centra.

19. Vastgoedkosten

(x € 1.000)

	2022	2021
Herstellingen	-241	-301
Verzekeringspremies		-7
Technische kosten	-241	-308
Makelaarscommissies	-373	-323
Publiciteit	-4.256	-3.855
Commerciële kosten	-4.630	-4.178
Leegstandlasten	-1.082	-1.327
Onroerende voorheffing leegstand	-210	-458
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.292	-1.785
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.700	-938
Beheerkosten vastgoed	-1.700	-938
Totaal	-7.862	-7.209

De totale vastgoedkosten zijn met € 0,7 mln gestegen ten opzichte van 2021.

De technische kosten (€ 0,2 mln) omvatten voornamelijk het recurrent onderhoud van de winkelcentra en zijn nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van het jaar ervoor. De kosten en taksen van niet verhuurde goederen daarentegen ten belope van € 1,3 mln zijn met € 0,5 mln gedaald. Deze omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet geherfactureerd kunnen worden door de Vennootschap. De daling is logisch gezien de stijging van de bezettingsgraad van de portefeuille met 1,3%. De commerciële kosten (€ 4,6 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. De stijging ten opzichte van 2 stabiele jaren 2020 – 2021, gekenmerkt door winkelsluitingen en overheidsbeperkingen op winkelbezoeken naar aanleiding van de gezondheids crisis, is een logische stijging omdat de Vennootschap in 2022 weer volop kon inzetten op dat soort acties gericht op het terug aantrekken van bezoekers en omzet voor onze huurders. De beheerkosten van het vastgoed omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 1,7 mln). Deze stijging is voor het grootste deel te verklaren door de indexatie van de loonmassa en aanwervingen van nieuwe medewerkers.

20. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)

	2022	2021
Personeelskosten		
Salarissen	-3.095	-2.680
Sociale lasten	-1.105	-970
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	497	483
Winstdeling	-781	-524
Pensioen- en verzekeringskosten	-455	-339
Andere personeelskosten	-436	-454
Subtotaal personeelskosten	-5.376	-4.485
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	1.190	932
Totaal personeelskosten	-4.185	-3.553
Overige kosten		
Accountantskosten	-188	-116
Advieskosten	-556	-351
Diverse kosten	-2.698	-2.059
Subtotaal overige kosten	-3.442	-2.525
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	510	306
Totaal overige kosten	-2.933	-2.219
Totaal algemene kosten	-7.118	-5.772

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2022 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2022 : € 1,7 mln 2021: € 1,2 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 2022 werd er een gemiddelde van 53,2 VTE tewerkgesteld (voor 2021 : gemiddeld 49,1 VTE); op eind december 2022 zijn er 55,9 VTE op de payroll van de Vennootschap. De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers onder de vorm van een bonus, is gebaseerd op volgende indicatoren: bezettingsgraad, vastgoedkosten,

beheerkosten, duurzaamheid en de like-for-like huurgroei. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat. De personeelskosten en sociale lasten zijn in 2022 toegenomen door een gemiddeld hoger aantal VTE's en indexatie van de lonen.

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 2021. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te wijzen aan een stijging van de intern doorgerekende groepskosten vanwege Wereldhave N.V.

21. Andere operationele opbrengsten en kosten

(x € 1.000)

	2022	2021
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	1.821	1.761
Subtotaal andere operationele opbrengsten en kosten	1.821	1.761
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-	-374
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	1.821	1.388

Verdeelsleutel toewijzing andere operationele opbrengsten en kosten aan vastgoedkosten

Over 2021 werd forfaitair een deel van de andere operationele opbrengsten toegewezen aan beheer / vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

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)

	2022	2021
Positieve variatie	20.022	14.307
Negatieve variatie	-20.775	-17.583
Totaal	-753	-3.275

Zie ook toelichting 6.1.

Na een héél moeilijk jaar 2020, waar de gezondheidscrisis voor erg veel onzekerheid zorgde en de Vennootschap te kampen had met een negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van € 58 mln, bedroeg deze nog € -3,3 mln eind 2021. In de loop van 2021 kon men de heropleving van de activiteiten van de huurders, en zeker in het tweede semester van 2021 zichtbaar voelen. Ook de bezettingsgraad van de portefeuille was in 2021 opnieuw verhoogd en de Vennootschap kon een mooie leasing activiteit optekenen. Het jaar 2022 kenmerkt zich dan weer door een torenhoge inflatie, volatiele financiële markten met een sterke stijging van de interestvoeten en bijgevolg ook de cap rates. Al deze factoren, zijnde indexatie van de huur,

een hogere bezettingsgraad, stijging van de markthuren, vaak hogere cap rates en de capex investeringen van € 23 mln, brachten het indirect resultaat van de vastgoedportefeuille op € -0,8 mln.

Ander portefeuilleresultaat

Het ander portefeuilleresultaat ten belope van € -2,3 mln betreft éénmalige kosten met betrekking tot de implementatie van een nieuw ERP-systeem en afgeronde due diligence kosten. Wijzigingen in de organisatiestructuur van de Wereldhave Groep werden onderzocht, maar leidden niet tot een sluitend resultaat.

23. Financieel resultaat

(x € 1.000)

	2022	2021
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	19	6
Geïnde interesten (andere)	1.397	783
	1.416	789
Financiële kosten		
Rentekosten	-5.527	-4.297
Andere interestkosten	-386	-373
Andere	-202	-176
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.402	2.475
	9.287	-2.372
Totaal	10.703	-1.583
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	1,68%	1,38%
Netto-interestkosten	-4.130	-3.514
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	255.178	259.321

De rentekosten (€ - 5,5 mlnde geïnde interesten ten belope van € 1,4 mln mee in rekening gebracht te worden. Zoals beschreven in toelichting 14, heeft de Vennootschap verschillende afdekkingsinstrumenten afgesloten ter dekking van haar financieringen tegen variabele rentevoet. De geïnde interesten betreffen de ontvangen interesten op IRS'en. De andere interestkosten omvatten de erfpachtkosten betaald op een erfpachtovereenkomst in Ring Kortrijk, volgens toepassing van IFRS 16 Leases.

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

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,68% eind 2022 tegenover 1,38% eind 2021.

24. Belastingen op het resultaat

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

De dochterondernemingen ressorteren onder het gemeenschappelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(x € 1.000)

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	-46	-100
Totaal	-46	-100

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 (2022: € 6,26 - 2021: € 4,47). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het totaal aantal uitstaande aandelen is in 2022 gestegen met de keuzedividend operatie, waardoor 193.938 nieuwe aandelen op 9 mei 2022 uitgegeven werden. Op 31 december 2022 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 8.886.001 (8.692.063 per 31 december 2021) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen 8.819.584.

26. Dividend

In 2022, werd een dividend van € 35,6 mln uitgekeerd (bruto € 4,10/aandeel – netto € 2,87/aandeel), waarvan € 25,1 mln in contant en € 10,5 mln in 193.938 nieuwe aandelen werd betaald. Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur voorgesteld een bedrag uit te keren van € 37,3 mln (2021: € 35,6 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,20; netto € 2,94 (2021: € 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 van verplichte dividenduitkering (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)

	2022	2021
Nettoresultaat	55.161	38.682
Afschrijvingen	116	151
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-967	-876
Resultaat verkoop vastgoed	29	2
Variaties in de reële waarde van vastgoed	753	3.275
Andere niet-monetaire bestanddelen - Huurvoordelen	2.577	794
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.444	-2.410
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	604	103
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	42.830	39.721
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	34.264	31.777
Netto vermindering schuldenlast	-	-15.850
Minimaal uit te keren resultaat (80%) - netto vermindering schuldenlast	34.264	15.926
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	37.321	35.637
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,20	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.

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het WVV (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)

	2022	2021
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	370.897	362.846
Uitgiftepremies	91.351	88.877
Wettelijke reserve	25	25
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	106.725	105.764
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS ²	0	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS ³	645	
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	-753	-3.275
Overboeking van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS naar reserve	15.444	2.410
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	584.332	556.647
Eigen vermogen	702.441	671.615
Geplande dividenduitkering	37.321	35.637
Aantal aandelen	8.886.001	8.692.063
Overblijvende reserve na uitkering	80.788	79.331

¹ De reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed wordt netto beschouwd zonder onderscheid tussen positieve en negatieve reserves.

² Het negatief saldo van 2021 (€ -60,7K) is niet opgenomen voor de Art. 7:212 berekening.

³ Het negatief saldo van 2021 (€ -1764,8K) is niet opgenomen voor de Art. 7:212 berekening.

28. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	287.288	291.355
Langlopende verplichtingen	206.573	206.738
Voorzieningen	-73	-135
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.760	-2.760
Kortlopende verplichtingen	80.715	84.617
Overlopende rekeningen	-7.677	-10.037
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (teller)	276.778	278.423
Totale "Activa" van de balans	989.730	993.299
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-18.913	-18.913
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (noemer)	970.816	974.386
Schuldgraad	28,5%	28,6%

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt per 31 december 2022 28,6% tegenover 28,2% eind 2021.

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 2022 € 0,7 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 € 150 mln met vervaldatum op 31 juli 2024.

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

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2022 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 2022 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	3	99,52%
Ter Kamerenbos NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0793.828.006	-	100%
			617	

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. 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.

Ter Kamerenbos NV

Ter Kamerenbos 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.

31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 9,3 mln. Deze hebben voornamelijk betrekking tot de renovatie van de gevels en het dak van het

winkelcentrum Ring Kortrijk alsook de renovatie van de kantoorgebouwen The Sage in Vilvoorde en de verdere ontwikkeling van het retail park in Brugge. De verplichtingen in verband met de erfpacht op een deel van het winkelcentrum Ring Kortrijk, met een looptijd tot 2114 en de verplichtingen in verband met de financiële leasing van het bedrijfswagenpark werden op balans geboekt overeenkomstig IFRS 16 en zijn dus niet buiten balans opgenomen.

De ouderdomsanalyse van de investeringsverplichtingen is als volgt:

(x € 1.000)	2022	2021
< 1 jaar	9.387	13.701
>1 jaar - < 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
Totaal	9.387	13.701

32. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking hebben op de auditactiviteiten bedroegen over 2022 € 124K excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd waarvoor hij vergoedingen ten belope van €115K 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 principieel akkoord was vanwege de rechtsvoorganger van de Vennootschap met betrekking tot de verkleining van de winkel, (ii) de vordering van de Vennootschap tot ontbinding van de 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. Carrefour Belgium NV heeft tot op heden al haar achterstallen (behoudens de indexatie van 2022) betaald.

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

Op de Algemene Vergadering van 12 april 2023 loopt het mandaat van Dirk Goeminne als Onafhankelijk lid (en Voorzitter) van de Raad van Bestuur af. De Raad van bestuur bedankt hem van harte voor zijn kwalitatieve bijdrage aan de ontwikkeling van de Vennootschap gedurende deze laatste twaalf jaar.

Ter vervanging van de heer Goeminne wordt de benoeming van de heer Luc Weverbergh als Onafhankelijk Lid van de Raad van Bestuur voorgedragen, onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA. Zijn benoeming wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende Algemene Vergadering waarna zij, na goedkeuring van de FSMA, definitief zal worden. De heer Weverbergh heeft een uitgebreide ervaring

in de bankenwereld en beursgenoteerde vennootschappen opgebouwd in leidinggevende functies o.a. bij BNP Paribas Fortis.

Daarenboven zal aan de Algemene Vergadering van 12 april 2023 de herbenoeming van de heren Matthijs Storm (als uitvoerend lid van de Raad van Bestuur) en Dennis de Vreede (als niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur) evenals de benoeming van de heer Keesjan Verhoog als Niet-Uitvoerend lid van de Raad van Bestuur door de Promotor Wereldhave NV worden voorgedragen.

Tenslotte heeft de Vennootschap via persbericht van 7 maart 2023 aangekondigd dat in onderling overleg werd besloten dat de heer Nicolas Beaussillon zal aftreden als CEO en bestuurder van de Vennootschap op 31 maart 2023. Er werd overeengekomen dat Nicolas Beaussillon de komende maanden beschikbaar blijft voor de Vennootschap om een vlotte transitie te garanderen. Ondertussen werd eveneens een proces gestart om zijn opvolging te bepalen. De Vennootschap zal hieromtrent ten gepaste tijd communiceren.

Afgezien van deze gebeurtenissen, hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2022 die een invloed zouden hebben op onderhavig Jaarlijks Financieel Verslag of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Wereldhave Belgium NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium NV (de “Vennootschap”) en zijn dochterondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 april 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op voordracht 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 zeven 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 2022 opgesteld in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2022, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR'000 993.299 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 55.230.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2022 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en 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

De portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelcentra (“Retail”), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2022 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 949 miljoen, wat 95,6% van het totaal actief vertegenwoordigt.

De waardering van vastgoedbeleggingen is complex en vereist een hoge graad van beoordelingsvermogen.

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. Deze reële waarde wordt bepaald door toepassing van de kapitalisatiemethode, en is afhankelijk van het waarderingsmodel en van de gebruikte aannames in dat model. Factoren zoals het niveau van de huidige markthuurlen en de aard, staat en locatie van elke vastgoedbelegging hebben elk hun impact op de reële waarde.

Onderstaande aannames zijn cruciaal in het bepalen van de reële waarde:

- De markthuur
- Toekomstige leegstand
- De kapitalisatiefactor
- De onderhoudskosten
- De transactiekosten
- Investeringsbudgetten

Zoals vereist door de toepasselijke wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door externe vastgoeddeskundigen.

We hebben de waardering van vastgoedbeleggingen geïdentificeerd als kernpunt omdat deze een belangrijk aandeel van de geconsolideerde balans vertegenwoordigt, en een hoge graad van beoordelingsvermogen vereist.

Onze controlewerkzaamheden

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

- We hebben de opzet van de interne beheersmaatregelen omtrent het waarderingsproces geëvalueerd.
- We hebben de verhuurgegevens en andere belangrijke informatie over het vastgoed uit de boekhouding gereconcilieerd met de gegevens gebruikt door de externe vastgoeddeskundigen aangesteld door het management.
- We hebben voor een steekproef van huurcontracten de verhuurgegevens uit de boekhouding afgestemd met de contractgegevens.
- We bezochten 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 waardes afgestemd met de boekhouding en onze resultaten besproken met het management.
- We hebben beoordeeld dat de toelichtingen met betrekking tot de vastgoedbeleggingen toereikend zijn, meer bepaald de gerelateerde waarderingsonzekerheid, het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model.

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. 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 bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

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

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

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

- de geconsolideerde kerninformatie

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna “ESEF”), dienen wij na te gaan of het ESEF-formaat in overeenstemming is met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: “Gedelegeerde Verordening”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Het jaarlijks financieel verslag en de digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgesteld door het bestuursorgaan, werden ons op de datum van onderhavig verslag nog niet overhandigd. Wij hebben het bestuursorgaan herinnerd aan de wettelijke verplichting betreffende de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vastgelegde termijnen voor het overhandigen van de vereiste documenten aan de commissaris en de aandeelhouders. Bijgevolg zijn we niet in staat geweest om te concluderen of het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

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, 8 maart 2023

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Statutaire verklaring

Statutaire balans

(x € 1.000)	2022	2021
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	948.653	925.425
Andere materiële vaste activa	535	494
Financiële vaste activa	19.006	2.879
Handelsvorderingen en andere vaste activa	425	246
Totaal vaste activa	968.619	929.043
Vlottende activa		
Activa bestemd voor verkoop	-	3.325
Financiële vlottende activa	803	-
Handelsvorderingen	12.664	11.803
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39	300
Kas en kasequivalenten	7.605	3.735
Totaal vlottende activa	21.111	19.162
Totaal activa	989.730	948.205
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
Kapitaal	370.897	362.846
Uitgiftepremies	91.351	88.877
Reserves	185.033	181.210
Netto resultaat van het boekjaar	55.161	38.682
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	702.441	671.615
Totaal eigen vermogen	702.441	671.615
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen	73	734
Langlopende financiële schulden	197.056	182.759
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>164.049</i>	<i>109.556</i>
<i>Andere langlopende financiële schulden</i>	<i>33.007</i>	<i>73.203</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	9.444	7.499
Totaal langlopende verplichtingen	206.573	190.992
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	59.785	67.313
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	<i>59.785</i>	<i>67.313</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.254	10.203
Overlopende rekeningen	7.677	8.082
Totaal kortlopende verplichtingen	80.715	85.598
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	989.730	948.205
Netto waarde per aandeel (x € 1)	79,05	77,27

Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2022	2021
Huurinkomsten	58.191	54.826
Met verhuur verbonden kosten	678	-1.595
Netto huurresultaat	58.868	53.230
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.907	-1.568
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.758	1.716
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-149	149
Vastgoedresultaat	58.719	53.379
Technische kosten	-239	-299
Commerciële kosten	-2.496	-2.221
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.292	-1.775
Beheerkosten vastgoed	-1.700	-1.311
Vastgoedkosten	-5.726	-5.607
Operationeel vastgoedresultaat	52.993	47.772
Algemene kosten van de vennootschap	-4.961	-4.098
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	41
Totaal	-4.957	-4.057
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	48.037	43.715
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	-2
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-753	-3.275
Ander portefeuilleresultaat	-2.331	
Totaal portefeuilleresultaat	-3.114	-3.286
Operationeel resultaat	44.923	40.429
Financiële inkomsten	1.416	786
Netto interestkosten	-5.780	-4.568
Andere financiële kosten	-197	-172
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14.839	2.307
Financieel resultaat	10.278	-1.648
Resultaat vóór belastingen	55.201	38.782
Vennootschapsbelasting	-40	-100
Belastingen	-40	-100
Netto resultaat	55.161	38.682
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	55.161	38.682
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	6,25	4,52
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	6,25	4,52

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	2022	2021
Nettoresultaat	55.161	38.682
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 kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	61	81
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	718	230
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	778	310
Globaal resultaat	55.940	38.992
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	55.940	38.992

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal ¹	Uitgiftepremies	Reserves ²	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
Balans per 31 december 2020	347.760	88.877	214.178			650.814
Kapitaalverhoging	15.087					15.087
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			81			81
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			230			230
Netto resultaat				38.682		38.682
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2020 ³			-33.277			-33.277
Balans per 31 december 2021	362.846	88.877	181.210	38.682		671.615
Balans per 31 december 2021	362.846	88.877	219.892			671.615
Kapitaalverhoging	8.050					8.050
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61			61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			718			718
Andere						
Netto resultaat				55.161		55.161
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 ⁴		2.474	-35.637			-33.163
Balans per 31 december 2022	370.897	91.351	185.033	55.161		702.441
Overboeking van resultaat 2022 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-753	753		
Overboeking van variaties 2022 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			15.444	-15.444		
Voorgesteld dividend 2022 ⁵				-37.321	37.321	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.150	-3.150		
Balans per 31 december 2022 na allocatie⁶	370.897	91.351	202.873	-	37.321	702.441

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen (€ -299K op 31 december 2022)

2 Zie detail reserves

3 Betaald dividend over 2020

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

4 Betaald dividend over 2021

€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -35.637K waarvan € 25.062K betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 193.938 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

5 Dividend 2022 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 april 2023

6 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2022, de toekomstige allocatie van het resultaat 2022 die in 2023 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 afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2020	25	167.936		-141	-674	-593	-115	47.741	214.178
Kapitaalverhoging									
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten				81		230		-	310
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen									
Netto resultaat									
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹		-57.936						57.936	
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat ²									
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS					-1.091		1.091		
Dividend over 2020							-33.277		-33.277
Toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren									-
Balans per 31 december 2021	25	110.000		-61	-1.765	-363	-115	73.490	181.210
Balans per 31 december 2021	25	110.000		-61	-1.765	-363	-115	112.172	219.893
Kapitaalverhoging									
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten				61		718			778
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen									
Andere									
Netto resultaat									
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ³		5.286						-5.286	
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS					2.410		-2.410		
Dividend over 2021							-35.637		-35.637
Balans per 31 december 2022	25	115.286		0	645	354	-115	68.838	185.033
Overboeking van resultaat 2022 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-753							-753
Overboeking van variaties 2022 in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS					15.444				15.444
Voorgesteld dividend 2022									
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren								3.150	3.150
Balans per 31 december 2022 na allocatie	25	114.532		0	16.089	354	-115	71.988	202.873

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

2 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2021. 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)

	2022	2021
Nettoresultaat	55.161	38.682
Toevoeging/onttrekking reserves	-14.690	865
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	753	3.275
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	-15.444	-2.410
Vergoeding voor het kapitaal	37.321	35.637
(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

D. Goeminne, Voorzitter
B. Boone
A. Claes
N. Beaussillon
M. Storm
D. de Vreede
D. Slegtenhorst
R. Langewouters

Vilvoorde, 7 maart 2023

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	115
Operationeel gebonden risico's	117
Financiële risico's	121
Reglementaire risico's	122
Risicobeheersing	123

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

Marktgebonden risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN ¹
Economische conjunctuur Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	1. Daling van de huurprijzen bij wederverhuur of aanvragen tot huurkortingen. 2. Hoger falingsrisico bij de huurder. 3. Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad. 4. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur. 5. Daling of gebrek aan huurhernieuwingen met leegstand als gevolg.	• Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille. (1-2-3-4-5)) • Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille. (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 verbreekingsmogelijkheid bedraagt 2 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", kinderzones,...). Deze lopende toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure, ...) bijdraagt ook tot de versterking van de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille op lange termijn. (1-2-3) • Initiatieven worden genomen om voordeel te halen uit e-commerce door levering van de bestelde producten binnen de centra te organiseren.
Deflatierisico	1. Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder. 2. Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.	• Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2) • Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)
Inflatieisico	1. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuurlaag.	• 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)

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Volatiliteit van de rentevoeten Sterke schommelingen in korte en/of langetermijnrente op de internationale markten	1. Verhoging van de financiële kosten. 2. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten (vaste rentevoeten, afdekkingsinstrumenten, ...). 3. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad. 4. Mogelijke daling van het uitkeerbare resultaat.	• Diversificering 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 (28,6% op 31 december 2022), bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1) • Schulden aan vaste intrestvoet (68,2%) respectievelijk variabele rentevoet (31,8%), inclusief IRS. (1-2-3-4)
Financiële Markten Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten	1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen. 2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden. 3. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen.	• Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3) • Wereldhave (International) NV, de meerderheidsaandeelhouder, is een lange termijn aandeelhouder. (1-2-3) • Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3) • Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de particulieren en professionele investeerders en aandeelhouders. (1-2-3) • Solide vermogensverhoudingen (beperkte schuldgraad). (1-2-3) • Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen, die vroeg genoeg verlengd worden om op lange termijn vastgelegd te kunnen zijn. (1-2-3)
Terrorismedreiging	1. Daling bezoekers. 2. Daling omzet huurders. 3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.	• Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2-3) • Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2-3)
Geopolitieke situatie Nationale/Internationale politieke instabiliteit (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 (28,6% op 31 december 2022), 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)
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)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Liquiditeitsrisico van het aandeel	1. Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit. 2. Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.	• Transparante communicatie en organisatie van een actieve communicatiestrategie om de zichtbaarheid van de Vennootschap te verhogen. (1-2) • Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis en liquidity provider opdracht toegekend aan Degroof-Petercam. (2) • Uitbreiding van de free-float basis via investeringsoperaties (inbreng in natura). (1-2)
Covid-19 virus gerelateerde risico's Op 01/01/2022 waren in België alle beperkende administratieve maatregelen om de verspreiding van het Covid-19-virus te beperken, opgeheven behoudens het dragen van een mondkapje en de verplichting om alleen te shoppen (die op 18 februari 2022, op hun beurt, werden opgeheven).	1. Verandering van de Consumptiegewoonten van de consument n.a.v. de door de federale overheid opgelegde maatregelen voor fysieke winkels in België, wat het marktaandeel van fysieke winkels in België verder zou beïnvloeden. 2. Financiering en liquiditeit: de toegang van de Vennootschap tot financiering en liquiditeit zou ook kunnen beïnvloed worden, wegens voorzichtigheid van de financiële instellingen. 3. Klanten (retailers): Deze overheidsmaatregelen hebben geleid tot een aanzienlijke druk op de liquiditeit van de huurders, met een verhoogd risico op huur- en lastenachterstanden tot gevolg. 4. Het uitbreken van crisissen zoals de Covid-19 crisis zou een negatief effect kunnen hebben op de waardering van winkelvastgoed wat op zijn beurt negatieve gevolgen zou kunnen hebben op de belangrijkste ratio's van de Vennootschap (Loan-to-value, ...).	• Sterke balans / lage Loan-to-Value van de Vennootschap. • Diversificatie in huurders (geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 5% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap) en in activiteitssectoren van de huurders binnen de portefeuille. • Zorgvuldige financieringsstrategie / anticiperen op komende kredietvervaldagen. • Diversificatie van de financieringsbronnen tussen financiële instellingen en institutionele markten. • Actief asset management van de activa (door een perimervennootschap van de Vennootschap) om de activiteiten van de huurders te vergemakkelijken. (1-4)

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 marktvraag.	• Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Raad van Bestuur. (1-2-3-4) • Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk waarderingsdeskundige. (1-2-3-4) • Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders en tevens een ervaren management team. (1-2-3-4) • Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed, met prijsvermindering of indekking gevraagd worden aan de verkoper voor de voornaamste geïdentificeerde risico's. (1-2-3-4) • In het voorkomend geval, bedingen van huurgaranties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4) • Permanente monitoring via ICT applicatie – projectmodule. (1-2-3-4) • Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk. (1-2-3-4)
Ontwikkelingspijnpijn Solvabiliteit contractanten, vergunningen, budgettering etc.	1. Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement. 2. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op. 3. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase. 4. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.	• Beperkte ontwikkelingspijnpijn (< 10% van de vastgoedportefeuille). (1-2-3-4) • Voorafgaande analytische becijfering/ haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4) • Opbouw van ontwikkelingsproject op te starten pas wanneer er een minimaal percentage verhuring van de toekomstige oppervlaktes bereikt wordt. (1-3) • Aandachtige selectie van de ondernemers waarmee de Vennootschap contracteert in het kader van een ontwikkelingsproject. (4)

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 vermindert de risico om ineens grote leegstand op te lopen. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure,...) brengt ook extra diversificatie welke de weerbaarheid van de portefeuille versterkt. De bezettingsgraad per 31 december 2022 bedroeg 95,2%. (1-2-3) • Diversificatie in huurders (geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 5% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap) en in activiteitssectoren van de huurders binnen de portefeuille. (1-2-3)

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 2022 verzekerd voor een bedrag van € 579,4 mln, hetzij 62% van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 211.304. (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 2022 vertegenwoordigde de grootste huurder van de Vennootschap 3,9% 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 2022 structureel onder het wettelijk maximum van 20% van het geconsolideerde activa van de Vennootschap (18,9%) 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 2022 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 2.741K (exclusief de Covid-19 kortingen toegegeven aan onze huurders). (1-2-4) • Spreiding van de huurdersportefeuille. (1-2-3) • Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 21% van de totale huurinkomsten. (2-3)
Verloop van sleutel-personeel	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 punt 5 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 gecommiteerde 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 vervalddata. (1) - Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1) - Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) - Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en van 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 gecommiteerde kredietlijnen. (1) - Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2) - Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en 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 2022 bezaten Wereldhave NV en Wereldhave International NV 66,2% van de Aandelen). (1-2) - Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 27 –Art 7:212 van het WvV). (1-2)
Bancaire convenanten Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten	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 indekkingsdoel-einden 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, bijscholing door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5) - Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1-2-3-4-5) - Volledige juridische, fiscale en milieu-technische due diligence bij aankoop van een vastgoed om de eventuele inbreuken te identificeren en de nodige maatregelen na aankoop te kunnen nemen om de gebouwen op een efficiënte manier in orde te brengen. (1-2-3-4-5)

(*) Zoals ook bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de Circulaire Ci.RH. 423/567729 dd. 23.12.2014 uitgaande van de Minister van Financiën met betrekking tot de berekening van exit taks waarbij onder andere werd verduidelijkt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks (pro fisco de maatstaf van heffing voor de exit taks berekening), bepaald wordt door de registratierechten of de BTW die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie in aftrek te nemen, dewelke verschillend is (lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

Risicobeheersing

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfs- activiteiten van de Vennootschap afgestemde interne risicobeheersings en controlesystemen. De Raad van Bestuur is zich er van bewust dat geen enkel risicobeheersings- en controlesysteem kan voorzien in een absolute garantie voor wat betreft het behalen van ondernemingsdoelstellingen en het voorkomen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of het schenden van wetten of regelgeving.

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door het Corporate Governance Charter, de administratieve organisatie, de jaarlijks door de Raad van Bestuur goed te keuren investeringsstrategie, de Business Principles en de Code of Conduct.

De Vennootschap beschikt over een regeling voor waarschuwing bij inbreuken. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

De Vennootschap heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen gewaarborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie.

Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk door-gevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang

is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het "4-ogen principe".

De Vennootschap hanteert strakke procedures voor de periodieke samenstelling van kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers op basis van de vastgestelde grondslagen. De interne managementrapportages zijn gericht op directe signalering van ontwikkelingen in de waarde van vastgoedbeleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem.

De Vennootschap beoogt de betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiseringsorganisatie en geautomatiseerde gegevensverwerking te garanderen met een stelsel van preventieve en repressieve maatregelen. Dit stelsel is gericht op het waarborgen van de integriteit, exclusiviteit, beschikbaarheid en controleerbaarheid van de automatische gegevensverwerking en opslag. Dagelijks worden back ups vervaardigd van de databestanden.

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	125
Verantwoordelijke voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag	126
Commissaris	126
Waarderingsdeskundigen	126
Property Managers	127
Interne auditor	127
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	127
Externe juridische adviseurs	127
Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 en 2021	128

Identificatie en statutaire bepalingen

Statuut

De Vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht.

Zetel

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0412.597.022.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap werd opgericht, onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de benaming 'Rank City Wall (Belgium)', bij akte verleden voor meester Pierre Spaey, notaris te Sint-Jans-Molenbeek, op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 augustus 1972, onder het nummer 2520-9.

De Vennootschap werd in een commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd door de buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders gehouden op 15 januari 1998, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door meester Eric Spruyt, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 7 februari 1998, onder het nummer 980207-208.

Op 15 januari 1998 werd de Vennootschap eveneens erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort 'vastgoedbevak' naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA.

Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 blijkt 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 2022 € 124.000 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2022 tot 31 december 2022. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van o.a. de kapitaalsverhoging (keuzedividend), het EMIR verslag, de ESEF-rapportering en de vereffening/ontbinding van Wereldhave Management Belgium NV, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 115.000 excl. BTW gefactureerd heeft, zoals door het Auditcomité goedgekeurd werd.

Waarderingsdeskundigen

De onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen van de Vennootschap (de “Waarderingsdeskundigen”) waren op 31 december 2022:

- Cushman & Wakefield, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Ardan Azari. Mandaat: 01 januari 2022 – 31 december 2024. Segment retail. Jaarlijkse vergoeding: € 46.492 (exclusief BTW)
- CBRE Valuation Services, met zetel te 1000 Brussel, Waterloolaan 16, vertegenwoordigd door Pieter Paepen. Mandaat: 01 januari 2022 – 31 december 2024. Segmenten retail en kantoren. Jaarlijkse vergoeding: € 38.000 (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, Holtropiaan 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 € 17.290 (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.

Rekening houdend met de organisatie van de keuzedividend operatie werd de vergoeding in 2022 op € 20K (excl. BTW) vastgesteld.

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

Wereldhave Belgium wordt gevolgd door :

Bank Degroef Petercam : Herman van der Loos
+32 2 229 63 40 h.vanderloos@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 2020 en 2021

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2020: p.91 tot p.129 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020
- Beheersverslag over 2020: p.52 tot p.61 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020
- Commissarisverslag over 2020: p.130 tot p.133 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2021: p.89 tot p.125 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021
- Beheersverslag over 2021: p.51 tot p.60 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021
- Commissarisverslag over 2021: p.126 tot p.129 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021

Lexicon en alternatieve prestatiemaatstaven

Lexicon

130



Lexicon

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die de Vennootschap hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarlijks Financieel Verslag 2022 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022, genaamd “Lexicon en alternatieve prestatimaatstaven”. De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Aanvangsrendement

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

Afgeleide producten – Derivaten

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

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

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

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 gereguleerde markt, i.e. de genoteerde vennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 1:11 WVV, die bepalen hoe vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd teneinde de bedrijfsstrategie die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijnwaarde te bevorderen.

Due Diligence

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 prestatimaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatimaatstaven 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-statuut.

Financieel Instrument

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

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

Free Float

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

FSMA

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

Gedelegeerd Bestuurders

De 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 vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de 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-uitkeerbaar elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap.

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

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel

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

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

Netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat)

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

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

Nettoresultaat per aandeel

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

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

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

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

Onafhankelijke Interne Auditfunctie

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

Promotor

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

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 WTC Schiphol Tower A., 3de verdieping, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland en haar verbonden vennootschappen.

