

Wereldhave  
BELGIUM

# Jaarlijks financieel verslag 2023

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

Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden	5
--	---

## Geconsolideerd jaarverslag

Corporate Governance Verklaring	8
Duurzaamheid: A Better Tomorrow	25

## Beheersverslag

Missie en strategie	38
Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden	39
Vastgoedbeleggingen	41
Financiële resultaten	42
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	43
Onderzoek en ontwikkeling	43
Resultaatbestemming	44
Vooruitzichten	44

## EPRA

EPRA prestatie meting	46
1. EPRA resultaat	47
2. EPRA NAV metrics	47
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	48
4. EPRA huurleegstandspercentage	48
5. EPRA cost ratio's	48
6. EPRA LTV	49

## Vastgoedverslag

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	51
Kerninformatie	53
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 2024	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	103
Statutaire verklaring	107

## Risicofactoren

Marktgebonden risico's	113
Operationeel gebonden risico's	115
Financiële risico's	118
Reglementaire risico's	120
Risicobeheersing	121

## Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	123
Verantwoordelijke voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag	124
Commissaris	124
Waarderingsdeskundigen	124
Property Managers	125
Interne auditor	125
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	125
Externe juridische adviseurs	125
Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 en 2022	126

## Lexicon en alternatieve prestatie maatstaven

Lexicon	128
---------	-----

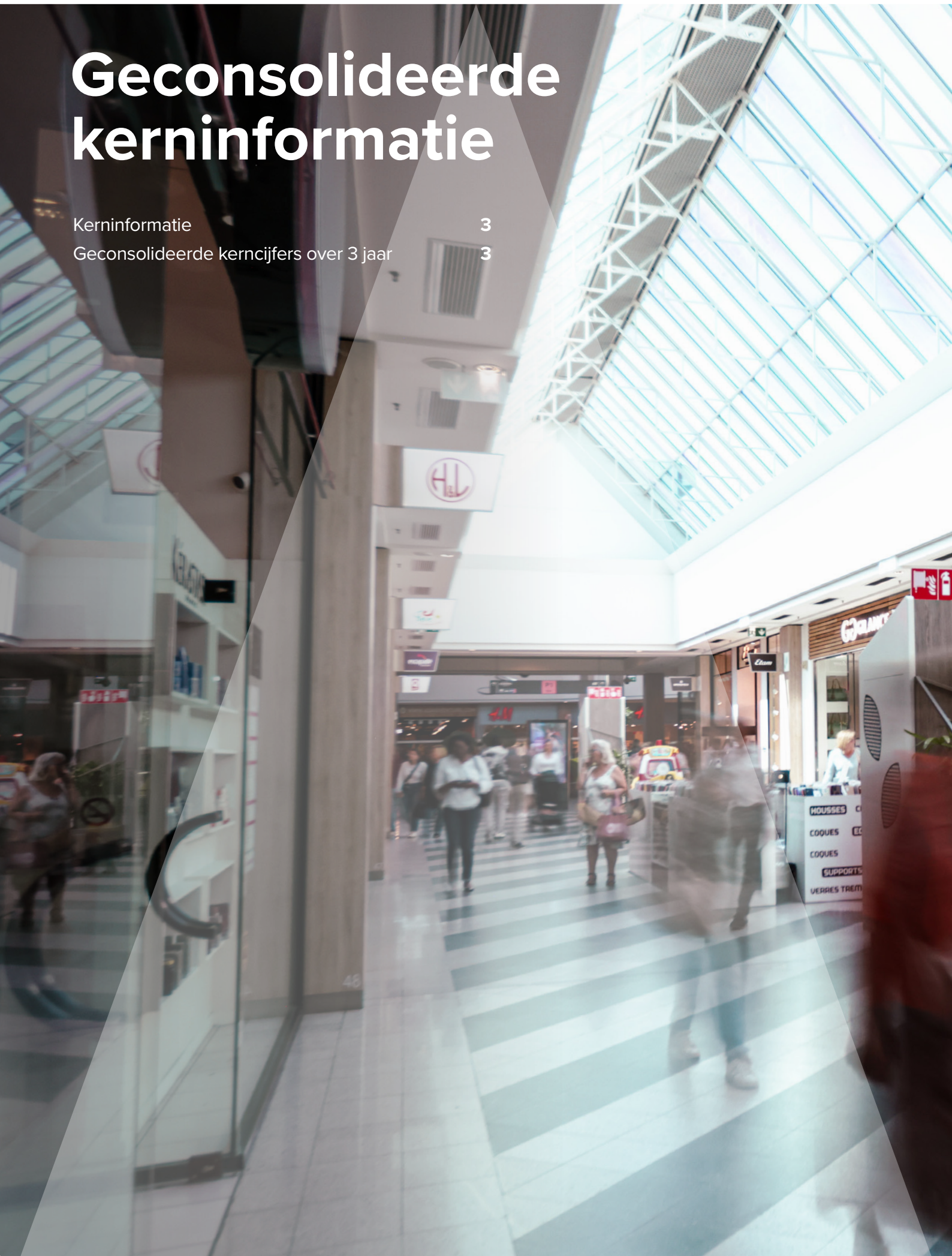
# Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie

3

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

3



# Kerninformatie

	2023	2022	2021
Koers op 31/12 (€)	48,30	49,00	49,30
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op 31/12 (€)	10,3	10,1	10,8
Marktkapitalisatie op 31/12 (€ mln)	429,2	435,4	428,5
Netto waarde/aandeel (conform IFRS) (€)	78,07	78,99	77,19
Bruto dividend (€ per aandeel)	4,10	4,20	4,10
Dividendrendement <sup>1</sup>	8,5%	8,6%	8,3%
Geconsolideerde schuldgraad <sup>2</sup>	29,6%	28,6%	28,2%
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	96,1%	95,2%	93,9%
Pay-out ratio <sup>4</sup>	87,1%	86,9%	91,4%
Free float	33,8%	33,8%	34,1%
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001	8.692.063

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 80,3% in 2023, 87,1% in 2022 en 89,7% in 2021)

# Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

(x € 1.000)

	2023	2022	2021
<b>Resultaten</b>			
Netto huurresultaat	62.635	58.861	52.648
<b>Netto resultaat</b>	<b>29.221</b>	<b>55.230</b>	<b>38.191</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten	41.822	42.942	38.993
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-12.601	12.289	-802
<b>Balans</b>			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	938.028	934.981	912.491
Projectontwikkelingen	14.335	14.252	13.514
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>952.362</b>	<b>949.233</b>	<b>926.005</b>
Eigen vermogen	693.698	701.944	670.897
<b>Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur per segment</b>			
Commercieel	834.911	833.371	817.268
Huurkortingen	1.240	1.140	952
<b>Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - commercieel</b>	<b>836.151</b>	<b>834.511</b>	<b>818.221</b>
Kantoren	101.254	99.793	93.528
Huurkortingen	623	677	742
<b>Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - kantoren</b>	<b>101.877</b>	<b>100.470</b>	<b>94.270</b>
	<b>938.028</b>	<b>934.981</b>	<b>912.491</b>
<b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>			
Netto resultaat van kernactiviteiten	4,71	4,87	4,56
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-1,42	1,39	-0,09
Netto resultaat	3,29	6,26	4,47
Bruto dividend	4,10	4,20	4,10
Netto dividend	2,87	2,94	2,87
Netto waarde vóór winstverdeling	78,07	78,99	77,19

# Bericht aan de aandeelhouders

Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden

5



# Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden

## Geachte aandeelhouders van Wereldhave Belgium,

Wij zijn verheugd u het Jaarlijks Financieel Verslag over het boekjaar eindigend op 31 december 2023 voor te stellen die aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 10 april 2024 zal worden voorgelegd. In dit Jaarlijks Financieel Verslag worden de prestaties en verwezenlijkingen van de Vennootschap gedetailleerd. Voor verschillende redenen was het afgelopen jaar buitengewoon geweest.

Eenzijds is het duidelijk dat de operationele resultaten van de Vennootschap zich hebben ontwikkeld in lijn met de positieve trend van de voorgaande jaren. Wederom heeft de commercialisatie van de activa van de Vennootschap een opmerkelijk dynamisme getoond, met huurprijzen die boven de marktprijs overeengekomen zijn. De bezettingsgraad is ook gestegen ten opzichte van eind 2022 (zowel in de winkel- als in de kantorenportefeuille) en de bezoekersaantallen van de winkelcentra voor het afgelopen boekjaar zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2022 en overtreffen deze van vóór de Covid-crisis. Deze hoge bezettingsgraad en de groeiende bezoekers aantal getuigen van de aantrekkelijkheid van de commerciële mix van de activa van de Vennootschap, het vertrouwen van haar huurders en klanten en derhalve de relevantie van haar LifeCentral strategie.

Een andere positieve factor is dat de Vennootschap een solide balansstructuur heeft behouden met een schuldratio onder 30%. In het laatste kwartaal van 2023 bekam de Vennootschap een uitbreiding van € 20 mln van haar financiering bij KBC en ontving ze een kredietbrief van BNP Paribas voor de verlenging van haar kredietlijnen (€ 65 mln) die in april 2024 kwamen te vervallen. Dit zal aan de versterking van haar activa bijdragen en laat de Vennootschap toe om, voor zover ze zich interessante investeringsopportuniteiten zich voordoen, externe groei te overwegen.

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

Zoals aangegeven in ons persbericht van 9 februari 2024 resulteerde het saldo van alle bovengenoemde factoren in een nettoresultaat uit kernactiviteiten dat, hoewel binnen de aangekondigde winstverwachting (€ 4,70 - € 4,80), toch licht lager is dan vorig jaar. Desondanks zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 4,10 per aandeel, wat dezelfde pay-out ratio is dan in 2022 (87%).

Daarenboven zijn wij verheugd u te informeren dat we met succes de discussies over de versterking van het governancekader van de Vennootschap hebben afgerond. Deze oplossing weerspiegelt de onwrikbare toewijding van het bestuur en van het management van de Vennootschap om de hoogste normen van corporate governance te handhaven en onze acties af te stemmen op het beste belang van de aandeelhouders.

Tot slot willen wij onze bijzondere dank uitspreken aan onze aandeelhouders, partners, belanghebbenden en toegewijde medewerkers van Wereldhave Belgium en Wereldhave Belgium Services voor hun steun, hun vertrouwen en hun bijdrage aan deze jaarresultaten. Samen zullen we in 2024 blijven bouwen aan Wereldhave Belgium en haar duurzame groei stimuleren.

Intussen wensen we u veel leesplezier met dit Jaarlijks Financieel Verslag en geven wij u alvast afspraak op 10 april 2024 voor de Gewone Algemene Vergadering!

Vilvoorde, 8 maart 2024.

Matthijs Storm  
Gedelegeerd Bestuurder  
en CEO



Nicolas Rosiers  
Deputy CEO

# Geconsolideerd jaarverslag

Corporate Governance Verklaring

8

Duurzaamheid: A Better Tomorrow

25





## Profiel

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

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelvastgoed (voornamelijk in shopping centers en retail parks). De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt op 31 december 2023 € 952,4 mln. De bestaande operationele retailportefeuille van € 836,2 mln (exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Kortrijk, Doornik, Luik, Nijvel, Genk en Waterloo en retail parks in Doornik, Brugge en Turnhout. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Vilvoorde en Antwerpen, welke op 31 december 2023 € 101,9 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 Waterloo, Luik 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 OGVV sinds 27 oktober 2014 en valt onder de wetgeving van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) en van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (zoals gewijzigd). De OGVV is als zodanig vergund en ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") sinds 22 september 2014.

De Vennootschap heeft de fiscale status van OGVV en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, 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 Amsterdam, houden op 31 december 2023 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 waarderingdatum. 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 waarderingdeskundigen.

## Financiële positie

Met een geconsolideerde schuldgraad van 29,6% en een solvabiliteit van 70,4% 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](http://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](http://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](http://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 gepast zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

## Bestuursorganen

### Raad van Bestuur

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

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

Zo heeft de Raad van Bestuur tot taak het bepalen van de bedrijfsstrategie van de Vennootschap, die gebaseerd is op een bijdrage aan lange termijn waarde, het houden van toezicht op het beleid van de Effectieve Leiders en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap en haar Dochterondernemingen. Daarvoor gaat hij na of de risico's goed geëvalueerd zijn en controleert hij hun beheer in het kader van regelmatige en strenge controles.

De maatschappelijke verantwoordelijkheid, gemengdheid en diversiteit in het algemeen zijn criteria die naast andere de Raad van Bestuur helpen in zijn besluitvorming.

De Raad van Bestuur heeft zowel een toezichhoudende 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.

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

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

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

Bestuurders	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité	1-4-2015	31-3-2019	12-4-2023
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	1-4-2017	14-4-2021	9-4-2025
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Voorzitter van het Audit- en Risicocomité Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité	18-4-2018	13-4-2022	8-4-2026
Luc Weverbergh	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité	12-4-2023		14-4-2027
Nicolas Beaussillon	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	14-4-2021		12-4-2023
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1-8-2019	12-4-2023	14-4-2027
Dennis de Vreede	Niet-uitvoerende Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	1-8-2019	12-4-2023	14-4-2027
Doris Slegtenhorst	Niet-uitvoerende Bestuurder	2-9-2020		10-4-2024
Remco Langewouters	Niet-uitvoerende Bestuurder	2-9-2020		10-4-2024
Keesjan Verhoog	Niet-uitvoerende Bestuurder	12-4-2023		14-4-2027

### Leden van de Raad van Bestuur

Op 31 december 2023 telde de Raad van Bestuur de volgende acht leden:

**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 2023: 9/9

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 Remuneratiecomité en het Risk- en Auditcomité van NN Insurance Belgium;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van IMEC VZW;

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

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

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

**Ann Claes**, wonende in 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 2023: 9/9

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 ACE Fashion SA
- Bestuurder bij May-Lux SA
- Bestuurder VOKA Limburg & VOKA Nationaal
- Bestuurder bij OVWB VZW

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- 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.

**Luc Weverbergh**, wonende te Tervuren, heeft een lange financiële ervaring toegespitst op de bedrijfsfinanciering in al zijn vormen.

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

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

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

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

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2023: 6/6 (vanaf 12 april 2023)

Lopende mandaten: nihil

- Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil



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

**Matthijs Storm** (45), Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, is een ervaren vastgoedbestuurder met internationale ervaring. Vóór zijn benoeming als CEO van Wereldhave NV op 1 augustus 2019, werkte hij vanaf 2011 bij Kempen & Co, waar hij verantwoordelijk was voor een internationaal gespreide vastgoedportefeuille van ca € 4 miljard. Hij startte zijn loopbaan ook bij Kempen, van 2003 tot 2006 werkte hij er als vastgoedanalist (sell-side). De twee jaren erna, in 2006 en 2007, werkte hij bij Fortis Bank Global Markets als Hoofd Vastgoed research. Van 2007 tot 2011 werkte hij bij ING Clarion (later CBRE Clarion) als Senior Vice President en Portfolio Manager van vastgoedfondsen.

De heer Storm werd op 12 april 2023 als uitvoerend (Gedelegeerd) Bestuurder en Effectieve Leider herbenoemd voor een periode van 4 jaar lopende tot 14 april 2027 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2026 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De heer Storm is tevens de CEO van Wereldhave NV, referentieaandeelhouder van de Vennootschap.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2023: 9/9

Lopende mandaten:

- CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).
- Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

**Dennis de Vreede** (53), Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, is een ervaren financieel bestuurder met internationale ervaring.

De heer de Vreede werd in april 2018 benoemd tot CFO van Wereldhave NV. Van 2013 tot en met 2017 was hij CFO bij DeepOcean, een internationaal opererend off-shore servicebedrijf. Daarvoor werkte hij twee jaar bij Prologis als Senior Vice President Finance Europa en van 2007 tot 2011 bij Redevco als CFO. Hij startte zijn loopbaan in 1993 als accountant bij KPMG International. Van 1999 tot 2007 werkte hij in diverse financiële functies in verschillende sectoren en landen.

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

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2023: 9/9

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**, Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, heeft meer dan 15 jaar ervaring in commercieel vastgoed in binnen- en buitenland.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2023: 9/9

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 niet-uitvoerend 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** (44), Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, 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 2023: 9/9

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 niet-uitvoerend 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.

**Keesjan Verhoog** (54), Nieuwe Passeerdersstraat 1, 1016 XP Amsterdam, is een ervaren vastgoedprofessional met internationale ervaring. Vóór zijn benoeming als Legal Director van Wereldhave NV op 1 oktober 2017, werkte hij ruim tien jaar voor Unibail-Rodamco, waar hij aanvankelijk verantwoordelijk was voor de juridische aangelegenheden op de holding en later verantwoordelijk als Director Investments Central Europe voor een winkel vastgoedportefeuille van ca € 3 miljard. Hij startte zijn loopbaan Shell en is ook als M&A Real Estate advocaat actief geweest.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2023: 6/6 (vanaf 12 april 2023)

Lopende mandaten: nihil

- Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil

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

## 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 toezichhoudende 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 toezichhoudende 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.

Samenstelling van het Audit- en Risicocomité tijdens het boekjaar 2023:

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 2023: 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 2023: 1/1 (tot 12 april 2023)

#### Luc Weverbergh

De heer Luc Weverbergh heeft financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum in 2023: 3/3 (vanaf 12 april 2023)

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 2023: 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.

Samenstelling van het Benoeming- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2023:

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur en voorzitter van het Benoeming- en Remuneratiecomité (tot 12 april 2023):

#### De heer Dirk Goeminne.

De heer Goeminne heeft een internationale ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 2/2 (tot 12 april 2023)

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur en voorzitter van het Benoeming- en Remuneratiecomité (vanaf 12 april 2023):

#### Mevrouw Brigitte Boone

Mevrouw Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 3/3

Onafhankelijk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur (vanaf 12 april 2023):

#### Mevrouw Ann Claes

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

Aanwezigheidsquorum: 1/1 (vanaf 12 april 2023)

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: 3/3

#### Voorzitterschap

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

Hij leidt de werkzaamheden van het Benoemings- en Remuneratiecomité en ziet erop toe dat de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité tot een consensus komen, na een kritische en opbouwende bespreking van de 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 2023:

- De heer Nicolas Beaussillon, Gedelegeerd Bestuurder, tot 12 april 2023
- De heer Matthijs Storm, Gedelegeerd Bestuurder en CEO a.i.,
- De heer Nicolas Rosiers, Deputy CEO, vanaf 20 juli 2023.

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 marktmissbruik 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.

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

### Onafhankelijke risicobeheerfunctie

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap “over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid dient te beschikken”. In het kader van het ‘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 (mevrouw Debbie Mottart) belast met de risicobe-

heerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

### Onafhankelijke interne auditfunctie

Artikel 17, § 3 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap “de nodige maatregelen neemt om blijvend over een passende onafhankelijke interne auditfunctie te kunnen beschikken. De FSMA kan afwijkingen toestaan van de bepalingen van het eerste lid indien de betrokken openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap aantoont dat deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar bedrijf, zonder echter te mogen afwijken van de eigenlijke verplichting om over een interne auditfunctie te beschikken. De FSMA kan specifieke voorwaarden vastleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.”

De ‘interne audit’ kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie die is ingebed in de organisatie. Deze functie is gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle)processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. De Vennootschap heeft de externe consultant BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De heer Nicolas Rosiers (Deputy CEO en Effectieve Leider) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als Effectieve Leider die de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Advisory BV uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Advisory BV als externe consultant loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur.

## Remuneratieverslag

### Algemeen

Dit remuneratieverslag verwijst naar het remuneratiebeleid van de Vennootschap en van haar Dochterondernemingen, welke is opgemaakt in overeenstemming met:

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

Het remuneratiebeleid werd vastgesteld door de Raad van Bestuur op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Het remuneratiebeleid is opgezet om volgende doelstellingen te bereiken: het aantrekken, belonen en behouden van het nodige talent en het stimuleren van de verwezenlijking van de strategische doelstellingen met inachtneming van de risicobereidheid en de gedragsnormen van de Vennootschap en het bevorderen van duurzame waardecreatie ten voordele van de Vennootschap. Het remuneratiebeleid

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

## Bezoldiging Raad van Bestuur

### Algemeen

Het bedrag van de vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voorstel van de Raad van Bestuur en na advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Voor de uitoefening van hun mandaat ontvangen de leden van de Raad van Bestuur een vaste vergoeding, met uitzondering van de uitvoerende leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders, die geen vergoeding ontvingen van de Vennootschap voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder / Effectieve Leider aangezien zij een bezoldiging in hoofde van Wereldhave NV / de Vennootschap 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 € 27.950 toegekend, met uitzondering van de Voorzitter aan wie een jaarlijkse vaste vergoeding van € 39.238 wordt toegekend. Aan de voorzitter van een Comité werd een jaarlijkse vaste vergoeding van € 5.644 toegekend en aan de leden van dat Comité een jaarlijkse vaste vergoeding van € 3.440. 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 beurs-

koers 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 gepast 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 voor het boekjaar 2023 (op heden enkel de Deputy CEO vanaf de datum van zijn benoeming) werd 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, werd het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van het Uitvoerend Management van de Vennootschap gekoppeld aan de globale prestaties van de Vennootschap en de individuele prestaties (KPI's). Voor de Deputy CEO bestaat dit remuneratiepakket uit:

- een vaste bruto remuneratie die bepaald werd op basis van vergelijkingen met de vaste remuneraties die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap voor het betrokken prestatiejaar. De vaste bruto vergoeding wordt niet bepaald op basis van de operaties en transacties die de Vennootschap uitvoerde. De vaste bruto remuneratie wordt uitbetaald conform de wettelijke vereisten inzake arbeidsovereenkomsten. Op deze vaste bruto remuneratie wordt er ook sociale zekerheidsbijdragen volgens de gangbare tarieven toegevoegd;
- een variabele remuneratie op korte termijn, via het warrantsplan van de Vennootschap en/of in speciën, in functie enerzijds van de realisatie van op voorhand vastgelegde individuele doelstellingen en anderzijds van de realisatie van op voorhand vastgelegde collectieve doelstellingen beoordeeld op grond van criteria gewogen in functie van hun belang;
- een variabele remuneratie op lange termijn, via het warrantsplan van de Vennootschap en/of in speciën, waarvan het bedrag, de doelstellingen en de evaluatiecriteria dezelfde zijn als deze van de variabele bezoldiging op korte termijn.



Voor het jaar 2023 voorzag het Remuneratiebeleid de volgende collectieve doelstellingen voor het bepalen van de variabele remuneratie op korte en lange termijn van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (op heden de Deputy 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%).

waarvan de resultaten de volgende waren:

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstellingen jaar 2023	Uitbetalings- ratio	Resultaten	Uit te betalen
Totaal rendement	20%	Totaal rendement WHB < 0,0% MSCI	0%	De benchmarkresultaten van MSCI Retail Belgium voor 2023 zullen beschikbaar zijn op 28 maart 2024	€ 10.000 (provisie in afwachting van definitieve vaststelling)
		Totaal rendement WHB = MSCI	50%		
		Totaal rendement WHB > 0,5% MSCI	100%		
		Totaal rendement WHB > 1,0% MSCI	150%		
Bezettingsgraad	7,5%	Bezettingsgraad 31/12/2023 < 94,7%	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 96,1%	€ 4.500
		Bezettingsgraad 31/12/2023 > 95,7%	100%		
		Bezettingsgraad 31/12/2023 > 96,7%	150%		
FSC Score	5%	Gemiddelde FSC score < 47	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 57	€ 3.125
		Gemiddelde FSC score > 55	100%		
		Gemiddelde FSC score > 59	150%		
Algemene kosten besparingen	10%	Algemene kosten > € 8,7 mln	0%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: Algemene kosten 2023 zijn groter dan doelstelling vanwege reorganisatie	€ 3.750
		Algemene kosten = € 8,7 mln	100%		
		Algemene kosten = € 8,4 mln	150%		
Klantgerichtheid	7,5%	Alle personeelsleden besteden een halve dag aan klantgerichte activiteiten	100%	Uitbetalingsratio = 120%	€ 3.750
				Resultaat Sleutelprestatie indicator: 100%	
Individuele objectieven	50%			Uitbetalingsratio = 75%	€ 25.000
				Uitbetalingsratio = 100%	
Totaal				Uitbetalingsratio = 100%	€ 50.125

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

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

De andere voordelen omvatten 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 gepast zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor het Uitvoerend Management. 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 2023

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

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		Vast
Dirk Goeminne		€ 12.542
Brigitte Boone		€ 46.755
Ann Claes		€ 31.390
Luc Weverbergh		€ 22.618
Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		
Dennis de Vreede		onbezoldigd mandaat
Doris Slegtenhorst		onbezoldigd mandaat
Remco Langewouters		onbezoldigd mandaat
Keesjan Verhoog		onbezoldigd mandaat
Uitvoerende bestuurders / effectieve leiders		
Matthijs Storm		onbezoldigd mandaat
Nicolas Rosiers*		zie bezoldiging Uitvoerend Management
Nicolas Beaussillon		zie bezoldiging Uitvoerend Management

\*Vanaf 20 juli 2023

	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioenplan	Extralegale voordelen	Uitzonderlijke items	Totaal	Verhouding vast en variabele bezoldiging
<b>2023</b>								
Nicolas Beaussillon (1) (2) (3)	€ 84.656	€ 230.000	€ 172.185	€ 0	€ 0	€ 606.704	€ 1.093.545	63% / 37%
Nicolas Rosiers (4)	€ 91.149	€ 22.603	€ 22.603	€ 16.273	€ 12.998		€ 165.626	73% / 27%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
<b>2022</b>								
Nicolas Beaussillon	€ 322.500	€ 90.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 502.500	64% / 36%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							

- Voor de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap Ifield waren 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 € 173.344. Bovendien is er een lange termijn variabele vergoeding ten belope van € 100.000 indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn en welk echter naargelang de uitslagen gehaald door de sleutelprestatie-indicatoren van de collectieve doelstellingen kan worden overschreven. Deze lange termijn variabele vergoeding wordt voor de helft betaalbaar gesteld in de maand april van het 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 Ifield BV met zetel te Drève des Chasseurs 31 te 1410 Waterloo, met als zaakvoerder de heer Nicolas Beaussillon, en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit. Een jaarlijkse vaste vergoeding van € 173.344 (excl. BTW) wordt vastgelegd. Bovendien is er een korte termijn variabele vergoeding ten belope van € 100.000 (excl. BTW) indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn en welk echter naargelang de uitslagen gehaald door de sleutelprestatie-indicatoren van de collectieve doelstellingen kan worden overschreven. Deze korte termijn variabele vergoeding wordt betaalbaar gesteld op het einde van de maand april van het daaropvolgende jaar. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging van de overeenkomst door Wereldhave Belgium Services NV.
- Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop die beantwoordt aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontving de heer Nicolas Beaussillon geen voordeel in natura.
- Per 31 maart 2023 hebben de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap IFIELD BV ontslag genomen uit al hun mandaten in de Vennootschap en haar perimetervenootschappen. Hiervoor werd een contractuele vertrekregeling vastgelegd, m.n. een vergoeding betaalbaar door de Vennootschap aan de heer Beaussillon (€ 173.344) en door Wereldhave Belgium Services NV aan zijn managementvennootschap IFIELD BV (€ 173.344), maar enkel berekend op de vaste

vergoeding van het jaar 2023. Daarnaast werd aan IFIELD BV een bijkomende vertrekvergoeding van € 86.672 uitbetaald door de NV Wereldhave Belgium Services en aan de heer Beaussillon eveneens een bijkomende vertrekvergoeding van € 86.672 uitbetaald door de Vennootschap. Bovendien werden de nog niet betaalde maar verworven variabele remuneratie op korte termijn van € 180.000 aan de heer Beaussillon en IFIELD BV voor het jaar 2022 en van € 50.000 voor het jaar 2023 uitbetaald. Tenslotte werd de nog niet betaalde maar verworven variabele remuneratie op lange termijn voor het jaar 2020 en 2021 aan IFIELD BV uitbetaald, welke definitief begroot werden op € 172.185. De heer Nicolas Beaussillon en IFIELD BV hebben nog tijdelijk prestaties geleverd als consultant gedurende de periode tussen 1 april en 30 juni 2023. Voor deze prestaties ontvingen zij beide een maandelijkse vaste vergoeding van € 14.445, met uitsluiting van enige variabele vergoeding. De Vennootschap heeft de nodige juridische adviezen ingewonnen om te besluiten dat de vertrekregeling met de heer Nicolas Beaussillon en met IFIELD BV conform de regels bepaald in de Corporate Governance Charter van de Vennootschap en in het WVV vallen, dewelke conformiteit door de Vennootschap aan de FSMA werd bevestigd.

4. De heer Nicolas Rosiers presteerde tot zijn benoeming als Deputy CEO en Effectieve Leider op 19 juli 2023 als werknemer van de Vennootschap in hoedanigheid van General Counsel van de Vennootschap. Zijn variabele bezoldiging korte termijn voor het jaar 2022 en zijn variabele bezoldiging lange termijn voor het jaar 2020 werden betaalbaar gesteld op het einde van de maand april 2023. De andere voordelen van de heer Rosiers omvatten een bijdrage in een pensioenplan (groepsverzekering), een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, een maandelijkse onkostenvergoeding, een bedrijfswagen, een laptop en een gsm die beantwoorden aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap. Vanaf 20 juli 2023 bleef de heer Rosiers in hoedanigheid van Deputy CEO en Effectieve Leider, op grond van zijn arbeidsovereenkomst tewerkgesteld met alle daaraan verbonden voordelen (cf. hierboven), echter mits vastlegging van een jaarlijkse vaste bruto verloning van € 200.000, een variabele remuneratie op korte termijn van 25% van de vaste bruto verloning en een variabele remuneratie op lange termijn van 25% van de vaste bruto verloning, allen berekend prorata temporis vanaf 20 juli 2023.

#### 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:
  - 2019: € 921.371
  - 2020: € 1.302.403<sup>1</sup>
  - 2021: € 849.965<sup>2</sup>
  - 2022: € 667.900
  - 2023: € 1.372.475<sup>3</sup>

- jaarlijkse verandering in de mediane jaarlijkse remuneratie, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, van andere werknemers van de Vennootschap dan de leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders:
  - 2019: € 54.750
  - 2020: € 56.743
  - 2021: € 54.198
  - 2022: € 55.706
  - 2023: € 61.849
- 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:
  - 2019: 13,2 / 1
  - 2020: 11,2 / 1
  - 2021: 13,2 / 1
  - 2022: 12,5 / 1
  - 2023: 7,4 / 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 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

<sup>1</sup> Met vertrekvergoeding van de heer Kasper Deforche (€ 395.000) inbegrepen.

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

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

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.

### Gedragsregels inzake financiële transacties

#### Inleiding

Handelen met voorkennis is het aan- of verkopen van aandelen of andere financiële instrumenten, gebruik makend van nauwkeurige en belangrijke, nog niet openbaar gemaakte informatie betreffende de Vennootschap, haar cliënten of leveranciers met het oog op het verkrijgen van een onrechtvaardig voordeel. Voorkennis is informatie die zou kunnen worden gebruikt door een redelijke investeerder in zijn investeringsbeslissing. 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 Leaders 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 Leaders 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 Leaders, 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 Leaders, 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 Leader 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 Leader, bediende en aangeduide derde zal een kopie van de policy ontvangen op het moment van zijn indienstreding 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 vreemden waarop die informatie betrekking heeft. Het gebruik van voorkennis door het annuleren of aanpassen van een order met betrekking tot een financieel instrument waarop de informatie betrekking heeft terwijl de order werd geplaatst voordat de betrokken persoon over de voorkennis beschikte, wordt eveneens als handel met voorkennis beschouwd.

### Raadplegen van de Compliance Officer

Elke Insider die wenst met zekerheid te weten of de informatie waarover hij beschikt al dan niet concreet en belangrijk en publiek is, wordt aangeraden daarover de Compliance Officer te raadplegen alvorens over te gaan tot verkoop of aankoop van financiële instrumenten van de Vennootschap.

## Politiek van de Vennootschap en procedures

### Verboden activiteiten

- i. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap.
- ii. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ("trading windows") zoals beschreven hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ("special closed periods") zoals bepaald door de Compliance Officer.
- iii. Leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake hieronder.
- iv. Insiders mogen geen voorkennis betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de 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.
- v. Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap.
- vi. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die Financiële

Instrumenten te kopen of te verkopen of voorkennis betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorkennis betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

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

Voormelde lijsten dienen gedurende vijf jaar te worden bewaard en kunnen door de FSMA worden opgevraagd. De Vennootschap neemt alle redelijke maatregelen om er zorg voor te dragen dat de personen die voorkomen op de lijst van insiders schriftelijk verklaren dat zij of de hoogte zijn van hun wettelijke verplichtingen en van de sancties die toepasselijk zijn op handel met voorkennis en het wederrechtelijk meedelen van voorkennis.

### Openbaarmaking van voorkennis

De Vennootschap maakt voorkennis die rechtstreeks betrekking heeft op haar zo snel als mogelijk openbaar. De Vennootschap kan evenwel op eigen verantwoordelijkheid de openbaarmaking van voorkennis uitstellen, mits aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- onmiddellijke openbaarmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan haar rechtmatige belangen;
- het is niet waarschijnlijk dat het publiek door dit uitstel zou worden misleid; en
- de Vennootschap is in staat de vertrouwelijkheid van de betrokken informatie te garanderen.

In het geval dat de Vennootschap zou beslissen om de openbaarmaking van voorkennis uit te stellen, brengt zij de FSMA op de hoogte onmiddellijk nadat de informatie openbaar is gemaakt en zet zij daarbij schriftelijk uiteen op welke wijze aan de voorwaarden voor het uitstel is voldaan.

### Vragen

Alle vragen betreffende de bepalingen van de policy en zijn procedures zijn te richten aan de Compliance Officer.

# Duurzaamheid: A Better Tomorrow

De LifeCentral-strategie van de Vennootschap is gekoppeld aan A Better Tomorrow, het duurzaamheidsprogramma voor 2030, dat in 2023 aanzienlijke vooruitgang boekte – de Vennootschap voltooide “Parijs-proof” roadmaps voor al haar centra, behaalde voor de 10de keer op rij een vijfsterren GRESB-rating bij de referentieaandeelhouder (Wereldhave NV) en nam het nieuwe slimme energiesysteem in gebruik.

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

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

### Better footprint

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

Een van de focuspunten van deze roadmaps is het verminderen van de uitstoot door de energie-efficiëntie te verbeteren en over te schakelen op hernieuwbare energie in onze centra, waar mogelijk. Om dit te ondersteunen is in 2023 het nieuw ontwikkelde energy monitoring system in Ring Kortrijk in werking genomen, waar in de nabije toekomst alle Belgische centra aan zullen meedoen. Het systeem zal energieverlies tegengaan door managers te waarschuwen voor abnormale pieken in het energie- of waterverbruik die zouden kunnen duiden op verliezen.

**Renovatie Ring Kortrijk - Energiebesparing en -beheer**

In het winkelcentrum Ring Kortrijk werd de renovatie afgerond. Een groot deel van het dak is vernieuwd en geïsoleerd, er is een lucht/water warmtepomp toegevoegd om de basislast warmtevraag te dekken. Zonnepanelen worden binnenkort toegevoegd. Door de extra componen-

ten van de technische installatie ontstond de mogelijkheid om het Gebouw Beheer Systeem (GBS) te upgraden en een testcase te implementeren om een Energie Monitoring Systeem (EMS) te implementeren. Het EMS richt zich op het monitoren, detecteren, analyseren en rapporteren van energiestromen en de bijbehorende emissies, waardoor we de energie- en klimaatambities verder kunnen uitlijnen. Dit zal op zijn beurt leiden tot een schaalbare en dus efficiëntere implementatie in de andere bedrijfsmiddelen, resulterend in een overkoepelend systeem voor alle activa.

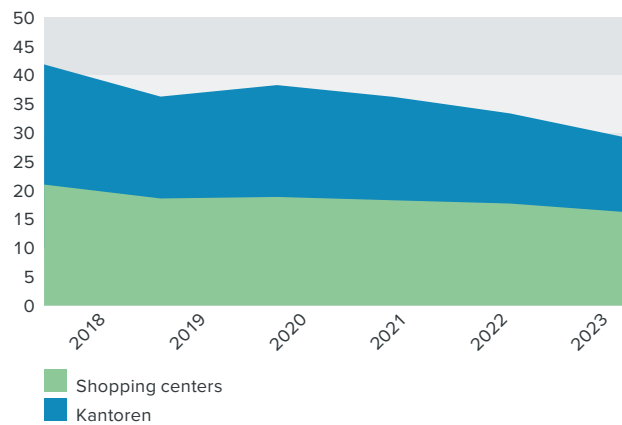
Gemeenschappelijke ruimtes in de winkelcentra van de Vennootschap worden al van hernieuwbare energie voorzien. De Vennootschap versnelt haar energietransitie door meer zonnepanelen op haar locaties te plaatsen. De Vennootschap telt nu 8.487 zonnepanelen die iets meer dan 13,6% van haar totale energiebehoefte dekt. Waar mogelijk worden deze panelen toegevoegd als onderdeel van de lopende transformatie van het Full Service Center. In 2024 wil de Vennootschap meer zonnepanelen toevoegen aan haar winkelcentrum Ring Kortrijk en verder onderzoeken voor bijkomende optimalisaties op de overige locaties. Tegelijkertijd koopt de Vennootschap alleen groene elektriciteit in voor de resterende elektriciteitsbehoefte.

### Hieronder de vooruitgang sinds 2018 - SBTi referentiejaar.

In 2023 bedroegen de scope 1 en 2 markt gebaseerde koolstofemissies van de activiteiten van de Vennootschap in totaal 1.766 ton - een vermindering van 19,9% ten opzichte van het voorgaande jaar en 39,5% lager dan het referentiejaar 2018, en de locatie gebaseerde emissies 2.728 ton - een vermindering van 16,2% ten opzichte van het voorgaande jaar en 34,8% lager dan het referentiejaar 2018, dankzij de energiebesparende initiatieven.

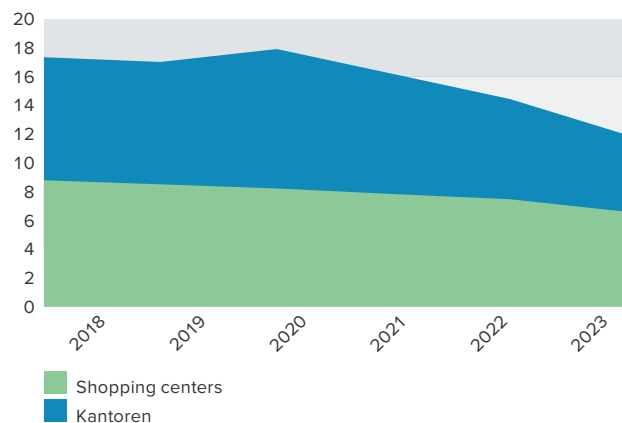
### Totaal locaties gebaseerde koolstofemissies (scope 1+2) in ton CO<sub>2</sub>

(x € 100)



### Totaal markt gebaseerde koolstofemissies (scope 1+2) in ton CO<sub>2</sub>

(x € 100)



### Scope 3 emissies

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

In 2023 heeft de Vennootschap meer oplaadpunten voor elektrische voertuigen toegevoegd aan haar centra, meer specifiek beschikken 8 centra van de Vennootschap over oplaadpunten voor elektrische voertuigen, om klanten te ondersteunen bij hun eigen energietransitie.

In 2024 zal de Vennootschap verder inzetten om de uitstoot van materiële goederen te verminderen door samen te werken met haar leveranciers via haar bijgewerkte inkoophandleiding, zodat zij milieuvriendelijke beslissingen nemen over materialen en installaties.

Verder werkt de Vennootschap aan een nauwkeuriger inzicht in de uitstoot van haar huurders. De prioriteit in 2024 is het opvullen van ontbrekende data door een gebrek aan rapportage voor haar centra. Door de gegevens van huurders te verbeteren, kan de Vennootschap nauwer met hen samenwerken om het elektriciteits- en gasverbruik te verlagen - en haar huurders helpen om kosten en uitstoot te verminderen.

### Externe benchmarks en certificeringen

In 2023 behaalde de referentieaandeelhouder (Wereldhave NV) voor de 10e opeenvolgende keer een vijfsterrenbeoordeling van GRESB - met behoud van een topscore van 92/100 - waarmee er voldoen wordt aan A Better Tomorrow doelstellingen en de Vennootschap zijn positie als koploper op het gebied van duurzaamheid onderstreept.

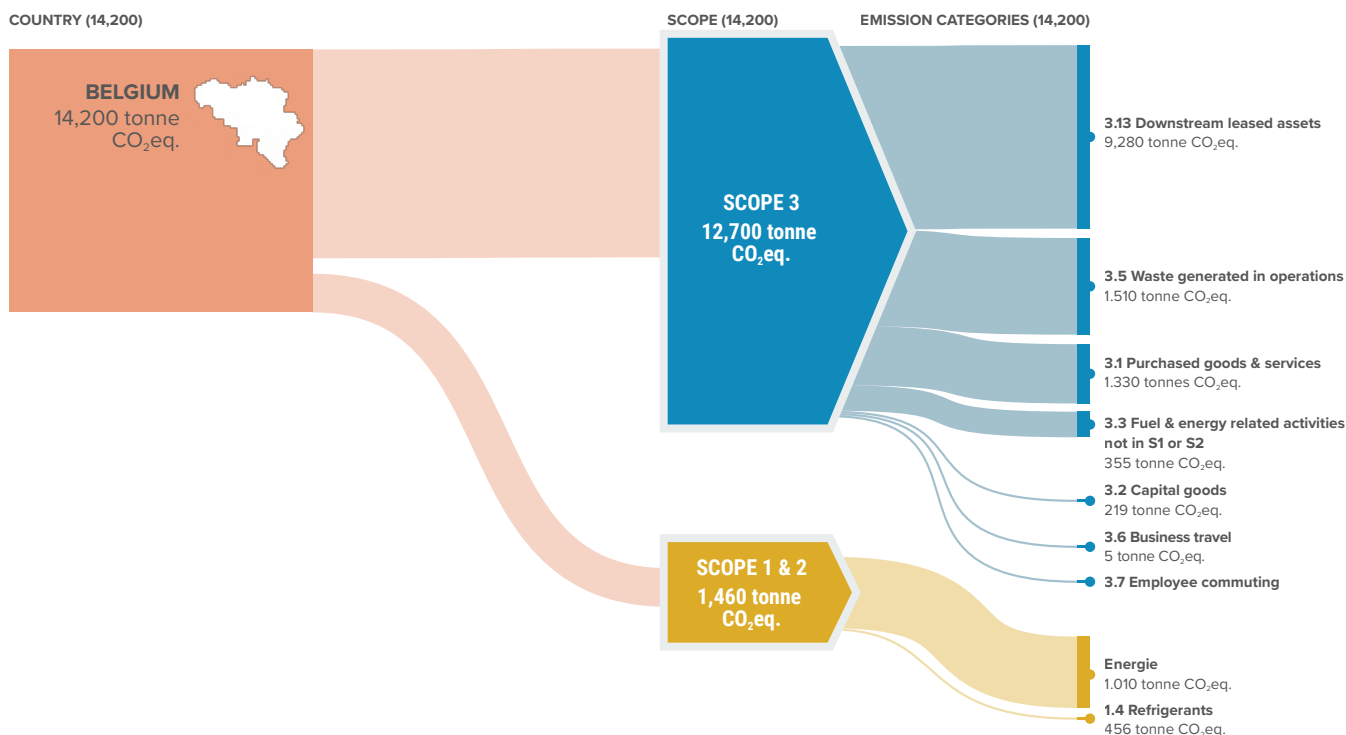
	2022	2023
GRESB (referentieaandeelhouder Wereldhave NV)	5 sterren (92 punten)	5 sterren (92 punten)
BREEAM (rating 'very good' of excellent)	70,6%	76,5%
Sustainalytics		18.1 Low Risk

<sup>1</sup> BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) score is voor het asset of management of that asset.

### Koolstofstroom-analyse, 2018-2023

In 2018 werd een eerste koolstofstroom analyse uitgevoerd om een duidelijk beeld te krijgen van waar de Vennootschap staat en zodat een CO<sub>2</sub>-reductieplan geïmplementeerd kan worden. Uit de analyse van 2023 bleek dat de meeste

uitstoot (meer dan 89%) afkomstig is van de bredere waardeketen (scope 3). Slechts ongeveer 10% is afkomstig van de eigen activiteiten van de Vennootschap.



Scope 1 verwijst naar de directe emissies van de eigen energiebronnen, Scope 2 naar de indirecte emissies als gevolg van ingekochte energie en Scope 3 naar alle andere indirecte emissies die optreden in de waardeketen, stroomopwaarts en stroomafwaarts, als gevolg van de activiteiten van de Vennootschap.

### Better nature

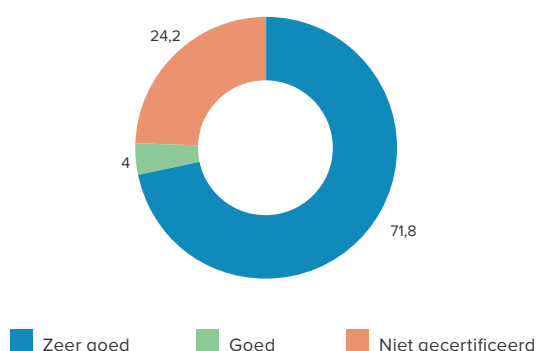
Het hoofddoel van de pijler Better nature is het verbeteren van de veerkracht van de Vennootschap haar centra tegen de belangrijkste klimaatrisico's, namelijk overstromingen, zware regenval en hittestress. Om deze risico's te beperken, heeft de Vennootschap klimaatbestendigheid plannen geïntegreerd als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

Om er zeker van te zijn dat de plannen van de Vennootschap toereikend zijn, neemt de Vennootschap fysieke klimaatrisico's op in haar regelmatige beoordelingen, die de Vennootschap uitvoert aan de hand van twee methoden: BREEAM in-use en de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). In 2023 heeft de Vennootschap twee fysieke klimaatrisico-beoordelingen uitgevoerd in haar centra.

In het kader van Better nature werkt de Vennootschap ook aan een betere bescherming van de lokale biodiversiteit rond haar centra. In 2023 onderzocht de Vennootschap de ecologische waarde van twee van haar centra. Daarnaast onderzoekt de Vennootschap hoe de hoeveelheid groene ruimte rond haar gebouwen en op daken verder kan vergroten. Aan het einde van 2023 had de Vennootschap 23.250m<sup>2</sup> aan groene ruimte op haar locaties.

### BREEAM<sup>1</sup> certificeringen

(in %)



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

## Better Living

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

Het doel Better Living vereist dat winkelcentra ten minste 1% van het netto huurresultaat besteden aan het ondersteunen van goede doelen. Dit omvat het beschikbaar stellen van ruimte voor goede doelen en sociale ondernemingen. In 2023 heeft de Vennootschap € 0,5 mln gedoneerd, gelijk aan ongeveer 1% van het netto huurresultaat. Enkele van de goede doelen die de Vennootschap in 2023 heeft gesteund zijn de volgende:

- Eco Dagen
- Het Rode Kruis
- Kleerkast verkoop

### Too Good to go

Sinds 2021 promoot de Vennootschap de Too Good to Go app in onze centra. De Vennootschap is verheugd om de resultaten te delen die de Vennootschap heeft geboekt in het voorkomen van voedselverspilling. In de vijf winkelcentra zijn er 25 plaatsen waar bezoekers de app kunnen gebruiken. De samenwerking met de Too Good to Go-app is essentieel gebleken in de strijd tegen voedselverspilling. De impactanalyse laat een besparing van 26.527 maaltijden zien, wat resulteert in een vermindering van 66 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit staat gelijk aan 13 vluchten rond de wereld of 147 dagen warm douchen.

Dit initiatief heeft meer dan 10.000 unieke klanten bereikt, wat de positieve invloed van de inspanningen op de gemeenschap onderstreept. Het voorkomen van voedselverspilling is van het grootste belang, niet alleen om ethische redenen, maar sluit ook perfect aan bij de duurzaamheidsstrategie 'Better Tomorrow' van de Vennootschap en het

streven om scope 3 emissies te verminderen, met name in de scope 3 - afvalcategorie. Door eetbare overschotten uit te wisselen, draagt de Vennootschap niet alleen bij aan milieukwesties, maar voorziet ze ook in de behoefte aan betaalbare gezonde voeding, terwijl de Vennootschap meer zakelijke opportuniteiten creëert voor haar huurders in de voedingssector.

## Aantrekkelijke omgevingen

De Vennootschap streeft naar een veilige en gezonde omgeving in haar centra als onderdeel van Better Living. Meer dan 75% van haar locaties heeft nu regelmatige gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen, waaronder regelmatige enquêtes onder bezoekers en andere gebruikers van haar activa, beoordeling van de gezondheidstoestand binnen haar centra en sinds 2023 wordt gezondheid en veiligheid ook opgenomen in haar beoordeling van de sociale impact.

## SDG

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



**Voordelige en milieuvriendelijke energie**

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



**Verantwoorde consumptie en productie**

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



**Decent werk en economische groei**

Streven naar nul veiligheidsincidenten in onze centra.



**Actie voor het klimaat**

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



**Duurzame steden en gemeenschappen**




Toename van het aantal m<sup>2</sup> groene zones op en rond onze centra met een ecologische waarde en een klimaatbestendig karakter. Bijdrage van 1% NRI-equivalent aan sociale integratie en sociaal-economische initiatieven.





**Partnerschap voor de doelstellingen**

Partnerschap met leveranciers, huurders en de buurt.

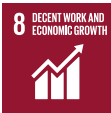

## Better footprint

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2023	Relevante SDG's
<b>Energie &amp; CO2</b> De CO2-uitstoot met 30% verminderen tegen 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO2-uitstoot (CO2-equivalent, scope 1 en 2, markt gebaseerd): 1.766 ton (-39,5% vs. 2018)</li> <li>CO2-uitstoot (CO2-equivalent, scope 1 en 2, op locatie gebaseerd): 2.728 ton (-34,5% vs. 2018)</li> <li>Zonne-energieproductie op locatie: 2.286 MWh (- 15,2% vs 2022)</li> <li>Hernieuwbaar energiegebruik (als % van totaal verbruik): 9,5% (vs. 9,8% in 2022)</li> </ul>	 SDG 7 Voordelige en milieuvriendelijke energie
<b>Materialen</b> Geen afval naar stortplaatsen en meer gebruik van circulaire oplossingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Percentage afval dat wordt gestort: 3,4% (vs. 4,1% in 2022)</li> <li>Percentage gerecycled afval: 35,1% (vs. 36,9% in 2022)</li> <li>Water verbruik: 90.612 m3 (+16,7% vs. 2022)</li> </ul>	 SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie
<b>Waardeketen impact</b> Samenwerking met huurders en bezoekers om de uitstoot te verminderen	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO2-uitstoot (CO2 equivalent, scope 3): 12.689 metric tons (+17,9% vs. 2021)</li> </ul>	 SDG 17 Partnerschap voor de doelstellingen

## Better nature

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2023	Relevante SDG's
<b>Weerbaarheid</b> 100% van haar centra hebben actieplannen om de fysieke gevolgen van klimaatverandering te beperken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Percentage centra met klimaat bestendigheidspunten: 76,5% (vs. 70,6% eind 2022)</li> </ul>	 SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen
<b>Leefomgeving</b> Verdubbeling van het oppervlak aan vegetatie op daken en groene ruimten tegen 2030 (vergeleken met 2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Totaal groene ruimte binnen portfolio van de Vennootschap: 23.250 m<sup>2</sup></li> </ul>	 SDG 13 Actie voor het klimaat

## Better living

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2023	Relevante SDG's
<b>Welzijn</b> Streven naar geen veiligheidsincidenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Percentage van de centra met gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen 76,5% (vs. 70,6% in 2022)</li> <li>Aantal veiligheidsincidenten binnen haar centra: 0 (vs. 0 in 2022)</li> </ul>	 SDG 8 Decent werk en economische groei
<b>Medewerkers</b> Medewerkers-betrokkenheidscore van ten minste 7,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medewerkersbetrokkenheidscore: 6 (vs. 8 in 2022)</li> </ul>	 SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen
<b>Communities</b> Minstens 1% van het netto huurresultaat bijdragen aan sociaaleconomische en sociale integratie-initiatieven	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steun voor sociale activiteiten en goede doelen: € 0,5 mln (vs. € 0,6 mln in 2022)</li> <li>Sociale investeringen uitgedrukt in percentage van het netto huurresultaat: 0,95% (vs. 1,1% in 2022)</li> </ul>	 SDG 17 Partnerschap voor de doelstellingen

## Global Compact

In 2023 is de Vennootschap lid geworden van het Global Compact van de Verenigde Naties, dat ethisch gedrag en morele waarden in het bedrijfsleven bevordert. De Vennootschap streeft ernaar om in al haar codes de tien principes van het Global Compact op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anti-corruptie over te nemen en toe te passen in haar volledige invloedssfeer. De Vennootschap zal er ook naar streven gebruik te maken van de uitgebreide ervaring van het Global Compact netwerk, door haar medewerkers op te leiden en te leren van sectorgenoten.

## Aankomende EU-regelgevingskaders

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

## EU Taxonomy

Als onderdeel van de Europese Green Deal heeft de Europese Unie (EU) de onderwerpen klimaatbescherming, milieu en duurzaamheid centraal gesteld op haar politieke



agenda om klimaatneutraliteit te bereiken tegen het jaar 2050. De vastgoedsector zal een grote bijdrage moeten leveren aan het verwezenlijken van deze doelstelling. De EU Taxonomy is een classificatiesysteem voor duurzame economische activiteiten. Een economische activiteit komt in aanmerking voor de taxonomie als deze is opgenomen in de 'EU Taxonomy' en daarmee kan bijdragen aan het realiseren van ten minste een van de volgende zes milieudoelstellingen:

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

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

- De activiteit een substantiële bijdrage levert aan een van de milieudoelstellingen door te voldoen aan de screeningscriteria die voor deze economische activiteit zijn gedefinieerd, bijv. het niveau van de CO<sub>2</sub>-uitstoot voor de milieudoelstelling "Beperking van de klimaatverandering".
- De activiteit voldoet aan de DNSH-criteria (Do-No-Significant-Harm) die voor deze economische activiteit zijn gedefinieerd. Deze zijn bedoeld om significante schade aan een of meer andere milieudoelstellingen te voorkomen, bijvoorbeeld door het productieproces of door het product.
- De activiteit wordt uitgevoerd in overeenstemming met de minimumgaranties, die van toepassing zijn op alle economische activiteiten en voornamelijk betrekking hebben op mensenrechten en sociale en arbeidsnormen.

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

### Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Sinds 2022, toen een eerste gap-analyse werd uitgevoerd, heeft de Vennootschap een actieplan klaarliggen voor implementatie. Om deze initiatieven kracht bij te zetten, zal in 2024 een afdeling overschrijdend team worden opgericht dat zich zal bezighouden met het op elkaar afstemmen van rapportage- en controlemaatregelen binnen een robuust raamwerk. Deze strategische stap zorgt er niet alleen voor dat de Vennootschap zich zal houden aan de veranderende normen, maar bevordert ook een samenhangende en geïntegreerde aanpak in verschillende bedrijfsfuncties. Als belangrijke mijlpaal is voor het einde van 2024 een beoordeling door een derde partij gepland, die dient als toetsing om de effectiviteit en nauwkeurigheid van haar duurzaamheidsrapportage te valideren. De Vennootschap blijft zich inzetten voor transparantie, verantwoording en duurzaam ondernemen, in lijn met haar in 2023 gestarte dubbele materialiteitsanalyse.

In het kader van de CSRD moet de Vennootschap rapporteren over de milieudoelstellingen voor beperking van en aanpassing aan klimaatverandering voor het fiscale jaar 2025.

### People and partners

De Vennootschap beschikt over een beperkt, maar wendbaar werknemersbestand. Om de effectiviteit van haar LifeCentral aanpak en de voortgang te maximaliseren, is medewerkers betrokkenheid cruciaal. In 2023 vertelden de medewerkers van de Vennootschap dat ze trots waren om voor de Vennootschap te werken, maar de algemene betrokkenheid was zwakker. Hiermee gaat de Vennootschap aan de slag door bijvoorbeeld het aanbieden van meer leer- en ontwikkelingsmogelijkheden en het implementeren van een nieuw beleid voor diversiteit, gelijkheid en inclusie.

### Onze medewerkers

Eind 2023 had de Vennootschap 55 mensen in dienst. Daarvan was 20% deeltijds en 80% voltijds. Een stijging van 3,4% ten opzichte van 2022.

Door middel van salarissen, extra arbeidsvoorwaarden en talent ontwikkeling creëert de Vennootschap vooral toegevoegde waarde voor haar medewerkers en probeert ze talent aan te trekken. De Vennootschap hecht veel waarde aan een divers personeelsbestand en daarom streeft ze ernaar dat 1/3 van de managementteamfuncties uit vrouwen bestaat. Momenteel zit ze onder haar streefdoel met een percentage van 14%.

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

De Vennootschap geeft haar werknemers de mogelijkheid om op afstand te werken, met flexibele uren. De kantoren zijn gevestigd in Antwerpen en Vilvoorde (hoofdkantoor).

### Werknemersbetrokkenheid en werkomgeving

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

Het laatste onderzoek vond plaats in het derde kwartaal van 2023, waaraan 68% van de medewerkers deelnam. Werktevredenheid scoorde hoog, net als de trots om voor de Vennootschap te werken - twee indicatoren die aangeven dat werknemers betrokken zijn bij de Vennootschap. De eNPS score - de score die aangeeft hoe snel onze medewerkers de Vennootschap zouden aanbevelen - daalde echter van +25 in 2022 naar -38 in 2023, terwijl de algemene betrokkenheidsscore daalde naar 6 (1,5 onder onze lange

termijn doelstelling van ten minste 7,5). Aandachtspunten zijn onder andere de interne communicatie, werkdruk en de werk-privé balans. Daarom zijn er binnen de Vennootschap actieplannen opgesteld om de zwakke punten aan te pakken en voort te bouwen op ons lang termijnplan voor menselijk kapitaal met evenwichtige en complete teams in de nieuwe bedrijfsstructuur.

### Opleiding en ontwikkeling

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

Medewerkers krijgen ook duidelijke richtlijnen voor hun prestaties tijdens ten minste twee jaarlijkse feedbacksessies van het management, om hen te begeleiden bij het bepalen van de richting voor hun professionele ontwikkeling. Daarnaast worden medewerkers aangemoedigd om diploma's of certificaten te behalen die betrekking hebben op hun functie of mogelijke toekomstige functies binnen de Vennootschap door het aanbieden van beurzen, toelagen en andere financiële ondersteuning. In 2023 hebben medewerkers binnen de Vennootschap gemiddeld 18 uur naast hun takenpakket extra opleidingen gevolgd.

### Welzijn en gezondheid

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

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

### Diversiteit, gelijkheid en inclusie

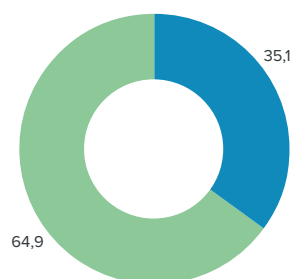
De Vennootschap weet dat sterke praktijken op het vlak van diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) van haar een sterker bedrijf maakt - DEI ondersteunt werving, behoud en ontwikkeling, zorgt voor betere besluitvorming in het bedrijf en brengt haar uiteindelijk dichterbij de samenleving waarin ze actief is. Genderdiversiteit blijft een prioriteit, hoewel het aantal vrouwen in het managementteam is afgenomen tot 14% in 2023.

In december 2023 is de Vennootschap begonnen met het opstellen van een geactualiseerd DEI-beleid, dat de Vennootschap midden 2024 wil publiceren. In 2023 heeft de Vennootschap in het engagement survey ook de vraag "kun je jezelf zijn binnen de Vennootschap?" opgenomen, wat positieve resultaten opleverde: 76% van de medewerkers was het hier volledig mee eens, 17% antwoordde neutraal en 7% zei het hier niet mee eens te zijn. De vennootschap heeft haar medewerkers ook gevraagd om hun mening over het onderwerp gelijke kansen en zagen geen significante aanwijzingen van ongelijke behandeling in de antwoorden. In 2024 zal de Vennootschap beide onderwerpen blijven volgen.

### Genderdiversiteit bij Wereldhave Belgium

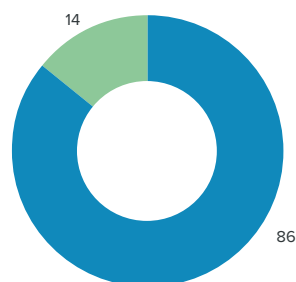
#### Op bedrijfsniveau

(in %)



#### Op het niveau van het management

(in %)



### Onze leveranciers en onderaannemers

De werkzaamheden van de Vennootschap vereisen externe ondersteuning, meestal op het gebied van onderhoud, schoonmaak en beveiliging. In 2023 werkte de Vennootschap met ongeveer 750 leveranciers en onderaannemers. Al de leveranciers van de Vennootschap vallen onder onze Code voor Duurzame Leveranciers. Voor contracten met een waarde van € 10.000 of meer vraagt de Vennootschap specifieke handtekeningen van leveranciers. De normen in de code hebben betrekking op het volgende:

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

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

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

In december 2023 heeft de Vennootschap een duurzaamheidsbeoordeling uitgevoerd bij haar leveranciers.

### Duurzaamheidsmonitor voor leveranciers

In december 2023 voerde de Vennootschap een duurzaamheidsmonitor uit. De 25 grootste leveranciers werden geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan een tool voor duurzaamheidsmonitoring van leveranciers. De Vennootschap ontving een positieve reactie van 18 leveranciers (vergeleken met 1/3 in 2022). De deelnemende leveranciers vertegenwoordigen een groot deel van de totale uitgaven van de Vennootschap, naar schatting in totaal € 14,6 mln. De risicomonitor zal jaarlijks worden bijgewerkt. De belangrijkste resultaten:

- 89% van de leveranciers heeft een eigen ESG-beleid of -strategie;
- 56% heeft volledig inzicht in de eigen CO2-voetafdruk;
- Maatregelen nemen om milieu-impact te verminderen op;
  - Energie 100%
  - Afval 89%
  - Water 72%
  - 100% onderwijst zijn werknemers over duurzaamheid gerelateerde onderwerpen;
- 83% koopt groene energie in voor eigen productie of diensten.

In de loop van het jaar 2024 zal de Vennootschap de resultaten van de enquête verder analyseren en leveranciers uitnodigen voor specifieke interviews, gericht op het minimaliseren van ESG-risico's in de toeleveringsketen van de Vennootschap.

## Milieu-prestatieindicatoren Retail deel 1

Impact areas	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2023	2022	2023	2022
<b>Energie (MWh)</b>				
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders	6.505	7.780	6.505	7.780
Elektriciteit subbeterd aan huurders	25	23	25	23
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit	6.530	7.803	6.530	7.803
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	2.643	2.975	2.643	2.975
Brandstoffen subbeterd aan de huurders	463	413	463	413
Totaal door de eigenaar aangekochte brandstoffen	3.106	3.578	3.106	3.578
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders	9.148	10.755	9.148	10.755
Totaal subbeterd aan de huurders	488	436	488	436
Totaal door de eigenaar aangekochte energie	9.636	11.381	9.636	11.381
Totaal op site geproduceerde hernieuwbare energie	2.286	2.664	2.286	2.664
<b>Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO2e)</b>				
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)	489	650	489	650
Totaal directe GHG emissies Scope 1 (locatiegebaseerd)	489	650	489	650
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)	0	0	0	0
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (locatiegebaseerd)	760	1.000	760	1000
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)	84	75	84	75
Totaal door de eigenaar verkregen GHG emissies (marktgebaseerd)	573	725	573	725

## Milieu-prestatieindicatoren Retail deel 2

Impact areas	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
	2023	2022	2023	2022
<b>Water (m3)</b>				
Water afkomstig van gemeentelijke of andere openbare watervoorzieningen.	63.941	60.531	63.941	60.531
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen	3.696	3.385	3.696	3.385
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater	8.516	949	8.516	949
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik	76.153	64.865	76.153	64.865
Water doorbelast aan de huurders	44.395	37.981	44.395	37.981
<b>Afval (in metrieke) ton</b>				
Gevaarlijke afvalstoffen	0	0	0	0
Ongevaarlijke afvalstoffen	1.564	1.375	1.564	1.375
<b>Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)</b>				
Recyclage	517	523	517	523
Compostering	41	14	41	14
Energie uit afval	685	646	685	646
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0	0	0	0
Afvalstortplaats	65	55	65	55
Andere	256	138	256	138
<b>Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)</b>				
Recyclage	33%	38%	33%	38%
Compostering	3%	1%	3%	1%
Energie uit afval	44%	47%	44%	47%
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0%	0%	0%	0%
Afvalstortplaats	4%	4%	4%	4%
Andere	16%	10%	16%	10%



## Milieu-intensiteitsindicatoren Retail

Impact areas		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
		2023	2022	2023	2022
Energie-intensiteit gebouw	kWh/m2/jaar	35,78	42,43	35,78	42,43
	kWh/bezoekers/jaar	0,49	0,62	0,49	0,62
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	kg CO2e/m2/jaar	2,14	2,43	2,14	2,43
	kg CO2e/bezoekers/jaar	0,03	0,04	0,03	0,04
Waterintensiteit gebouw	m3/m2/jaar	0,28	0,23	0,28	0,23
	liter/bezoekers/jaar	3,87	3,28	3,87	3,28

## Milieu-prestatieindicatoren Kantoren deel 1

Impact areas		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
		2023	2022	2023	2022
<b>Energie (MWh)</b>					
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders		5.744	6.496	5.744	6.496
Elektriciteit subbeterd aan de huurders		1.103	903	1.103	903
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit		6.847	7.399	6.847	7.399
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen		100%	100%	100%	100%
Stadsverwarming en koeling gemeenschappelijke delen van de huurders		-	-	-	-
Stadsverwarming en koeling subbeterd aan de huurders		-	-	-	-
Totaal door de eigenaar aangekochte stadsverwarming		-	-	-	-
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen		-	-	-	-
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders		2.834	3.605	2.834	3.605
Brandstoffen subbeterd aan de huurders		0	0	0	0
Totaal door de eigenaar bekomen brandstoffen		2.834	3.505	2.834	3.505
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen		0%	0%	0%	0%
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders		8.578	10.101	8.578	10.101
Totaal subbeterde energie aan de huurders		1.103	903	1.103	903
Totaal door de eigenaar bekomen energie		9.681	11.004	9.681	11.004

## Milieu-prestatieindicatoren Kantoren deel 2

Impact areas		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
		2023	2022	2023	2022
<b>Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO2e)</b>					
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)		517	656	517	656
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)		0	0	0	0
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (locatiegebaseerd)		831	935	831	935
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)		0	0	0	0
Totaal GHG emissies (marktgebaseerd)		517	656	517	656
<b>Water (m3)</b>					
Water afkomstig van openbare watervoorzieningen - gemeenschappelijke delen van de huurders		14.459	12.810	14.459	12.810
Water afkomstig van openbare watervoorziening - subbeterd		-	-	-	-
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen		-	-	-	-
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater		-	-	-	-
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik		14.459	12.810	14.459	12.810
<b>Afval (in metrieke) ton</b>					
Gevaarlijke afvalstoffen		-	-	-	-
Ongevaarlijke afvalstoffen		126	119	126	119
<b>Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)</b>					
Recyclage		38	54	38	54
Compostering		-	-	-	-
Energie uit afval		68	50	68	50
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		-	-	-	-
Afvalstortplaats		-	-	-	-
Andere		20	15	20	15
<b>Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)</b>					
Recyclage		30%	45%	30%	45%
Compostering		0%	0%	0%	0%
Energie uit afval		54%	42%	54%	42%
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		0%	0%	0%	0%
Afvalstortplaats		0%	0%	0%	0%
Andere		0%	0%	0%	0%



## Milieu-intensiteitsindicatoren Kantoren

Impact areas			Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
			2023	2022	2023	2022
Energie-intensiteit gebouw	CRESS CRE1	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	100	116	100	116
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	CRESS CRE3	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /jaar	5,34	6,94	5,34	6,94
Waterintensiteit gebouw	CRESS CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /jaar	0,15	0,12	0,15	0,12

# 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	38
Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden	39
Vastgoedbeleggingen	41
Financiële resultaten	42
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	43
Onderzoek en ontwikkeling	43
Resultaatbestemming	44
Vooruitzichten	44



# Missie en strategie

## Missie: focus op winkelcentra en retail parks

De Vennootschap is een professionele vastgoedinvesteerder en exploitant die zich richt op grote winkelcentra en retail parks in België en Luxemburg. De Vennootschap beschikt over de verschillende competenties en middelen om haar verschillende activa te beheren, te exploiteren, erin te investeren en te herontwikkelen zodat zij haar aandeelhouders een aantrekkelijk investeringsrendement met een laag risicoprofiel kan bieden.

## Strategie: waardecreatie en risicospreiding

De Vennootschap streeft naar een stabiele groei van het nettoresultaat van kernactiviteiten en naar een gezond dividendbeleid. Om deze doelstellingen te realiseren stelt de Vennootschap waardecreatie en risicospreiding centraal in haar strategie. Deze waardecreatie wordt voornamelijk bereikt door:

- actief beheer en herontwikkeling van winkelcentra en retail parks;
- acquisitie van retail vastgoed dat aan de kwaliteitscriteria van de Vennootschap beantwoordt.

## Actief beheer en herontwikkeling van winkelcentra en retail parks

De Vennootschap investeert in en heeft toonaangevende winkelcentra en retail parks in haar verzorgingsgebied. In haar voortdurende streven naar optimalisering van haar portefeuille heeft de Vennootschap besloten haar winkelcentra te ontwikkelen tot "Full Service Centers", die beter kunnen inspelen op de veranderende behoeften en consumptiepatronen van de bevolking. Deze omvorming tot "Full Service Centers" zal de Vennootschap dus in staat stellen om over te schakelen van een louter commerciële oriëntatie naar een "LifeCentral" oriëntatie voor haar activa.

Het "LifeCentral" programma is een antwoord op het veranderende consumentengedrag en de ontwikkeling van e-commerce waarmee Wereldhave Belgium nieuwe redenen wil creëren voor consumenten om haar centra te bezoeken. De "Full Service Centers" van Wereldhave Belgium zullen daarom verder gaan dan het traditionele winkelen en een plaats bieden waar bezoekers kunnen ontspannen, socialiseren, werken en werken aan hun gezondheid en dit allemaal terwijl ze winkelen.

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

1. Voorzien in primaire behoeften (voeding en andere basis levensbehoeften).
2. Zichzelf uitdrukken – of "er goed uitzien en een goede indruk maken" (mode, binnenhuisarchitectuur, schoonheid en cosmetica).
3. Genieten van het leven – tijd doorbrengen met vrienden en familie (vrije tijd en ontspanning, eten en drinken).
4. 'Wellness' – zorgen dragen voor uw persoonlijke gezondheid (fitness, gezondheidszorg en welzijn).

Ten slotte beperkt het Life Central programma zich niet tot het gebruik van de winkelruimte maar het zal ook diensten aanbieden aan consumenten en huurders zoals 'The Point' (ad hoc informatie- en dienstenpunt van het winkelcentrum), de 'Flow' applicatie die de directe communicatie met de huurder versterkt, enz.

Deze strategie zal de Vennootschap in staat stellen om op lange termijn een hoge bezettingsgraad van haar activa te garanderen en tegelijk haar grondposities optimaal te benutten door nieuwe functies te ontwikkelen.

## Acquisitie van commercieel vastgoed

De Vennootschap is een belangrijke speler in het commerciële vastgoedlandschap in België. In deze context staat de onderneming voortdurend in contact met investeerders, promotoren en vooraanstaande vastgoedmakelaars en analyseert zij voortdurend de verschillende mogelijkheden om eigendommen te verwerven die voldoen aan haar eisen inzake kwaliteit en strategische positionering.

## Property Management – Beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen

Wereldhave Belgium Services NV, met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0422.120.838, treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

De aandelen van Wereldhave Belgium Services NV zijn voor 99,52% in handen van de Vennootschap. De erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services NV worden rechtstreeks aan de huurders aangerekend conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

Wereldhave Belgium Services NV beschikt over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV (vertegenwoordigd door de heer Matthijs Storm, de heer Nicolas Rosiers en de heer Jean-Philippe Pinteaux) beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.

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

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



# Een positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden

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

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

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

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

## Evolutie van de operationele activiteiten:

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

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

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

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

Het eerste project betreft de renovatie van de gevel van het winkelcentrum Ring Kortrijk en de renovatie van de buitenparking, die in 2023 voltooid werden. De officiële opening vond plaats in juni 2023 samen met de viering van de 50ste verjaardag van het winkelcentrum. Deze renovatie was noodzakelijk en de Vennootschap is zeer verheugd dat de effecten onmiddellijk merkbaar waren, gezien de uitstekende prestaties op het gebied van bezoekersaantallen, met een stijging van meer dan 11,3% in het aantal bezoekers ten opzichte van 2022 en ook +2,7% ten opzichte van 2019. In het kader van deze renovatie zijn er een aantal verbeteringen doorgevoerd op het gebied van duurzaamheid, zoals de installatie van een groot aantal fietsparkeerplaatsen en extra elektrische oplaadpunten. Het « fragrance » concept werd ook geïmplementeerd in het winkelcentrum teneinde de klantervaring te verbeteren.

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

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

In het kader van haar strategie heeft de Vennootschap de verbetering van haar site Shopping 1 te Genk voortgezet. Er is veel werk verricht op vlak van de ontvangst van de bezoekers, waaronder in het bijzonder de voltooiing van de renovatie van de parking, alsook op technisch vlak, met de vervanging van de verlichting door LED-verlichting. De Vennootschap heeft ook de klantenstroom verbeterd bij zowel de auto- als de voetgangersingangen. Daarnaast heeft de Vennootschap de implementatie van haar nieuwe

"Eat&Meet" restaurantconcept op de eerste verdieping van het winkelcentrum afgerond. Dit project bestaat uit de implementatie van een Food Court met verschillende horecagelegenheden en gemeenschappelijke terrassen om bezoekers te verwelkomen.

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

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

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

Duurzaamheid blijft een belangrijke uitdaging voor de Vennootschap. Naast projecten zoals het vervangen van de LED-verlichting in Shopping 1 en het verbeteren van de voorzieningen voor fietsers in Ring Kortrijk, heeft de Vennootschap op al haar sites gewerkt aan het verbeteren van de energieprestaties. Als gevolg van de verschillende maatregelen die gedurende vele maanden geïmplementeerd zijn, heeft Shopping Les Bastions te Doornik een BREEAM in-Use double Very Good-certificaat behaald voor zowel Asset Performance als Management Performance.

De Vennootschap is ook heel trots te kunnen aankondigen dat Shopping Belle-Ile te Luik ook een BREEAM Very Good-certificaat heeft gekregen voor Management Performance. Deze uitstekende dubbele certificering was alleen mogelijk dankzij het opmerkelijke werk van de teams ter plaatse en het constante aandacht om de prestaties van de gebouwen te verbeteren. De Vennootschap heeft ook een 'Recycle Point' ingericht in alle vestigingen, waar klanten een breed assortiment artikelen kunnen inleveren voor recycling, zoals batterijen, gloeilampen en elektrische apparaten, en is onlangs een partnerschap aangegaan met leverancier Brita. Het succes van deze recyclingpunten bewijst het belang van deze pijler binnen de Vennootschap en in de ogen van haar klanten.

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

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

#### **Evolutie van de verhuuractiviteiten:**

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

De Vennootschap sloot inderdaad niet minder dan 75 huurcontracten en huurvernieuwingen af voor een totale oppervlakte van 34.209 m<sup>2</sup>. Concreet komt dit overeen met een afgesloten contract om de 3,5 werkdagen en ongeveer 12% van de huurinkomsten van de Vennootschap. Deze transacties lagen gemiddeld 4% boven de vorige huurprijzen en 13% boven de markthuizen. Deze mooie resultaten bevestigen nogmaals de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap en het werk van haar teams.

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

Voor wat de commercialisatie van haar kantorenportefeuille betreft, merkte de Vennootschap op dat het concept "The Sage" steeds bijzondere belangstelling gewekt heeft bij verschillende marktspelers. Bijgevolg heeft de Vennootschap

voor het eerst sinds de opening een bezettingsgraad van 100% (exclusief archiefruimtes) bereikt voor haar kantoorruimtes in The Sage Antwerp.

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

#### **Evolutie van de financiële activiteiten:**

Net zoals in 2022 was 2023 een erg volatiel jaar op de financiële markten. Sinds januari 2023 is de 3 maands rente sterk toegenomen tot ongeveer 3,9% eind december 2023 (2,1% december 2022). Deze stijging is deels onderdrukt door de hedging strategie (het interestrisico in te dekken door het afsluiten van Interest Rate Swaps en Caps) die de Vennootschap hanteert. De gemiddelde financieringskost op de uitstaande kredieten bedroeg 2,76% over het jaar 2023 (1,68% over het jaar 2022).

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

De Vennootschap beschikt reeds jaren over een erg solide balansstructuur met een schuldgraad van 29,6% per

31 december 2023 tegenover 28,6% op 31 december 2022. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de sterke eigen vermogen basis van de Vennootschap, die haar in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

Per 31 december 2023 bedragen de opnames op schuld-financiering € 278 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (73% bankfinancieringen, 15% Commercial Paper en 12% obligaties). Daartegenover staat een bedrag van € 36,8 mln niet opgenomen backup lijnen en € 107,3 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het Commercial Paper programma. De gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 december 2023 was 1,5 jaar.

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

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

## Vastgoedbeleggingen

### **Vastgoed beschikbaar voor verhuur**

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (exclusief projectontwikkelingen) evolueerde van € 935 mln op 31 december 2022 naar € 938 mln op 31 december 2023, grotendeels te verklaren door eigen investeringen.

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

### **Retail portefeuille**

De Vennootschap richt zich op winkelcentra en retail parken met een dominante positie in hun verzorgingsgebied, met een voorkeur voor complexen met uitbreidings- en/of renovatiemogelijkheden zodat ze kunnen uitgroeien tot Full Service Centers. Door een proactieve aanpak wil de Vennootschap de concurrentiepositie van haar

portefeuille van winkelvastgoed op de markt handhaven en versterken. Het aandeel van de retail portefeuille bedraagt ± 89% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de ontwikkelingsprojecten en de portefeuille activa bestemd voor verkoop.

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



In het eerste kwartaal van 2023 werd de oplevering van de werken van het renovatieproject van de gevels, ingangen en buitenterrassen alsook van de “rebranding” van het winkelcentrum Ring Kortrijk (€ 11,7 mln) uitgevoerd. Daarnaast werden de eerste renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge (afbraak van een gebouw van 800m<sup>2</sup>, gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m<sup>2</sup>) verder uitgevoerd. Dit gebouw werd in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd en de commercialisering van de ruimtes is bijna afgerond.

In het derde kwartaal van 2023 zijn de gevelwerkzaamheden gestart aan het complex Genk Stadsplein Zuid om nieuwe etalages te installeren, de bestaande arcades te sluiten en een interne gang te creëren om de winkelruimtes beter te verdelen. Bovendien zullen de werkzaamheden

de energieprestaties van het gebouw verbeteren door de installatie van dubbelwandige ramen en een betere isolatie van het gebouw door het sluiten van de arcades waardoor de zichtbaarheid van de winkels verbeterd wordt. De eerste fase van dit project (investeringsbudget € 3,1 mln) is eind december 2023 voltooid. De tweede fase is gepland voor 2024.

#### Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is gestegen van 81,5% per 31 december 2022 tot 84,7% per 31 december 2023. Deze sterke stijging is het resultaat van haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem. In het eerste kwartaal van 2023 betrof dit onder meer de aanleg van een groenzone en nieuwe toegangspaden naar de kantoren van The Sage Vilvoorde, wat tot de “look & feel” van deze gebouwen bijdraagt. In Antwerpen werden nieuwe huurders zoals IQVIA MedTech, Accounting Figures, Tennant, enz. verwelkomd, terwijl in Vilvoorde Loxam zich gevestigd heeft.

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

#### Ontwikkelingsprojecten

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

## Financiële resultaten

### Netto resultaat

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

### Netto resultaat van kernactiviteiten

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

De Vennootschap kon een stijging van € 3,8 mln aan netto huurresultaat optekenen hetzij 6,4% ten opzichte van 2022. Het hogere huurresultaat is het gevolg van huurindexatie

en nieuwe huurders ten opzichte van 31 december 2022. Het saldo van de vastgoedkosten en de algemene kosten is gestegen ten opzichte van 2022. De vastgoedkosten zijn met € 1,1 mln gestegen van € 7,9 mln tot € 9,0 mln voornamelijk toe te schrijven aan de verhoogde kosten op niet-verhuurde units en de algemene kosten zijn met € 0,2 mln gestegen van € 5,3 mln tot € 5,5 mln waarvan het grootste deel te verklaren door stijging van de intragroep honoraria.

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

Aangezien de Vennootschap gedeeltelijk is ingedekt tegen rentestijgingen, heeft de sterke rentestijging van het afgelopen jaar zijn impact gehad op het financieel resultaat dat is opgelopen van - € 4,7 mln tot - € 7,9 mln per eind 2023.

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

### Netto resultaat van niet-kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten bedroeg - € 12,6 mln eind 2023 (€ 12,3 mln per 31 december 2022). Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten omvat voornamelijk het resultaat van herwaarderings binnen de vastgoedportefeuille (- € 5,0 mln), de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (- € 5,6 mln) en ander portefeuilleresultaat (- € 1,9 mln). Het ander portefeuilleresultaat omvat de beëindigingsvergoeding van het vorige management (- € 1,0 mln), implementatie nieuw ERP-systeem (- € 0,9 mln).

De negatieve herwaardering van € 5,0 mln is hoofdzakelijk te wijten aan een licht hogere cap rate in sommige vastgoedbeleggingen. De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is gebaseerd op de ontwikkelingen van de interestvoeten en de looptijd van de derivatenportefeuille. Als gevolg van de stijgende rente in 2022 steeg de reële waarde van onze derivatenportefeuille met € 15,4 mln tegenover - € 5,6 mln in 2023.

### Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

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

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

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

### Handelsvorderingen en overlopende rekeningen

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

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

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

## Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

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

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

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

## Onderzoek en ontwikkeling

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de Vennootschap zijn er geen werkzaamheden die betrekking hebben op onderzoek of ontwikkeling. Wel heeft de Vennootschap specifieke projecten gelanceerd of geïmplementeerd (zie Hoofdstuk "Evolutie van de operationele activiteiten").

# Resultaatbestemming

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 10 april 2024 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,10 bruto - € 2,87 netto per aandeel (2022: bruto € 4,20 - netto € 2,94), wat overeenkomt met een pay-out ratio (87%) gelijk aan die van het vorige boekjaar.

## Vooruitzichten

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

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

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

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

De Raad van Bestuur

Wereldhave Belgium NV

B. Boone, Voorzitter

A. Claes

L. Weverbergh

M. Storm

D. de Vreede

D. Slegtenhorst

R. Langewouters

K. Verhoog

Vilvoorde, 8 maart 2024

# EPRA

EPRA prestatie meting	46
1. EPRA resultaat	47
2. EPRA NAV metrics	47
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	48
4. EPRA huurleegstandspercentage	48
5. EPRA cost ratio's	48
6. EPRA LTV	49



# 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		2023	2022
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	41.822 4,71	42.942 4,87
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-metriek 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	706.999 79,56	709.597 79,86
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-metriek 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	683.114 76,88	685.791 77,18
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-metriek 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	695.188 78,23	705.700 79,42
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.		6,3%	6,1%
3 EPRA 'TOPPED UP' NIR	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).		6,5%	6,3%
4 EPRA huurleegstand-percentage	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille. Doelstelling: Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.		3,9%	4,8%
5 EPRA kost Ratio (incl. directe leegstandkosten)	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.		25,6%	22,3%
5 EPRA kost Ratio (excl. directe leegstandkosten)	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.		22,5%	20,4%



## 1. EPRA resultaat

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>29.221</b>	<b>55.230</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
<b>Uit te sluiten:</b>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.969	753
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	122	29
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.570	-15.402
Ander portefeuilleresultaat	1.941	2.331
<b>EPRA Resultaat (groepsaandeel)</b>	<b>41.822</b>	<b>42.942</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.886.001	8.819.584
<b>EPRA Resultaat per aandeel</b>	<b>4,71</b>	<b>4,87</b>

## 2. EPRA NAV METRICS

(x € 1.000)	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders</b>	<b>693.698</b>	<b>693.698</b>	<b>693.698</b>	<b>701.944</b>	<b>701.944</b>	<b>701.944</b>
Toe te voegen/uit te sluiten						
Hybride instrumenten						
<b>Verwaterde NAV</b>	<b>693.698</b>	<b>693.698</b>	<b>693.698</b>	<b>701.944</b>	<b>701.944</b>	<b>701.944</b>
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						
<b>Verwaterde NAV tegen reële waarde</b>	<b>693.698</b>	<b>693.698</b>	<b>693.698</b>	<b>701.944</b>	<b>701.944</b>	<b>701.944</b>
Exclusief:						
v) Uitgestelde belastingen in verband met de reële waarde-winsten van IP						
vj) Reële waarde van financiële instrumenten	-10.584	-10.584		-16.153	-16.153	
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			1.490			3.756
ix) Herwaardering van immateriële activa tegen reële waarde						
x) Belasting op de overdracht van onroerend goed	23.885			23.807		
<b>NAV</b>	<b>706.999</b>	<b>683.114</b>	<b>695.188</b>	<b>709.597</b>	<b>685.791</b>	<b>705.700</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.886.001	8.886.001
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>79,56</b>	<b>76,88</b>	<b>78,23</b>	<b>79,86</b>	<b>77,18</b>	<b>79,42</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>952.362</b>	<b>949.233</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
'Right of use asset' volgens IFRS 16	-6.511	-6.511
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-14.335	-14.252
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>931.517</b>	<b>928.470</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	23.885	23.807
<b>Investeringswaarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (B)</b>	<b>955.402</b>	<b>952.277</b>
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	61.614	59.390
<b>Uit te sluiten:</b>		
Vastgoedkosten	-1.625	-1.587
<b>Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)</b>	<b>59.989</b>	<b>57.803</b>
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,1%</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
Niet vervallen huurvrije periodes	1.682	1.801
<b>Geannualiseerde netto huurinkomsten (huurvrije periodes uitgesloten) (C)</b>	<b>61.671</b>	<b>59.604</b>
<b>EPRA 'TOPPED UP' NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,3%</b>

### 4. EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte in m <sup>2</sup>	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand in € 1.000	Geraamde huurwaarde (ERV) in € 1.000	EPRA Vacancy Ratio 2023	EPRA Vacancy Ratio 2022
Kantoren	62.726	1.240	9.410	15,3%	18,5%
Winkelcentra	220.185	2.023	52.343	1,8%	2,3%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>282.911</b>	<b>3.263</b>	<b>61.752</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,8%</b>

### 5. EPRA kost ratio's

(x € 1.000)	2023	2022
(i) Post voor administratieve/operationele kosten volgens de IFRS-resultatenrekening	16.436	13.843
(ii) Netto servicekosten/-vergoedingen	5.126	2.989
(iii) Beheersvergoedingen minus werkelijke/geraamde winstcomponent		
(iv) Overige exploitatieopbrengsten/-kosten ter dekking van overheadkosten minus eventuele gerelateerde winsten	-4.800	-3.892
(v) Aandeel in de kosten van Joint Ventures		
Uit te sluiten (indien deel van het bovenstaande):		
(vi) Afschrijving van vastgoedbeleggingen		
(vii) Kosten voor erfpacht	-4	-3
(viii) Kosten van diensten geïnd via de huurprijzen maar niet afzonderlijk gefactureerd		
<b>Kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>16.759</b>	<b>12.937</b>
(ix) Directe leegstandskosten	-2.035	-1.082
<b>Kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>14.725</b>	<b>11.855</b>
(x.a) Brutohuuropbrengsten min erfpachtkosten - volgens IFRS	70.195	61.963
(x.b) Minus: Overige bedrijfsopbrengsten/-toeslagen ter dekking van overheadkosten	-4.800	-3.892
(xi) Min: servicevergoeding en servicekosten componenten van de brutohuuropbrengsten		
(xii) Bij: aandeel in joint ventures (Brutohuuropbrengsten min de erfpachtkosten)		
<b>Bruto huurinkomsten (C)</b>	<b>65.395</b>	<b>58.071</b>
<b>EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>25,6%</b>	<b>22,3%</b>
<b>EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>22,5%</b>	<b>20,4%</b>



## 6. EPRA LTV

(x € 1,000)	Groeps- rapportering	Aandeel van Joint Ventures	Aandeel van materiële deelnemingen	Minderheidsbe- langen	Totaal 2023
<b>Omvat</b>					
Leningen bij kredietinstellingen	203.200				203.200
Handelspapier	42.750				42.750
Obligatielening	32.000				32.000
Netto schulden	3.919				3.919
<b>Uit te sluiten</b>					
Kas en kasequivalenten	-17.693				-17.693
<b>Netto schuld (a)</b>	<b>264.177</b>				<b>264.177</b>
<b>Omvat</b>					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	931.517				931.517
Projectontwikkelingen	14.335				14.335
Financiële activa	4.005				4.005
<b>Totaal vastgoedbeleggingen (b)</b>	<b>949.857</b>				<b>949.857</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>27,8%</b>				<b>27,8%</b>

# Vastgoedverslag

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	51
Kerninformatie	53
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	56
Projectontwikkelingen	59
Verslag waarderingsdeskundigen	60



# Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

## Samenvatting van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	836.151		101.877		938.028
Projectontwikkelingen	14.335				14.335
<b>Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen</b>	<b>850.486</b>	<b>89,3%</b>	<b>101.877</b>	<b>10,7%</b>	<b>952.362</b>
Verzekerde waarde <sup>1</sup>	526.695	80,8%	125.279	19,2%	651.974
Contractuele huur	56.129	87,1%	8.341	12,9%	64.470

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> )	Parkeerplaatsen (aantal)
<b>Retail</b>				
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	2020	19,2%	30.463	1.641
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,7%	28.143	1.500
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,4%	31.397	1.450
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	2016	2,0%	10.348	360
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2019	0,6%	3.485	0
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,3%	22.103	1.250
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	2022	13,8%	32.803	2.000
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,2%	15.549	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,5%	3.522	95
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	1970	4,6%	21.386	650
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	1979	3,5%	20.986	765
		<b>87,7%</b>	<b>220.185</b>	<b>9.755</b>
<b>Kantoren</b>				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2022	1,7%	12.782 / 275 <sup>5</sup>	344
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	2023	0,8%	5.449 / 389 <sup>5</sup>	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 <sup>5</sup>	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,2%	11.165 / 255 <sup>5</sup>	225
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	3,2%	16.003 / 821 <sup>5</sup>	318
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	2,3%	11.400 / 164 <sup>5</sup>	223
		<b>10,7%</b>	<b>60.706 / 2.020<sup>5</sup></b>	<b>1.403</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,2%		
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Luik		0,6%		
Nijvel grondposities		0,7%		
		<b>1,5%</b>		
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>280.891 / 2.020<sup>5</sup></b>	<b>11.158</b>



Vervolg	Contractuele huur op 31 december 2023	Huurwaarde leegstand <sup>1</sup>	Theoretische huurwaarde op 31 december 2023 <sup>2</sup>	Geschatte huurwaarde <sup>3</sup>	EPRA-bezettingsgraad op 31 december 2023 <sup>4</sup>
<b>Retail</b>					
Shopping Belle-Île, Quai des Venues 1, 4020 Liège	12.434.500	182.520	12.617.020	11.188.974	98,9%
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	10.688.105	232.280	10.920.385	10.393.615	99,5%
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	9.786.453	137.420	9.923.873	9.157.353	99,8%
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	1.230.508	45.023	1.275.531	1.178.493	96,2%
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	508.352	0	508.352	429.830	100%
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	4.427.022	449.996	4.877.017	4.564.695	92,1%
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	8.706.351	80.365	8.786.716	7.361.542	98,8%
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.170.493	637.005	2.807.498	2.397.630	94,7%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	791.754	80.420	872.174	887.046	91,0%
Brugge Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	2.763.529	178.370	2.941.899	2.603.848	97,7%
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	2.622.118	0	2.622.118	2.179.565	100%
	<b>56.129.185</b>	<b>2.023.398</b>	<b>58.152.583</b>	<b>52.342.591</b>	<b>98,2%</b>
<b>Kantoren</b>					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.359.896	505.980	1.865.876	1.868.340	66,1%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	550.144	336.140	886.284	833.720	59,1%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	307.691	292.540	600.231	584.800	53,4%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.749.822	25.120	1.774.942	1.778.950	98,6%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.539.373	63.260	2.602.633	2.545.890	96,2%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.834.294	17.010	1.851.304	1.798.180	96,5%
	<b>8.341.221</b>	<b>1.240.050</b>	<b>9.581.271</b>	<b>9.409.880</b>	<b>84,7%</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Luik					
Nijvel grondposities					
<b>Totaal</b>	<b>64.470.406</b>	<b>3.263.448</b>	<b>67.733.854</b>	<b>61.752.471</b>	<b>96,1%</b>

1 Huurwaarde leegstand is de markthuurl 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.

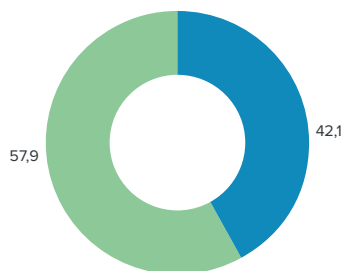
4 De EPRA bezettingsgraad wordt berekend door de totale marktwaarde van de verhuurde oppervlaktes te delen door de totale marktwaarde van de oppervlaktes van de portefeuille vastgoedbeleggingen, conform de EPRA guidelines.

5 Archiveren

# Kerninformatie vastgoed

## Geografische spreiding

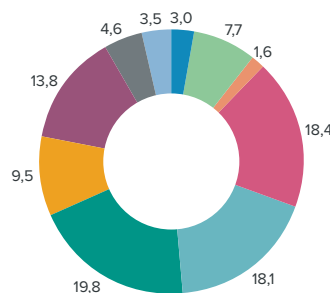
(in % reële waarde)



Vlaanderen Wallonië

## Geografische spreiding

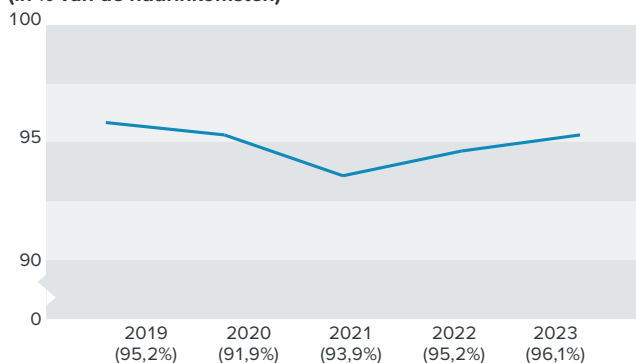
(in % reële waarde)



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

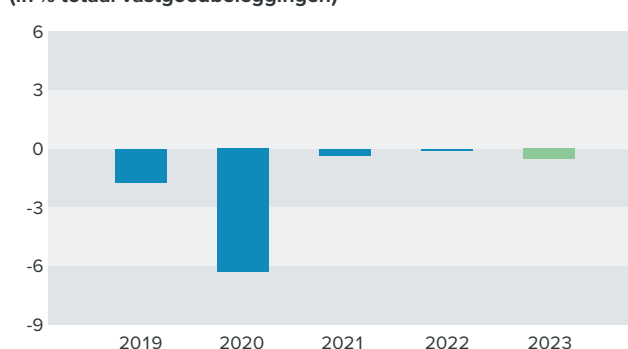
## Gemiddelde bezettingsgraad

(in % van de huurinkomsten)



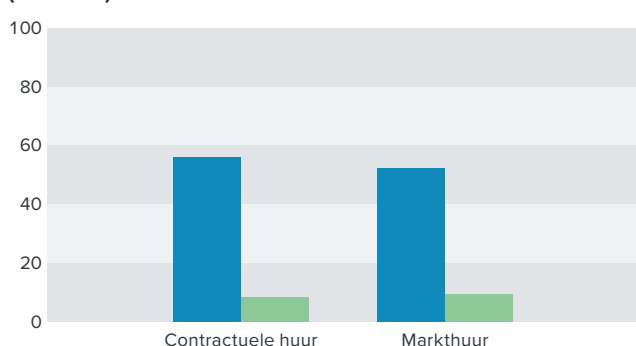
## Herwaardering vastgoedportefeuille

(in % totaal vastgoedbeleggingen)



## Contractuele huur/markthuurl

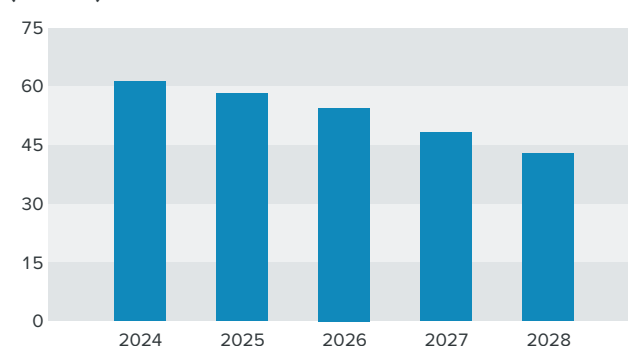
(x € 1.000)



Commercieel Kantoren

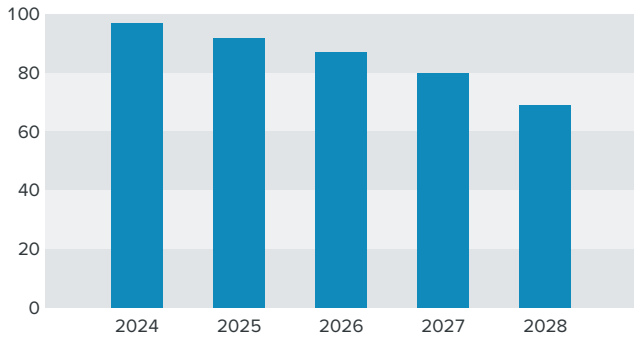
## Contractuele huur over 5 jaar

(in € mln)



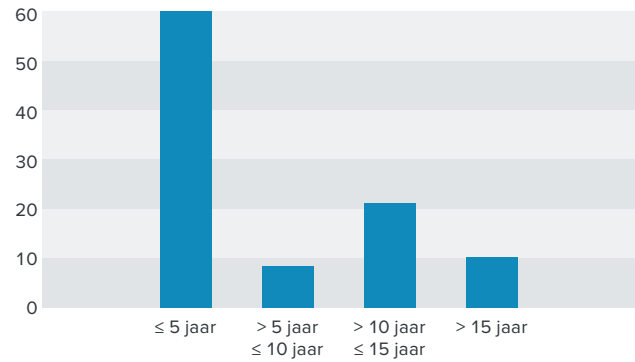
### Contractueel gegarandeerde huurinkomsten

(in % tov 2023)



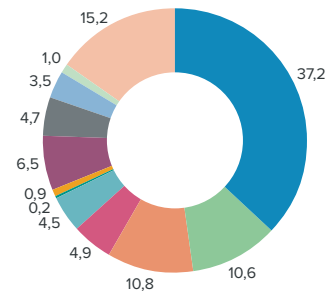
### Leeftijdanalyse van de vastgoedportefeuille

(in % reële waarde)



### Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra

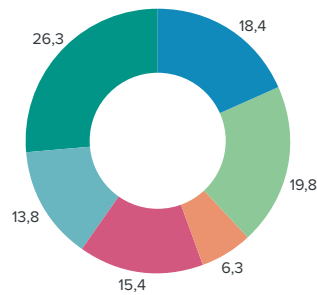
(in % van de huurinkomsten)



- Mode & accessoires
- Voeding
- Verzorging en hygiëne
- Wooninrichting
- Multimedia & Elektronica
- Parking
- Diensten
- Lederwaren & schoenen
- Speciale goederen & diversen
- Sport
- Andere
- Mixed-Use

### Vastgoedbeleggingen > 5%

(in % reële waarde)



- Shopping Nivelles
- Belle-Île Liège
- Genk Shopping 1
- Shopping Les Bastions Tournai
- Ring Kortrijk
- Andere < 5 %

### Top 10 - totale portefeuille

Huurder	Section	%
1 Carrefour	Traditional Retail	5,0%
2 C&A	Traditional Retail	2,9%
3 Ahold Delhaize	Traditional Retail	2,7%
4 Bestseller	Traditional Retail	2,6%
5 Association Familiale Mulliez	Traditional Retail	2,5%
6 A.S. Watson Group	Traditional Retail	2,2%
7 Lunch Garden	Mixed Use	1,7%
8 H&M	Traditional Retail	1,7%
9 Brico	Traditional Retail	1,7%
10 Claes Retail Group	Traditional Retail	1,6%
		<b>24,6%</b>

### Top 10 – retail

Huurder	%	
1 Carrefour	5,8%	
2 C&A	3,3%	
3 Ahold Delhaize	3,1%	
4 Bestseller	3,0%	
5 Association Familiale Mulliez	2,8%	
6 A.S. Watson Group	2,6%	
7 Lunch Garden	2,0%	
8 H&M	1,9%	
9 Brico	1,9%	
10 Claes Retail Group	1,9%	
		<b>28,2%</b>



## Top 10 – kantoren

	Huurder	%
1	Eschercloud	6,3%
2	Eriks	5,0%
3	Antea	4,7%
4	RICOH	4,6%
5	QUINZ	4,0%
6	Maersk Line Belgium	3,8%
7	AMADEUS	3,8%
8	TVM	3,5%
9	Neovia	3,0%
10	BTV	2,7%
		<b>41,3%</b>

## Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,3 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,2 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 vastgoedgeheel, inclusief een 'verlies aan huur' voor een periode van 36 maanden. Het verzekeringsrisico is onderschreven door Baloise Insurance, Axa Belgium, Vivium en KBC Insurance. De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 652 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 70% van de reële waarde (bepaald door waarderingsdeskundigen) van de totale vastgoedportefeuille. De verzekeringspremie over 2023, 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 beheers. Wereldhave Belgium Services NV, dochtervennootschap, beschikt over een administratieve, boekhoudkundige en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-Wet.

## Acquisities en verkopen

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

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

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

## Renovatieprojecten

In het eerste kwartaal van 2023 werd de oplevering van de werken van het renovatieproject van de gevels, ingangen en buitenterrassen alsook van de "rebranding" van het winkelcentrum Ring Kortrijk (€ 11,7 mln) uitgevoerd. Daarnaast werden de eerste renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge (afbraak van een gebouw van 800m<sup>2</sup>, gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m<sup>2</sup>) verder uitgevoerd. Dit gebouw werd in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd en de commercialisering van de ruimtes is bijna afgerond.

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

# Beschrijving van de vastgoedportefeuille

## Retail portefeuille



### Shopping Belle-Île

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

**Totaal aantal huurders:** 97 **Bouwjaar:** 1994 - Renovatie 2020 **Ligging:** Shopping Belle-Île is gelegen ten zuidoosten van Liège aan de 'Autoroute des Ardennes' – E25  
**Verhuurbare oppervlakte:** 30.463 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Carrefour	5,3%
C&A	3,8%
A.S. Watson Group	3,1%
Association Familiale Mulliez	2,8%
Bestseller	2,2%



### Shopping Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

**Totaal aantal huurders:** 91 **Bouwjaar:** 1974 – Uitbreiding en renovatie 2012 **Ligging:** Shopping Nivelles is gelegen aan de afrit Nivelles-Sud van de E19 **Verhuurbare oppervlakte:** 28.143 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Ahold Delhaize	5,8%
Association Familiale Mulliez	5,3%
Bestseller	3,0%
Excellent Retail Brands	2,7%
AS Adventure	2,6%



### Ring Kortrijk

Ringlaan, 8500 Kortrijk

**Totaal aantal huurders:** 78 **Bouwjaar:** 1973 – Renovatie 2021 **Ligging:** Ring Kortrijk is gelegen aan de ring rond Kortrijk **Verhuurbare oppervlakte:** 32.803 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Bestseller	5,5%
C&A	4,2%
Redisco	3,4%
Hennes & Mauritz	3,4%
Ahold Delhaize	3,3%



### Shopping Les Bastions

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

**Totaal aantal huurders:** 86 **Bouwjaar:** 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018 **Ligging:** Shopping Bastions is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 31.397 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

C&A	4,9%
Ahold Delhaize	4,7%
Association Familiale Mulliez	4,4%
A.S. Watson Group	2,9%
Redisco	2,8%



### Retail Park Les Bastions

Rue des bastions 100, 7500 Tournai

**Totaal aantal huurders:** 8 **Bouwjaar:** 2016  
**Ligging:** Retail Park Bastions is gelegen aan de ring van Tournai **Verhuurbare oppervlakte:** 10.348 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Maisons du Monde	19,6%
Sportsdirect	16,8%
Euretco	14,4%
ZEB	13,2%
AS Adventure	11,0%



### 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 m<sup>2</sup>

#### Top 3 huurders

La Foir'Fouille	51,6%
Tom&Co	27,8%
Quick - Burger King	20,7%



## Shopping 1

Rootenstraat 8, 3600 Genk

**Totaal aantal huurders:** 60 **Bouwjaar:** 1967 – Renovatie 2014 **Ligging:** Shopping 1 is gelegen in het centrum van Genk **Verhuurbare oppervlakte:** 22.103 m<sup>2</sup>

### Top 5 huurders

NewYorker	8,1%
Delhaize	5,9%
C&A	5,9%
Lunch Garden	5,9%
Grand Vision	3,5%



## Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

**Totaal aantal huurders:** 17 **Bouwjaar:** 2008 **Ligging:** Genk Stadsplein is gelegen in het centrum van Genk **Verhuurbare oppervlakte:** 15.549 m<sup>2</sup>

### Top 5 huurders

Inditex	17,5%
A.S. Watson Group	13,5%
Hennes & Mauritz	11,8%
Bestseller	10,0%
Delhaize	7,0%



## 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:** 3.522 m<sup>2</sup>

### Top 5 huurders

Standaard Boekhandel	24,6%
Planet Parfum	16,4%
Chronostock	11,4%
Exki	11,2%
La Dolce Vita	4,2%



## Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis

**Totaal aantal huurders:** 11 **Bouwjaar:** Begin jaren '70 **Ligging:** Brugge Retail Park is gelegen langs één van de voornaamste toegangswegen naar Brugge **Verhuurbare oppervlakte:** 20.806 m<sup>2</sup>

### Top 5 huurders

Carrefour	37,5%
Brico	18,1%
Ceconomy	18,0%
Grand Vision	7,4%
Lunch Garden	6,3%



## Turnhout Retail Park

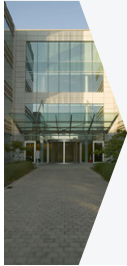
Parklaan 80, 2300 Turnhout

**Totaal aantal huurders:** 11 **Bouwjaar:** Begin jaren '70 **Ligging:** Turnhout Retail Park is gelegen aan de ring van Turnhout **Verhuurbare oppervlakte:** 19.804 m<sup>2</sup>

### Top 5 huurders

Carrefour	55,2%
Brico	19,9%
Lunch Garden	7,2%
Auto 5	4,2%
McDonald's	3,4%

## Kantorenportefeuille



### The Sage Vilvoorde 28

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

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

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

**Verhuurbare oppervlakte:** 12.782 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Ricoh	29,2%
Quinz	25,3%
Neovia	19,3%
Lukoil Belgium	16,3%
USG People	9,84%



### The Sage Vilvoorde 30

Medialaan 30, 1800 Vilvoorde

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

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

**Verhuurbare oppervlakte:** 5.449 m<sup>2</sup>

#### Top 3 huurders

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



### The Sage Vilvoorde 32

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde

**Totaal aantal huurders:** 4 **Bouwjaar:** 1999 **Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven **Verhuurbare oppervlakte:** 3.907 m<sup>2</sup>

#### Top 4 huurders

Intersystems	37,5%
Bahlsen	25,2%
CED Belgium	22,9%
Grenke Lease	14,0%



### 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 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Antea	21,8%
Maersk Line Belgium	17,6%
BTV	12,3%
Celestia	11,2%
KH Engineering België	6,1%



### 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 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Eschercloud	20,8%
Eriks	16,4%
Ikanbi	8,7%
SPB Benelux	7,6%
Vito	7,4%



### The Sage Antwerp III

Roderveldlaan 76-78, 2600 Antwerpen

**Totaal aantal huurders:** 21 **Bouwjaar:** 2002 - Renovatie 2021 **Ligging:** Gelegen dichtbij Berchem station

**Verhuurbare oppervlakte:** 11.340 m<sup>2</sup>

#### Top 5 huurders

Amadeus	16,8%
TVM	15,8%
Mazars	5,6%
Gevers	5,6%
HLB	5,4%

# Projectontwikkelingen

## Waterloo

### Sector

Retail/ Residentieel

### Status

Non committed

### Type

Herontwikkeling multifunctioneel commercieel complex

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.

### Omvang

+/- 15.000 m<sup>2</sup> GLA



## Winkelcentrum 'Belle-Île' – Liège

### Sectoren

Retail/F&B/Leisure/ Co-working

### Status

Non committed

### Type

Uitbreiding

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.

### Omvang

+/- 11.000 m<sup>2</sup> GLA



# Verslag waarderingsdeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2023, 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 winkeldoelinden, 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 huurnieuwening 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 huurnieuwening 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 2023: € 489,4 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 2023: € 442,1 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 verhandelbaarheid van de eigendomstitels van elk onroerend goed. Waar we niet beschikken over wettelijke verslagen of eigendomstitels, hebben we aangenomen, tenzij het tegendeel aangetoond wordt, dat de onroerende goederen vrij te verkopen zijn en dat ze vrij zijn van lastbezwaren, hypotheken 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 meegegeeld 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 2023 € 931,5 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 2023 € 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 2024

67

Beursgegevens

68



# Dividend en aantal aandelen

De Aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2023 een return (berekend op basis van de koersevolutie en bruto dividend van het jaar) behaald van 7,1% (2022: 7,7%). De koers winstverhouding lag ultimo 2023 op 10,3.

De slotkoers van de Vennootschap op 31 december 2023 bedroeg € 48,30 tegenover € 49,00 op 31 december 2022. 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 transparantiereguleerdering (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 2023 met een gemiddelde van 1.426 aandelen per dag, 45,6% lager dan in 2022 (gemiddeld 2.619 stuks per dag). De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2023 bedroeg 0,02%.

## Het aandeel Wereldhave Belgium

	2023	2022	2021
<b>Aantal aandelen</b>			
Aantal aandelen op het einde van de periode	8.886.001	8.886.001	8.692.063
Aantal dividend gerechtigde aandelen	8.886.001	8.886.001	8.692.063
Aantal op naam	4.790.508	4.790.508	4.670.666
Gedematerialiseerde aandelen	4.095.493	4.095.493	4.021.397
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	429,2	435,4	428,5
Free float (%)	33,8%	33,8%	34,1%
<b>Beurskoers (€)</b>			
Hoogste slotkoers	56,80	61,70	54,10
Laagste slotkoers	42,70	43,30	39,30
Beurskoers op afsluitingsdatum	48,30	49,00	49,30
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	-38,13	-37,97	-36,13
Gemiddelde beurskoers	49,06	51,89	46,63
<b>Gegevens per aandeel (€)</b>			
Nettowaarde (reële waarde)	78,07	78,99	77,19
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	76,88	77,18	77,12
Bruto dividend	4,10	4,20	4,10
Netto dividend	2,87	2,94	2,87
Bruto dividendrendement (%)	8,49%	8,57%	8,32%
Netto dividendrendement (%)	5,94%	6,00%	5,82%
Pay-out ratio (%)	87,11%	86,91%	91,40%
<b>Volume (in aantal aandelen)</b>			
Gemiddeld dagvolume	1.426	2.619	4.742
Jaarvolume	363.514	673.019	1.223.353
Omloopsnelheid (%)	0,02%	0,03%	0,06%

## Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 10 april 2024 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,10 bruto - € 2,87 netto per aandeel (2022: bruto € 4,20 - netto € 2,94), wat overeenkomt met een pay-out ratio (87%) gelijk aan die van het vorige boekjaar.



## Aandeelhouderschap

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
<b>Wereldhave N.V.</b> Nieuwe Passeerdersstraat 1 1016 XP Amsterdam P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam Nederland	<b>2.940.763</b>	<b>33,09%</b>
<b>Wereldhave International N.V.</b> Nieuwe Passeerdersstraat 1 1016 XP Amsterdam P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam Nederland	<b>2.938.305</b>	<b>33,07%</b>
<b>Publiek</b>	<b>3.006.933</b>	<b>33,84%</b>
<b>Totaal</b>	<b>8.886.001</b>	<b>100%</b>

Geen van de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur heeft op 31 december 2023 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 2023 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.

Op 31 december 2023 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 2024

Woensdag 10 april 2024

**Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

Maandag 15 april 2024

**Ex-dividend date (couponthechting)**

Dinsdag 16 april 2024

**Dividend record date**

Maandag 22 april 2024

**Betaalbaarstelling dividend 2023**

Dinsdag 23 april 2024

**Persbericht Q1 2024 (vóór beursopening)**

Vrijdag 19 juli 2024

**Persbericht Q2 2024 (vóór beursopening)**

Donderdag 24 oktober 2024

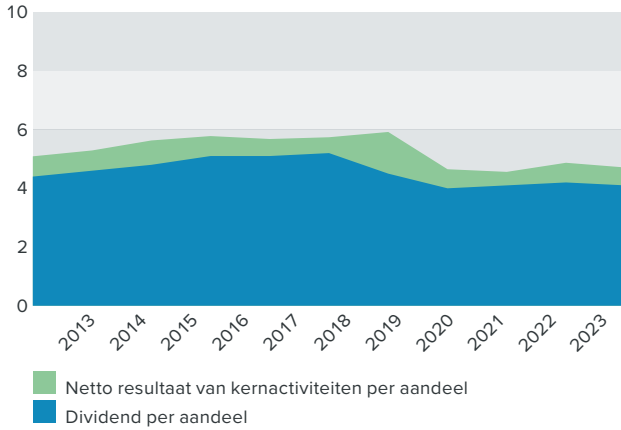
**Persbericht Q3 2024 (vóór beursopening)**

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](http://www.wereldhavebelgium.com)

# Beursgegevens

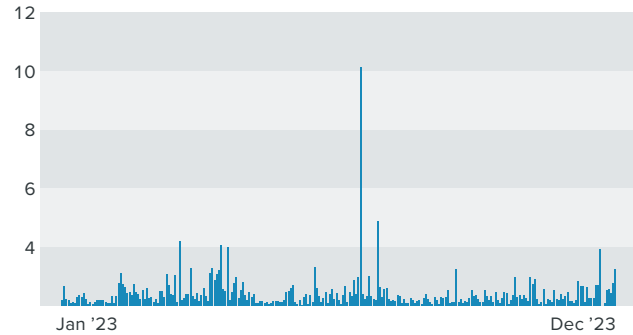
## Netto resultaat van kernactiviteiten en aandeel en dividend per aandeel

(x € 1)



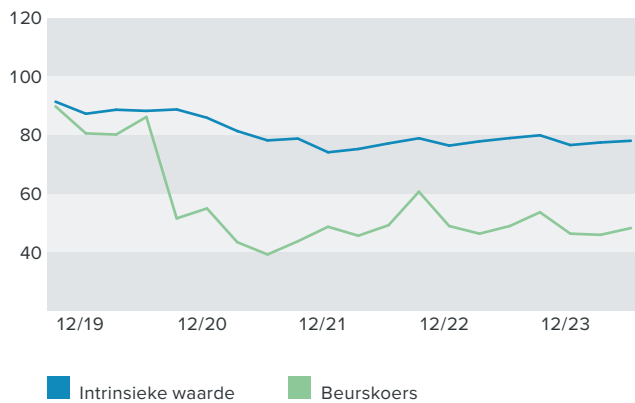
## Verhandelde volumes Wereldhave Belgium

(x 1.000)



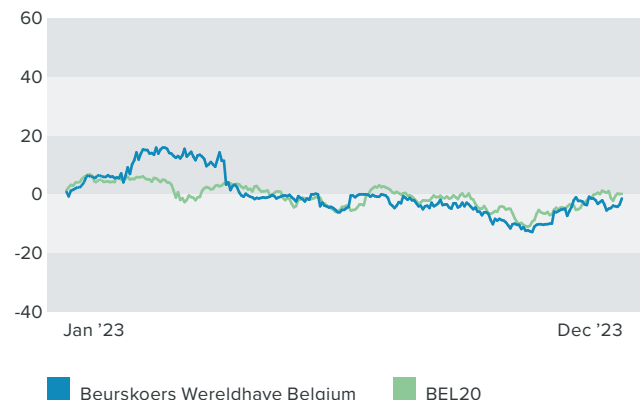
## Koers aandeel/nettowaarde

(vóór winstdeling x € 1)



## Vergelijking Wereldhave Belgium met BEL20 close index

(in %)



# Financieel verslag

<b>Geconsolideerde balans</b>	<b>70</b>	22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>98</b>
<b>Geconsolideerde winst- en verliesrekening</b>	<b>71</b>	23. Financieel resultaat	<b>98</b>
<b>Staat van het globaal resultaat</b>	<b>72</b>	24. Belastingen op het resultaat	<b>98</b>
<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	<b>73</b>	25. Resultaat per aandeel	<b>98</b>
<b>Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen</b>	<b>74</b>	26. Dividend	<b>98</b>
<b>Detail van de reserves</b>	<b>75</b>	27. Artikel 7:212 van het WvV	<b>99</b>
<b>Toelichtingen</b>	<b>76</b>	28. Bepaling van de schuldgraad	<b>99</b>
1. Algemene informatie	<b>76</b>	29. Transacties met verbonden partijen	<b>100</b>
2. Fiscale status	<b>76</b>	30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen	<b>100</b>
3. Grondslagen	<b>76</b>	31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	<b>101</b>
4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet-kernactiviteiten	<b>85</b>	32. Vergoeding commissaris	<b>101</b>
5. Segmentinformatie	<b>86</b>	33. Bijkantoren	<b>101</b>
6. Vastgoedbeleggingen	<b>88</b>	34. Rechtszaken en arbitrages	<b>101</b>
7. Andere materiële vaste activa	<b>90</b>	35. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	<b>102</b>
8. Kortlopende vorderingen	<b>90</b>	<b>Verslag van de Commissaris</b>	<b>103</b>
9. Kas en kasequivalenten	<b>91</b>	<b>Statutaire verklaring</b>	<b>107</b>
10. Kapitaal	<b>91</b>	Statutaire balans	<b>107</b>
11. Pensioenverplichtingen	<b>92</b>	Statutaire winst- en verliesrekening	<b>108</b>
12. Langlopende financiële schulden	<b>92</b>	Staat van het globaal resultaat	<b>108</b>
13. Andere langlopende financiële schulden	<b>93</b>	Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen	<b>109</b>
14. Andere langlopende financiële verplichtingen	<b>93</b>	Detail van de reserves	<b>110</b>
15. Kortlopende verplichtingen	<b>94</b>	Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het GVV-KB)	<b>111</b>
16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	<b>95</b>		
17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	<b>96</b>		
18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	<b>96</b>		
19. Vastgoedkosten	<b>96</b>		
20. Algemene kosten van de Vennootschap	<b>97</b>		
21. Andere operationele opbrengsten en kosten	<b>97</b>		

# Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toel.	2023	2022
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Vastgoedbeleggingen	6	952.362	949.233
Andere materiële vaste activa	7	892	758
Financiële vaste activa	14	11.909	18.111
Handelsvorderingen en andere vaste activa		4.005	592
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>969.168</b>	<b>968.693</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Financiële vlottende activa	14	1.241	803
Handelsvorderingen	8	26.457	13.247
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	310	141
Kas en kasequivalenten	9	17.693	10.415
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>45.700</b>	<b>24.605</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.014.868</b>	<b>993.299</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>			
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			
Kapitaal	10	370.861	370.861
Uitgiftepremies	10	91.361	91.351
Reserves		202.256	184.501
Netto resultaat van het boekjaar		29.221	55.230
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		<b>693.698</b>	<b>701.943</b>
Minderheidsbelangen		-	1
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>693.698</b>	<b>701.944</b>
<b>Verplichtingen</b>			
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Voorzieningen	11	146	135
Langlopende financiële schulden	12	237.070	197.062
- Kredietinstellingen	12	202.950	164.049
- Andere langlopende financiële schulden	13	34.120	33.012
Andere langlopende financiële verplichtingen	14	8.355	9.542
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>245.570</b>	<b>206.738</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>15</b>		
Kortlopende financiële schulden		44.815	59.785
- Kredietinstellingen		-	-
- Andere kortlopende financiële schulden		44.815	59.785
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		8.285	14.795
Overlopende rekeningen		22.499	10.037
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>75.599</b>	<b>84.617</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>1.014.868</b>	<b>993.299</b>
Netto waarde per aandeel (x € 1)		78,07	78,99



# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Toel.	2023	2022
Huurinkomsten	16	64.507	58.240
Met verhuur verbonden kosten	16	-1.872	621
<b>Netto huurresultaat</b>		<b>62.635</b>	<b>58.861</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17	10.091	10.075
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	-13.183	-11.982
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	4.800	3.892
<b>Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</b>		<b>1.708</b>	<b>1.985</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>64.343</b>	<b>60.846</b>
Technische kosten		-257	-241
Commerciële kosten		-4.434	-4.630
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-2.625	-1.292
Beheerkosten vastgoed		-1.725	-1.700
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>19</b>	<b>-9.040</b>	<b>-7.862</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>55.303</b>	<b>52.984</b>
Algemene kosten van de vennootschap	20	-7.483	-7.118
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	1.948	1.821
<b>Totaal</b>		<b>-5.535</b>	<b>-5.297</b>
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>49.768</b>	<b>47.687</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-122	-29
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	-4.969	-753
Ander portefeuilleresultaat	22	-1.941	-2.331
<b>Totaal portefeuilleresultaat</b>		<b>-7.032</b>	<b>-3.114</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>42.736</b>	<b>44.574</b>
Financiële inkomsten		5.561	1.416
Netto interestkosten		-13.355	-5.913
Andere financiële kosten		-80	-202
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-5.570	15.402
<b>Financieel resultaat</b>	<b>23</b>	<b>-13.443</b>	<b>10.703</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>29.294</b>	<b>55.277</b>
Vennootschapsbelasting		-73	-46
<b>Belastingen</b>	<b>24</b>	<b>-73</b>	<b>-46</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>29.221</b>	<b>55.230</b>
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		29.221	55.230
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	3,29	6,26
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		3,29	6,26



# Staat van het globaal resultaat

*(x € 1.000)*

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

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toel.	2023	2022
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<b>Nettoresultaat vóór belastingen</b>		<b>29.294</b>	<b>55.277</b>
Interestopbrengsten en dividenden		-	-25
<b>Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten</b>		<b>29.294</b>	<b>55.251</b>
Afschrijvingen materiële vaste activa		345	149
Huurderskortingen en investeringen		2.901	2.577
Interestkosten		7.873	4.744
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	4.969	753
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		5.570	-15.444
Mutaties van provisies op huurvorderingen		1.792	-944
Mutaties vorderingen	8	11.587	1.267
Mutaties kortlopende schulden	15	-18.936	507
Betaalde vennootschapsbelasting		-71	-
Ontvangen vennootschapsbelasting		-	60
<b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>45.324</b>	<b>48.921</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Acquisitie vastgoedbeleggingen	6	-677	-
Acquisitie dochteronderneming	6	-3.266	-
Verkoop vastgoedbeleggingen	6	7.329	3.300
Investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-18.176	-24.622
Aankoop meubilair en rollend materieel		-10	-25
Ontvangen interesten en dividenden		-	25
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-14.800</b>	<b>-21.321</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Opname Kredietinstellingen/Andere	12	40.550	54.450
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12	-18.800	-47.500
Betaalde dividenden	26	-37.321	-25.062
Betaalde interesten		-7.675	-4.611
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-23.246</b>	<b>-22.723</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>7.277</b>	<b>4.877</b>
<b>Liquide middelen</b>			
Stand op 1 januari		10.415	5.539
Toename/Afname liquide middelen		7.277	4.877
<b>Stand op 31 december</b>	<b>9</b>	<b>17.693</b>	<b>10.415</b>

# Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal <sup>1</sup>	Uitgiftepremies	Reserves <sup>2</sup>	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>362.810</b>	<b>88.877</b>	<b>219.206</b>			<b>670.893</b>
Kapitaalverhoging <sup>3</sup>	8.050					8.050
Uitgiftepremies		2.474				2.474
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61			61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			777			777
Andere			94			94
<b>Netto resultaat</b>				<b>55.230</b>		<b>55.230</b>
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 <sup>4</sup>			-35.637			-35.637
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>370.861</b>	<b>91.351</b>	<b>184.501</b>	<b>55.230</b>		<b>701.944</b>
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>370.861</b>	<b>91.351</b>	<b>239.731</b>			<b>701.944</b>
Kapitaalverhoging						-
Uitgiftepremies		10				10
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-131			-131
Andere			-24			-24
Netto resultaat				29.221		29.221
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						-
Dividend over 2022 <sup>5</sup>			-37.321			-37.321
<b>Balans per 31 december 2023</b>	<b>370.861</b>	<b>91.361</b>	<b>202.256</b>	<b>29.221</b>		<b>693.698</b>
Overboeking van resultaat 2023 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-4.969	4.969		-
Overboeking van variaties 2023 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-5.570	5.570		-
Voorgesteld dividend 2023 <sup>6</sup>				-36.433	36.433	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.327	-3.327		-
<b>Balans per 31 december 2023 na allocatie<sup>7</sup></b>	<b>370.861</b>	<b>91.361</b>	<b>195.044</b>	<b>-</b>	<b>36.433</b>	<b>693.698</b>

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

2 Zie detail reserves (zie volgende pagina)

3 Zie toelichting 10

4 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.

5 Betaald dividend over 2022

€ 4,20 (netto € 2,94) per aandeel; € -37.321 K waarvan € 37.321 K betaald in geld.

6 Dividend 2023 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 april 2024

7 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2023, de toekomstige allocatie van het resultaat 2023 die in 2024 plaats zal vinden reeds toe te lichten.

# Detail van de reserves

(x € 1.000)

	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>33</b>	<b>109.348</b>	<b>-61</b>	<b>-1.765</b>	<b>-369</b>	<b>302</b>	<b>111.718</b>	<b>219.206</b>
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61					61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					777			777
Andere		90				4		94
<b>Netto resultaat</b>								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed <sup>1</sup>		5.286					-5.286	-
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				2.410			-2.410	-
Dividend over 2021							-35.637	-35.637
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>33</b>	<b>114.724</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>409</b>	<b>306</b>	<b>68.385</b>	<b>184.501</b>
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>33</b>	<b>114.724</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>409</b>	<b>306</b>	<b>123.615</b>	<b>239.731</b>
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-131			-131
Andere						-24		-24
<b>Netto resultaat</b>								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed <sup>2</sup>		-753					753	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				15.444			-15.444	-
Dividend over 2022							-37.321	-37.321
<b>Balans per 31 december 2023</b>	<b>33</b>	<b>113.971</b>	<b>0</b>	<b>16.089</b>	<b>278</b>	<b>282</b>	<b>71.604</b>	<b>202.256</b>
Overboeking van resultaat 2023 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-4.969						-4.969
Overboeking van variaties 2023 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-5.570				-5.570
Voorgesteld dividend 2023								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							3.327	3.327
<b>Balans per 31 december 2023 na allocatie</b>	<b>33</b>	<b>109.002</b>	<b>0</b>	<b>10.519</b>	<b>278</b>	<b>282</b>	<b>74.931</b>	<b>195.044</b>

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

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

# Toelichtingen

## 1. Algemene informatie

De Vennootschap, Wereldhave Belgium NV/SA, heeft de status van Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV). De Vennootschap investeert bij voorkeur in winkelcentra (en/of uitbreidingen in winkelcentra) en in retail parks in België en Luxemburg. Het bestuur van de Vennootschap wordt waargenomen door haar Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal zes leden (natuurlijke personen), waarvan drie een onafhankelijk statuut hebben. De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2023 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 8 maart 2024. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 10 april 2024 op Mediaalaan 32 te Vilvoorde (naast de zetel van de Vennootschap). De zetel van de Vennootschap is gevestigd op Mediaalaan 30/6 te Vilvoorde België. Het is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Dit hoofdstuk 'Financieel verslag' moet samen met het deel van het Beheersverslag ('Een Positief jaar in uitdagende conjuncturele omstandigheden', vastgoedbeleggingen en financiële resultaten) doorgelezen worden.

## 2. Fiscale status

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

## 3. Grondslagen

### 3.1 Uitgangspunten geconsolideerde jaarrekening 2023

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 van kracht zijnde nieuwe standaarden en interpretaties<sup>1</sup>

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan bestaande standaarden is van kracht voor boekjaren die beginnen na 1 januari 2023. Bij de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening heeft de Groep de nieuwe of gewijzigde standaarden niet vervroegd toegepast.

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

#### Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:

- Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend (uitgegeven op 23 januari 2020);
- Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend – uitstel van ingangsdatum (uitgegeven op 15 juli 2020); en
- Langlopende schulden met convenanten (uitgegeven op 31 oktober 2022)

#### Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:

**classificatie van schulden als kortlopend of langlopend**, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criterium in IAS 1 voor 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 aanpassingen:

- specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
- verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen;
- verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
- omvatten een verduidelijking van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwikkelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15 juli 2020 publiceerde de IASB **Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend - uitstel van ingangsdatum (aanpassingen aan IAS 1)**, waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werden uitgesteld.

#### Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:

**Langlopende schulden met Convenanten**, gepubliceerd op 31 oktober 2022, specificeert dat convenanten (d.w.z. voorwaarden gespecificeerd in een lening overeenkomst) waaraan na de verslagperiode moet worden voldaan, geen invloed hebben op de classificatie van een schuld als

<sup>1</sup> Gebaseerd op het goedkeuringsrapport van de EU per 21 november 2023 ([www.efrag.org](http://www.efrag.org)) - merk op dat de goedkeuringsstatus moet worden bijgewerkt tot de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor publicatie.

kortlopend of langlopend op het einde van de verslagperiode. In plaats daarvan is een entiteit verplicht om informatie over deze convenanten op te nemen in de toelichting bij de jaarrekening.

Alle aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

**Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een “Sale-and-Leaseback”**, uitgegeven op 22 september 2022, introduceert een nieuw model dat van invloed zal zijn op de manier waarop een verkoper-huurder variabele leasebetalingen verwerkt in een “Sale-and-leaseback-transactie”.

Volgens dit nieuwe model zal een verkoper-huurder:

- geschatte variabele leasebetalingen opnemen bij de initiële waardering van een leaseverplichting in een “Sale-and-Leaseback-transactie”; en
- vervolgens de algemene regels toepassen voor de latere verwerking van de leaseverplichting, zodat er geen winst of verlies wordt geboekt met betrekking tot het gebruiksrecht dat het behoudt.

Deze aanpassingen zullen de verwerking van andere leases, welke niet zijn ontstaan naar aanleiding van een “Sale-and-Leaseback-transactie”, niet wijzigen.

De aanpassingen zijn met terugwerkende kracht<sup>1</sup> van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de EU.

**Aanpassingen aan IAS 7 Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing:** financieringsovereenkomsten met leveranciers, uitgegeven op 25 mei 2023, introduceren aanvullende toelichtingen voor entiteiten die financieringsovereenkomsten met leveranciers aangaan. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Echter in het jaar van initiële toepassing wordt een vrijstelling voorzien voor bepaalde toelichtingen. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

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

boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

### 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.

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

### 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 honoraria 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 kapitalisatievoet (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 dubbel telling 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 waarde mutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen verwerkt.

Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

### 3.7 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

### 3.8 Financiële instrumenten

#### (i) Classificatie, verwerking en eerste waardering

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij de eerste verwerking van een aandelenbelegging die niet voor handelsdoeleinden wordt aangehouden, kan de Groep er onherroepelijk voor kiezen om latere wijzigingen in de reële waarde van de belegging in de niet-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.

### Eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

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

## (iii) Niet langer opnemen in de balans

### Financiële activa

De 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 kwijtschuldigen of geannuleerd, of verlopen.

Bij het niet langer opnemen van een financiële verplichting wordt het verschil tussen de boekwaarde en de betaalde vergoeding (inclusief overgedragen niet-contante activa of overgenomen verplichtingen) verwerkt in winst of verlies.

### (iv) Afgeleide financiële instrumenten en hedge accounting

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan valuta- en renterisico's af te dekken.

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

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

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

### Kasstroomafdekkingen

Wanneer een derivaat wordt aangemerkt als een kasstroomhedge instrument, wordt het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van het derivaat opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten en geaccumuleerd in een hedge reserve. Het effectieve deel van de veranderingen in de reële waarde van het derivaat dat wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten, is beperkt tot de cumulatieve verandering in de reële waarde van de afgedekte positie, bepaald op basis van de contante waarde, vanaf het moment waarop de hedge is aangegaan. Ieder niet-effectief deel van de wijzigingen in de reële waarde van het derivaat wordt onmiddellijk verwerkt in winst of verlies.

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

Als niet langer wordt verwacht dat de afgedekte toekomstige kasstromen zullen plaatsvinden, worden de bedragen die

zijn geaccumuleerd in de hedge reserve en de kosten van hedgingreserve onmiddellijk geherclassificeerd naar winst of verlies.

### 3.9 Vaste activa gehouden voor verkoop

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

Vaste activa (of een te verkopen groep) geassocieerd 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 geassocieerd 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 gefactuurde en nog niet door de huurders vereffende huurvorderingen.

### Andere activa (financiële lease)

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

### 3.11 Kas en kasequivalenten

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

### 3.12 Voorzieningen

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

### 3.13 Rentedragende schulden

Rentedragende schulden worden initieel verwerkt tegen reële waarde, verminderd met direct toerekenbare transactiekosten. Een verschil tussen de nominale waarde en de boekwaarde op basis van de effectieve rente van die lening wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening over de duur van de lening. Het kortlopende gedeelte van de rentedragende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald, wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

In overeenstemming met IFRS 16, die één model invoert voor de boekhoudkundige verwerking van leases door lessees, erkent de Vennootschap een leaseverplichting die haar verplichting om huur te betalen weerspiegelt. Een dergelijke verplichting is opgenomen voor de erfpachtsschuld 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 2,3 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,2 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 huur-overeenkomst, 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 handeldsvorderingen.

#### Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

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

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

Property managementvergoedingen zijn vergoedingen voor de beheerder in uitvoering van zijn property management, en dekken zijn vaste kosten (personeel, kantoren, ...) bij de uitvoering.

Dit property management wordt door Wereldhave Belgium Services NV vervuld maand na maand. De vergoeding mag daarom ook doorheen de tijd gespreid worden.

### Vastgoedkosten

De vastgoedkosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden 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 de waardering van rentedragende schulden op basis van de waardering van 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 tijden plaatsgebonden inschatting. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de 'reële waarde' op basis van de (hypothetische) verkoopprijs.

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

De reële waarde (level 3) wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden

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

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen.

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

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

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

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

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 portefeilleresultaat, 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 herwaarderingen over de sectoren is als volgt:

### Segment informatie 2023

(x € 1.000)

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



## Segment informatie 2022

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
<b>Huurinkomsten</b>	5.808	52.432	58.240
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	108	512	621
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>5.916</b>	<b>52.945</b>	<b>58.861</b>
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
<b>Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</b>	<b>-389</b>	<b>2.374</b>	<b>1.985</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>5.528</b>	<b>55.319</b>	<b>60.846</b>
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
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>4.546</b>	<b>48.438</b>	<b>52.984</b>
Algemene kosten van de vennootschap			-7118
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.821
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>			<b>47.687</b>
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
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>44.574</b>
<b>Financieel resultaat</b>			<b>10.703</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>55.277</b>
Vennootschapsbelasting			-46
<b>Netto resultaat</b>			<b>55.230</b>
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
Investeringen	4.597	18.499	23.096
Acquisitie		-	-
Herwaarderingen	1.668	-2.421	-753
<b>Balans per 31 december</b>	<b>99.793</b>	<b>833.371</b>	<b>933.164</b>
Geactiveerde huurincentives	677	1.140	1.817
<b>Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>100.470</b>	<b>834.511</b>	<b>934.981</b>
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		13.514	13.514
Investeringen		605	605
Bouwrente		133	133
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
<b>Balans per 31 december</b>		<b>14.252</b>	<b>14.252</b>
<b>Totaal portefeuille</b>	<b>100.470</b>	<b>848.763</b>	<b>949.233</b>

Deze segment informatie dekt 93,8% 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)

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

### 6.1 Vastgoed beschikbaar voor verhuur

#### Transfer

In het boekjaar 2023 werden er geen assets getransfereerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop.

#### Acquisitie / Verkoop

Tijdens het afgelopen jaar heeft de Vennootschap ter waarde van € 0,7 mln acquisities gedaan. Meer specifiek heeft de Vennootschap een extra winkelpand aangekocht in haar winkelcentrum Shopping 1 te Genk ter waarde van € 0,5 mln. Bijkomend heeft de Vennootschap een perceel grond (€ 0,2 mln) aangekocht met betrekking tot de gevelwerken complex Genk Stadsplein Zuid. Zie rubriek "Acquisitie" in tabel hierboven.

Tijdens het vierde kwartaal heeft de Vennootschap een transactie afgerond, m.n. de overdracht op 28 december 2023 van haar zakenrechten over het winkelcomplex "De Box" (gelegen te Gent, Overpoortstraat 49/a) aan RVM City Retail NV (een dochteronderneming van RVM Invest NV). De overdracht van deze activa gebeurde licht boven zijn reële waarde, zoals deze door de onafhankelijke waarderingsdeskundige bepaald werd (€ 7,5 mln). De inkomsten uit deze overdracht zullen immers in de bestaande (renovatie)projecten van de Vennootschap worden herinvesteed. Zie rubriek "Verkoop vastgoedbeleggingen" in tabel hierboven.

Bovendien heeft de Vennootschap eveneens in het vierde kwartaal een transactie afgerond, m.n. de verwerving op 31 oktober 2023 van 100% van de aandelen van de Vennootschap (FD Company 5 BV) die een erfpachtovereenkomst van 50 jaar over een terrein en een restaurant aanpalend bij de site van Shopping Les Bastions aan McDonald's heeft verleend. Deze transactie ten belope van € 3,5 mln zit vervat in de rubriek 'handelsvorderingen en andere vaste activa'.

#### Investerings

De Vennootschap heeft in 2023 investeringen gedaan in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een totaal bedrag van € 14,8 mln (tegen € 23,1 mln in 2022), waarvan het grootste deel is toegewezen aan:

- renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge (afbraak van een gebouw van 800m<sup>2</sup>, gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m<sup>2</sup>);
- gevelwerkzaamheden aan het complex Genk Stadsplein Zuid;
- de renovatie van de buitengevel en buitenruimtes en reorganisatie van de parking van het winkelcentrum Ring Kortrijk;
- 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 2023 bedraagt € -5,0 mln, hetzij een daling van € 4,2 mln ten opzichte van 2022 (€ -0,8 mln).

Inclusief capex investeringen ten belope van € 14,8 mln, is de reële waarde van de portefeuille beschikbaar voor verkoop met € 3 mln gestegen. Deze stijging ten opzichte van eind 2022 komt uit een combinatie van factoren:

- - sterke stijging in de waarde van de kantoren (The Sage Antwerp) door substantiële daling van de leegstand;
- sterke stijging in de waarde op Ring Kortrijk en Brugge RP;
- hogere ERV's (estimated rental values of markthuren);
- verhuuractiviteiten die gemiddeld 4% boven de oude huur lagen
- stijging van de cap rates op de meeste assets (mede ten gevolge van de rentestijgingen).

Rekening houdend met capex investeringen van € 14,8 mln en beperkte lease incentives, bedraagt het herwaarderingsresultaat via het resultaat van niet-kernactiviteiten € -5,0 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 -0,35% / € -3,3 mln op de retailportefeuille).

## 6.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen <sup>1</sup>		Niet-financiële activa en verplichtingen				Reële waarde		
	Reële waarde - Hedge instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Boekwaarde	Historische kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>									
<b>Activa gewaardeerd aan reële waarde</b>									
Vastgoed beschikbaar voor verhuur								938.028	938.028
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							11.909		11.909
Activa bestemd voor verkoop						-			-
<b>Activa niet gewaardeerd aan reële waarde</b>									
Projectontwikkelingen*			14.335	14.335					
<b>Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde</b>									
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							1.325		1.325
<b>Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde</b>									
Rentedragende schulden		277.950			277.950		276.460		276.460

<sup>1</sup> 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
<b>2022</b>			
<b>Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode</b>			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,54% - 7,26%	5,80%
	Kantoren	7,65% - 9,10%	8,11%
Markthuur	Retail	€ 90 - € 369	€ 273
	Kantoren	€ 120 - € 133	€ 129
<b>2023</b>			
<b>Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode</b>			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,62% - 7,15%	5,96%
	Kantoren	7,80% - 9,95%	8,35%
Markthuur	Retail	€ 110 - € 370	€ 282
	Kantoren	€ 120 - € 140	€ 134

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

## 6.2 Projectontwikkelingen

### Investeringen

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

### 6.3 Activa bestemd voor verkoop

Er is geen activa bestemd voor verkoop per 31 december 2023.

de beheerkosten afgetrokken (berekend als percentage op de huur), alsook de leegstandskosten (berekend op basis van de geschatte duur van de leegstand, rekening houdend met de specificiteiten van de gebouwen en van de betrokken lege oppervlaktes) die ten laste van de eigenaar vallen teneinde hiermee rekening te houden in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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

Voor projectontwikkelingen nemen de Waarderingsdeskundigen in rekening

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

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 9,5 mln. (2022: € 9,5 mln.)
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 34,6 mln (€ 37,3 mln). (2022: € 35,6 mln (€ 38,5 mln)).

## 7. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagenpark	Totaal
<b>Balans per 1 januari 2023</b>	<b>429</b>	<b>328</b>	<b>758</b>
Aankopen (+/-)	10		10
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-101		-101
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		225	225
<b>Balans per 31 december 2023</b>	<b>338</b>	<b>553</b>	<b>892</b>
<b>Balans per 1 januari 2022</b>	<b>488</b>	<b>219</b>	<b>895</b>
Aankopen (+/-)	25		26
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-83		-95
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		109	-119
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>429</b>	<b>328</b>	<b>758</b>
(x € 1.000)		<b>2023</b>	2022
Totale aanschafwaarde		1.367	3.015
Totale afschrijving		-475	-2.258
<b>Netto boekwaarde</b>		<b>892</b>	<b>758</b>

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

## 8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Handelsvorderingen</b>		
Debiteuren	13.599	3.691
Door te factureren lasten en taksen	12.857	9.556
<b>Totaal</b>	<b>26.457</b>	<b>13.247</b>
(x € 1.000)	<b>2023</b>	2022
<b>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing:		
Basilix	96	96
Te recupereren onroerende voorheffing	111	111
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	-	-183
<b>Andere vlottende activa</b>		
Te recupereren RSZ bedragen	103	116
<b>Totaal</b>	<b>310</b>	<b>141</b>
(x € 1.000)	<b>2023</b>	2022
<b>Ouderdom van handelsvorderingen</b>		
< 30 dagen	11.164	750
>= 30 dagen en < 90 dagen	905	1.329
>= 90 dagen	6.195	4.485
	<b>18.264</b>	<b>6.564</b>
Specifieke provisie	-4.665	-2.741
Provisie Covid-19	-	-132
<b>Totaal</b>	<b>13.599</b>	<b>3.691</b>

De uitstaande vorderingen op afsluitdatum zijn gestegen van € 6,6 mln per eind 2022 naar € 18,3 mln per eind 2023. Deze stijging werd beïnvloed door de facturatie voor aanvang van de huurtermijn met betrekking tot het eerste

kwartaal van 2024 die nog niet verschuldigd was per 31 december 2023 (€ 13,4 mln). In het boekjaar 2022 zijn de huurinkomsten ook gefactureerd voor aanvang van de huurtermijn, maar boekhoudkundig pas opgenomen na aanvang van de huurtermijn. Dit boekjaar zijn de huurinkomsten eveneens voor aanvang gefactureerd, maar voor aanvang opgenomen als over te dragen opbrengsten.

De specifieke voorziening die eind 2022 € 2,7 mln bedroeg, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn, werd in 2023 opgetrokken tot € 4,7 mln.

## 9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2023	2022
Bank	17.693	10.415
<b>Totaal</b>	<b>17.693</b>	<b>10.415</b>

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 2023 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.

### Historiek van het kapitaal en uitgiftepremies

Datum	Verrichting	Kapitaalbeweging (€ x 1.000)	Totaal kapitaal na de verrichting <sup>1</sup> (€ x 1.000)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
<b>Historiek van het kapitaal</b>					
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
<b>Per 31 december 2023</b>			<b>370.861</b>		<b>8.886.001</b>
<b>Historiek van de uitgiftepremies</b>					
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	27.759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22.804			
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	10.754			
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	17.416			
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	10.144			
9 mei 2022	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2022	2.474			
31 oktober 2023	Acquisitie FD Company 5 BV	10			
<b>Per 31 december 2023</b>			<b>91.361</b>		

<sup>1</sup> Na aftrek kosten kapitaalverhoging

Op 6 maart 2020 heeft een Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennoetschap beslist om een bedrag van het toegestane kapitaal van de Vennoetschap 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 Vennoetschap te verhogen met de keuzedividendoperatie (+ € 18,5 mln), welke op 13 november 2020 plaatsvond. Ook in 2021 heeft de Raad van Bestuur hiervan gebruik gemaakt door een nieuwe keuzedividendoperatie (+ € 15,1 mln) die op 17 mei 2021 plaatsvond. Hierdoor werden 372.776 nieuwe aandelen uitgegeven. Eveneens in 2022 vond een werd beslist tot een keuzedividendoperatie (+ € 8 mln) die op 9 mei 2022 plaatsvond. Een bijkomende 193.938 nieuwe aandelen werden uitgegeven om het totaal aantal aandelen op 8.886.001 te brengen bij een kapitaal van € 370,9 mln.

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

## 11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2023	2022
Netto verplichting per 1 januari	135	849
Mutatie verplichting	12	-715
<b>Netto verplichting per 31 december</b>	<b>146</b>	<b>135</b>

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2023 € 0,1 mln (2022: € 0,1 mln) bedraagt. Alle plannen worden extern via een collectief verzekeringscontract gefinancierd en voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2023. De voorzieningen werden door een externe actuaaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (3,6% voor toegezegde pensioenregelingen en 3,7% voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen volgens inflatie en verwachte inflatie vanaf 2024 2,2% voor toegezegde pensioenregelingen en 2,1% voor toegezegde bijdrageregelingen.

Deze passiefrekening dient samen gelezen te worden met de pensioenreserves in het eigen vermogen. De totaal aangelegde reserve is gedaald van € 540K naar € 424K.

## 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 Wereldhave NV.

In de loop van het boekjaar 2023 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 2023 bedroeg de schuldgraad 29,6% tegenover 28,6% op 31 december 2022. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de stevige balans van de Vennootschap en aldus haar sterke eigen vermogen basis, wat de Vennootschap in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

Gedurende het laatste kwartaal van 2023, heeft de Vennootschap een uitbreiding van haar faciliteit bij KBC ten belope van € 20 mln kunnen afsluiten. In april 2024 gingen er twee kredietlijnen binnen de kredietportefeuille vervallen voor een totaal bedrag € 65 mln. Beide kredietlijnen zijn in januari 2024 verlengd waardoor de gemiddelde resterende looptijd van de schuld van de Vennootschap tot 3,4 jaar is gestegen ten opzichte van 1,5 jaar op 31 december 2023. Zie toelichting 35 (gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar) voor meer details.

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 2023 waren alle term 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. Op 31 december 2023 bedroegen de opnames op deze leningen € 93,2 mln.

De Vennootschap beschikt per 31 december 2023 eveneens over een bijkomende kredietlijn ten belope van € 150 mln van Wereldhave NV, deze kredietlijn werd in het boekjaar 2023 niet gebruikt. Deze intercompany kredietlijn (met een einddatum in juli 2024) wordt beschouwd als back-up van het door de Vennootschap gehanteerde commercial paper programma. Zie toelichting 35 (gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar) voor meer details met betrekking tot verlenging en aanpassing van de deze intercompany kredietlijn.

De Vennootschap beschikt zodoende over 10 langlopende gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits, term loans, green bond en de intercompany lijn met Wereldhave NV) met afzonderlijke vervaldagen ten belope van € 422 mln, waarvan € 235,2 mln opgenomen werd (zie tabel hieronder). De hogere opnames op de revolving credit facilities per eindejaar, zijn grotendeels te wijten aan het feit dat de Vennootschap het dividend 2022 uitsluitend in specien heeft betaald in 2023. Omwille van die reden, bedragen de effectief beschikbare gecommiteerde kredietlijnen € 144 mln per 31 december 2023 (€ 422 mln - € 235,2 mln opnames lange termijn - € 42,8 mln opnames CP).

De reële waarde van de kredietlijnen wijkt niet aanzienlijk af van hun nominale waarde aangezien er vijf kredietlijnen tegen variabele rente zijn. De marge die de bank aanrekent, wordt beschouwd als zijnde tegen marktvoorwaarden. Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. Weliswaar zijn deze kredietfaciliteiten voorwerp van een aantal convenanten waaronder het behoud van de status van OGVV, een negative pledge en de naleving van financiële ratio's de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur controleert regelmatig deze convenanten. Per 31 december 2023 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 2023	Opgenomen per 31 december 2022	Eindvervaldag
<b>Ontlener</b>				
Belfius 2018-2027	30	30	30	3-4-2027
Belfius 2020-2025	30	30	30	30-9-2025
Belfius 2020-2026	20	14	16	30-9-2026
BNP Paribas Fortis	30	30	30	10-2-2028
BNP Paribas Fortis	35	30		10-2-2029
ING	50	50	50	30-6-2025
ING - Degroof Petercam	32	32	32	31-3-2026
KBC	25	19	9	30-4-2026
KBC	20			29-12-2028
Wereldhave NL <sup>1</sup>	150			31-7-2024
<b>TOTAAL</b>	<b>422</b>	<b>235</b>	<b>196</b>	

<sup>1</sup> Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 31 december 2023 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
<b>Balans per 1 januari 2023</b>	<b>197</b>	<b>60</b>	<b>257</b>
<b>Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen</b>			
Opname leningen	41		41
Aflossing leningen	-2	-17	-19
Andere financiële schulden	1	2	3
<b>Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen</b>	<b>40</b>	<b>-15</b>	<b>25</b>
<b>Balans per 31 december 2023</b>	<b>237</b>	<b>45</b>	<b>282</b>

### Sensitiviteitsanalyse

Een stijging van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € -1,4 mln op het resultaat en op het eigen vermogen, wat € -0,15 per aandeel vertegenwoordigt.

### 13. Andere langlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2023	2022
Andere langlopende financiële schulden	32.000	32.000
Garantie huurders	2.120	1.012
<b>Netto boekwaarde</b>	<b>34.120</b>	<b>33.012</b>

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.

### 14. Andere langlopende financiële verplichtingen

#### Toegelaten indekkingsinstrumenten

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

Eind juni 2023 is een CAP van € 60 mln op einddatum gekomen. Deze is vervangen door een nieuwe CAP van € 25 mln tot 31 december 2025. Verder zijn er in 2023 twee nieuwe Interest Rate Swaps gestart met een totaal nominaal bedrag van € 65 mln.

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

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedroeg op eind 2023 € 10,6 mln tegenover € 16,2 mln eind 2022, wat ervoor zorgt dat deze instrumenten een negatieve impact gehad hebben op de resultatenrekening via het resultaat van niet-kernactiviteiten ten belope van € 5,6 mln.

<i>Indekkingsinstrumenten</i>	Startdatum	Einddatum	Nominaal bedrag (in € mln)	Interestvoet (in %)	Reële waarde per 31/12/2023 (x € 1.000)	Reële waarde per 31/12/2022 (x € 1.000)
<b>Actieve indekkingsinstrumenten</b>						
Interest Rate Swap	31-3-2021	31-3-2026	32	-0,31%	-1.325	-2.760
Interest Rate Swap	30-9-2022	31-12-2027	50	0,33%	3.886	6.415
Interest Rate Swap	30-6-2023	31-12-2025	40	-0,14%	2.209	3.265
Interest Rate Swap	3-4-2023	31-12-2027	25	0,01%	2.245	3.434
CAP	31-3-2021	30-6-2023	60	0,50%		803
CAP	30-6-2023	31-12-2025	25	0,50%	1.094	1.686
<b>Totaal</b>					<b>8.109</b>	<b>12.843</b>
<b>Toekomstige indekkingsinstrumenten</b>						
Interest Rate Swap	11-4-2024	31-12-2026	25	0,02%	1.487	1.913
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2026	32	0,17%	543	791
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2027	17	0,33%	276	389
CAP	11-4-2024	31-12-2025	5	0,50%	170	217
<b>Totaal</b>					<b>2.475</b>	<b>3.311</b>

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

## 15. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)

	2023	2022
Kredietinstellingen		
Andere leningen	42.750	59.750
Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.068	35
Leveranciers	8.413	13.463
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.197	1.332
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.383	4.477
Andere overlopende rekeningen	6.787	5.561
<b>Totaal</b>	<b>75.599</b>	<b>84.617</b>

### Kredietinstellingen en andere leningen

De Vennootschap heeft per 31 december 2023 geen kredietlijnen die vervallen binnen het jaar. Zie eerder onder toelichting 12 langlopende financiële schulden: de Vennootschap heeft de kredietlijnen die in 2024 op vervaldatum kwamen, in januari 2024 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 2022 werd er een opname geregistreerd van € 60 mln, op 31 december 2023 bedroeg de opname € 43 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 2023	Opgenomen per 31 december 2022	Eindvervaldag
<b>Ontlener</b>				
Treasury notes program - Belfius/ KBC	150	43	60	NVT
<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>	<b>43</b>	<b>60</b>	



## Leveranciers

De handelsschulden (€ 8,4 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen en projectontwikkelingen (ten belope van € 3,4 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)	2023
Provisie te ontvangen facturen Shopping 1 - Genk	575
Provisie te ontvangen facturen Stadsplein - Genk	932
Provisie te ontvangen facturen Waterloo Shopping	-259
Provisie te ontvangen facturen Ring Kortrijk	442
Provisie te ontvangen facturen Shopping Belle-Île - Liège	-20
Provisie te ontvangen facturen Shopping Nivelles	167
Provisie te ontvangen facturen Shopping Les Bastions - Tournai	311
Provisie te ontvangen facturen Overpoort - Gent	29
Provisie te ontvangen facturen Turnhout RP	47
Provisie te ontvangen facturen Brugge RP	82
Provisie te ontvangen facturen kantoren	1.143
Diverse leveranciers	2.032
Diverse provisies te ontvangen facturen/ op te maken krediet nota's	2.932
	<b>8.413</b>

## Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

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

boekhoudkundig pas opgenomen na aanvang van de huurtermijn. Dit boekjaar zijn de huurinkomsten eveneens voor aanvang gefactureerd, maar voor aanvang opgenomen als over te dragen opbrengsten.

## Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

Deze rubriek omvat reeds gefactureerde huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten kunnen pas tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2024 in de resultatenrekening genomen worden. In het boekjaar 2022 zijn de huurinkomsten ook gefactureerd voor aanvang van de huurtermijn, maar

## 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)	2023	2022
Huurinkomsten	69.285	60.658
Huurleningen	-4.940	-2.417
<b>Huur</b>	<b>64.346</b>	<b>58.240</b>
<b>Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</b>	<b>161</b>	<b>-</b>
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-4	-3
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-1.868	624
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-1.872</b>	<b>621</b>
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>62.635</b>	<b>58.861</b>

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 659 (handels) huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven. Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervaldata. Huren worden één maand of één trimester op voorhand gefactureerd en jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex of consumptieprijsindex. De voorafgaande huren worden als andere kortlopende schuld ten opzichte van de huurders beschouwd, onder de noemer vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, tot op het moment dat de periode waarop de huur betrekking heeft, verstreken is. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten, behalve voor 'all-in' contracten waarin de huur alle kostenrecuperaties bevat. Voor huurinkomsten

die afhankelijk zijn van het omzetcijfer van de huurder (2023: € 3,5 mln tegenover 2022: € 2,6 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 huurleningen 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 € 6,1 mln, van € 58,2 mln tot € 64,3 mln door de combinatie van de stijging van de bezettingsgraad van de portefeuille met 0,9% tot 96,1%, het afsluiten van 75 contracten aan gemiddeld 13% boven de markthuurlen en 4% boven de oude huur en tot slot de indexatie. Hiertegenover heeft de Vennootschap haar

specifieke voorziening, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn verhoogd, wat een negatief verschil van € 2,5 mln heeft van 2022 op 2023. De resultante hiervan is een stijging van het netto huurresultaat van € 3,8 mln ten opzichte van 31 december 2022, of 6,4%.

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 3,9%. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,6% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur (tot einde looptijd) van de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2023 is als volgt:

(x € 1.000)	2023	2022
Jaar 1	61.397	60.766
Jaar 2	58.188	57.729
Jaar 3	54.520	54.392
Jaar 4	48.237	50.345
Jaar 5	42.870	43.689
> Jaar 5	128.063	147.849
<b>Totaal contractuele huur</b>	<b>393.274</b>	<b>414.770</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.091	10.075
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-13.183	-11.982
<b>Totaal</b>	<b>-3.091</b>	<b>-1.907</b>

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 13,2 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille. De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 10,1 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 (€ -3,1 mln) ten opzichte van 2022 (€ -1,9 mln) is voornamelijk te wijten aan de oninbaarheid van bepaalde lasten in de kantorenportefeuille en de impact van een aantal huurcontracten (all-in, ...) waardoor een kleinere proportie van die kosten doorgefactureerd kunnen worden.

## 18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" (€ 4,8 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 € 0,9 mln ten opzichte van 2022 is enerzijds te wijten aan een stijging van de animatiebijdragen betaald door de huurders en anderzijds door een stijging van de inkomsten uit ticketing gerelateerde diensten.

## 19. Vastgoedkosten

(x € 1.000)	2023	2022
Herstellingen	-257	-241
<b>Technische kosten</b>	<b>-257</b>	<b>-241</b>
Makelaarscommissies	-495	-373
Publiciteit	-3.939	-4.256
<b>Commerciële kosten</b>	<b>-4.434</b>	<b>-4.630</b>
Leegstandlasten	-2.035	-1.082
Onroerende voorheffing leegstand	-590	-210
<b>Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>	<b>-2.625</b>	<b>-1.292</b>
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.725	-1.700
<b>Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1.725</b>	<b>-1.700</b>
<b>Totaal</b>	<b>-9.040</b>	<b>-7.862</b>

De totale vastgoedkosten zijn met € 1,2 mln gestegen ten opzichte van 2022.

De technische kosten (€ 0,3 mln) omvatten voornamelijk het recurrent onderhoud van de winkelcentra en zijn nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van het jaar ervoor. De commerciële kosten (€ 4,4 mln) omvatten alle publiciteit- en marketingkosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ... alsook de kosten van de makelaars. De commerciële kosten zijn licht gedaald ten opzichte van 2022. De kosten en taksen van niet verhuurde goederen daarentegen ten belope van € 2,6 mln

zijn met € 1,3 mln gestegen. Deze omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet geherfactureerd kunnen worden door de Vennootschap. De stijging is te wijten door de algemene prijsstijgingen van de servicekosten. 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 zijn constant gebleven ten opzichte van 2022.

## 20. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)

	2023	2022
<b>Personeelskosten</b>		
Salarissen	-3.238	-3.095
Sociale lasten	-1.147	-1.105
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	344	497
Winstdeling	-549	-781
Pensioen- en verzekeringskosten	-321	-455
Andere personeelskosten	-293	-436
<b>Subtotaal personeelskosten</b>	<b>-5.205</b>	<b>-5.376</b>
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	1.124	1.190
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>-4.081</b>	<b>-4.185</b>
<b>Overige kosten</b>		
Auditkosten	-174	-188
Advieskosten	-443	-556
Diverse kosten	-3.386	-2.698
<b>Subtotaal overige kosten</b>	<b>-4.003</b>	<b>-3.442</b>
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	600	510
<b>Totaal overige kosten</b>	<b>-3.403</b>	<b>-2.933</b>
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-7.483</b>	<b>-7.118</b>

### Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2023 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2023: € 1,7 mln 2022: € 1,7 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

#### Personeel

Tijdens het boekjaar 2023 werd er een gemiddelde van 55 VTE tewerkgesteld (voor 2022: gemiddeld 53,2 VTE); op eind december 2023 zijn er 55,4 VTE op de payroll van de Vennootschap. De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers onder de vorm van een bonus, is gebaseerd op volgende indicatoren: totaal rendement, bezettingsgraad, algemene kosten besparing, klantgerichtheid, FSC score

en individuele objectieven. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat. De personeelskosten en sociale lasten zijn in 2023 licht 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 € 0,7 mln gestegen ten opzichte van 2022. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te wijzen aan een stijging van de intern doorgerekende groepskosten vanwege Wereldhave NV.

## 21. Andere operationele opbrengsten en kosten

(x € 1.000)

	2023	2022
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten</b>		
Andere opbrengsten	1.948	1.821
<b>Totaal andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>1.948</b>	<b>1.821</b>

### 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)	2023	2022
Positieve variatie	5.696	20.022
Negatieve variatie	-10.665	-20.775
<b>Totaal</b>	<b>-4.969</b>	<b>-753</b>

Zie ook toelichting 6.1.

Het jaar 2023 kenmerkt zich door volatiele financiële markten met een sterke stijging van de interestvoeten

## 23. Financieel resultaat

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Financiële inkomsten</b>		
Geïnde interesten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	-	19
Geïnde interesten (andere)	5.561	1.397
	<b>5.561</b>	<b>1.416</b>
<b>Financiële kosten</b>		
Rentekosten	-12.900	-5.527
Andere interestkosten	-454	-386
Andere	-80	-202
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.570	15.402
	<b>-19.004</b>	<b>9.287</b>
<b>Totaal</b>	<b>-13.443</b>	<b>10.703</b>
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen</b>	<b>2,76%</b>	<b>1,68%</b>
Netto-interestkosten	-7.339	-4.130
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	274.771	255.178

De rentekosten (€ - 12,9 mln) omvatten de betaalde interesten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer. Om de netto rentekosten te bekomen, dienen hierbij de geïnde interesten ten belope van € 5,6 mln mee in rekening gebracht te worden. Zoals beschreven in toelichting 14, heeft de Vennootschap verschillende afdekkingsinstrumenten afgesloten ter indekking van haar financieringen tegen variabele rentevoet. De geïnde interesten betreffen de ontvangen interesten op IRS'en. De andere interestkosten omvatten de erfpachtkosten betaald op een erfpachtovereenkomst in Ring Kortrijk, volgens toepassing van IFRS 16 Leases.

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

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,76% eind 2023 tegenover 1,68% eind 2022.

## 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.

en bijgevolg ook de cap rates. Al deze factoren, zijnde indexatie van de huur, een hogere bezettingsgraad, stijging van de markthuren, hogere cap rates in sommige vastgoedbeleggingen en de capex investeringen van € 14,8 mln, brachten het indirect resultaat van de vastgoedportefeuille op € -5,0 mln.

### Ander portefeuilleresultaat

Het ander portefeuilleresultaat ten belope van € -1,9 mln betreft de beëindigingsvergoeding van het vorige management (€ -1,0 mln) en de éénmalige kosten met betrekking tot de implementatie van een nieuw ERP-systeem (€ -0,9 mln).

(x € 1.000)	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-73	-46
<b>Totaal</b>	<b>-73</b>	<b>-46</b>

## 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 (2023: € 3,29 - 2022: € 6,26). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Op 31 december 2023 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 8.886.001 (8.886.001 per 31 december 2022) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen eveneens 8.886.001.

## 26. Dividend

In 2023, werd een dividend van € 37,3 mln uitgekeerd (bruto € 4,20/aandeel – netto € 2,94/aandeel), waarvan € 37,3 mln in contant werd betaald. Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur voorgesteld een bedrag uit te keren van € 36,4 mln (2022: € 37,3 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,10 - netto € 2,87 (2022: € 4,20 - netto € 2,94) 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)

	2023	2022
<b>Nettoresultaat</b>	<b>29.991</b>	<b>55.161</b>
Afschrijvingen	256	116
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	1.544	-967
Resultaat verkoop vastgoed	122	29
Variaties in de reële waarde van vastgoed	4.969	753
Andere niet-monetaire bestanddelen - Huurvoordelen	2.901	2.577
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.570	-15.444
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	604
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>45.352</b>	<b>42.830</b>
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	36.282	34.264
Netto vermindering schuldenlast	-	-
Minimaal uit te keren resultaat (80%) - netto vermindering schuldenlast	36.282	34.264
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	36.433	37.321
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,10	4,20

## 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)

	2023	2022
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling</b>		
Kapitaal	370.897	370.897
Uitgiftepremies	91.351	91.351
Wettelijke reserve	25	25
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed <sup>1</sup>	105.972	106.725
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	16.089	645
<b>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</b>		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-4.969	-753
Overboeking van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS naar reserve	-5.570	15.444
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>573.794</b>	<b>584.332</b>
Eigen vermogen	694.991	702.441
Geplande dividenduitkering	36.433	37.321
Aantal aandelen	8.886.001	8.886.001
Overblijvende reserve na uitkering	84.764	80.788

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

## 28. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans	Geconsolideerde balans
<b>Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans</b>	<b>316.752</b>	<b>321.170</b>
Langlopende verplichtingen	245.419	245.570
Voorzieningen	-116	-146
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.325	-1.325
Kortlopende verplichtingen	71.332	75.599
Overlopende rekeningen	-19.782	-22.499
<b>Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (teller)</b>	<b>295.529</b>	<b>297.199</b>
<b>Totale "Activa" van de balans</b>	<b>1.011.743</b>	<b>1.014.868</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-11.909	-11.909
<b>Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (noemer)</b>	<b>999.834</b>	<b>1.002.959</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>29,6%</b>	<b>29,6%</b>

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt per 31 december 2023 29,6% tegenover 28,6% eind 2022.

## 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 2023 € 1,1 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.

Naast dienstverleningen tussen entiteiten van de Wereldhave Groep (zoals goedgekeurd in december 2022 en in een SLA 2023 geformaliseerd), is er over 2023 één transactie gebeurd: met name de verlenging en aanpassing van de intercompany faciliteit van Wereldhave NV ten voordele van de Vennootschap met effect vanaf 1 augustus 2024.

Deze wordt voor € 75 mln en tot april 2029 verleend ter dekking van het Commercial Paper programma van de Vennootschap.

Behoudens de gedeceeteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2023 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 2023 in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Deelnemingen in verbonden ondernemingen (x € 1.000)	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Joseph II NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	614	99,98%
Waterloo Shopping BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	-	100%
Wereldhave Belgium Services NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
FD Company 5 BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0778.288.210	872	100%
Ter Kamerenbos NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0793.828.006	62	100%
			<b>3.051</b>	

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.

### FD Company 5 BV

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

## 31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 4,6 mln. Deze hebben voornamelijk betrekking tot de renovatie- en uitbreidingsprojecten van de Vennootschap. De verplichtingen in verband met de erfpacht op een deel van het winkelcentrum Ring Kortrijk, met een looptijd tot 2114 en de verplichtingen in verband met de financiële leasing van het bedrijfs-wagenpark 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)	2023	2022
< 1 jaar	4.638	9.387
>1 jaar - < 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
<b>Totaal</b>	<b>4.638</b>	<b>9.387</b>

## 32. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking hebben op de auditactiviteiten bedroegen over 2023 € 129K excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 22,5K excl. BTW gefactureerd heeft.

## 33. Bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

## 34. Rechtszaken en arbitrages

De Vennootschap is, als verweerder of als eiser, verwickeld in enkele procedures waarvan het in het algemeen en volgens de Vennootschap niet waarschijnlijk is dat ze een belangrijke impact zullen hebben op de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap, want ofwel hebben deze procedures betrekking op minder betekenisvolle bedragen, ofwel is het risico van een veroordeling zeer klein.

Brugge Sint-Kruis - geschil met Carrefour Belgium NV in verband met haar handelshuurovereenkomst. Naar aanleiding van de eenzijdige vermindering door Carrefour Belgium NV van de commerciële oppervlakte die zij uitbaat in het retail park Brugge Sint-Kruis, heeft de Vennootschap bij de vrederechter een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van Carrefour Belgium NV ingediend.

Deze juridische procedure loopt sinds januari 2019. Op 21 april 2021 werd een vonnis uitgesproken waarbij de vrederechter oordeelde dat (i) alhoewel de verkleiningsbeslissing voor veel kritiek vatbaar was in hoofde van Carrefour Belgium NV er een principiële akkoord was vanwege de rechtsvoorganger van de Vennootschap met betrekking tot de verkleining van de winkel, (ii) de vordering van de Vennootschap tot ontbinding van de huurovereenkomst lastens Carrefour Belgium NV derhalve als ongegrond wordt afgewezen maar (iii) buiten de uitbating van de volledige huuroppervlakte, Carrefour Belgium NV wel de bestaande huurovereenkomst volledig moet blijven naleven en o.a. dus haar volledige betalingsverplichtingen jegens de Vennootschap moet blijven nakomen. Intussen betaalde Carrefour de contractuele huur niet meer volledig voor de drie vestigingen die zijn in de portefeuille van de Vennootschap uitbaat zodat de Vennootschap haar op 8 december 2023 een dagvaarding heeft laten betekenen. Op inleidende zitting werd de zaak uitgesteld.

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

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

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

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



# 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 2023

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 2023, 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 aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende acht 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 2023 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen 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 2023, 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 van de materiële grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverzorging. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR'000 1.014.868 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 29.221.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2023, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board 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

Het portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelcentra (‘Retail’), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2023 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 952 miljoen, wat 93,8% van het totaal actief vertegenwoordigt.

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

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. Deze reële waarde wordt bepaald door toepassing van de kapitalisatiemethode, en is afhankelijk van het waarderingmodel en van de gebruikte aannames in dat model. Factoren zoals het niveau van de huidige 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.

### Onze controlewerkzaamheden

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

- We hebben de opzet van de interne beheersmaatregelen omtrent het waarderingproces geëvalueerd.
- We hebben de verhuurgegevens en andere belangrijke informatie over het vastgoed uit de boekhouding gereconcilieerd met de gegevens gebruikt door de externe vastgoeddeskundigen aangesteld door het management.
- We hebben voor een steekproef van huurcontracten de verhuurgegevens uit de boekhouding afgestemd met de contractgegevens.
- We bezochten één vastgoedobject en hebben de huurders en eventuele leegstand vastgesteld. We hebben onze observaties afgestemd met de verhuurgegevens uit de boekhouding omtrent dit vastgoedobject.
- We hebben de deskundigheid, objectiviteit en bekwaamheid vastgesteld van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management.
- We hebben het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model in vraag gesteld. De aannames waarvan sprake zijn onder andere de markthuur, toekomstige leegstand, de kapitalisatiefactor, de onderhoudskosten, de transactiekosten en de investeringsbudgetten. We vergeleken deze aannames met de aannames gebruikt in het verleden door de Groep, alsook met marktgegevens.
- We hebben de rekenkundige juistheid van het waarderingsmodel, gehanteerd door elk van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geverifieerd.
- We hebben de waarderingsverslagen opgesteld door de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geïnspecteerd voor alle vastgoedbeleggingen, de vastgestelde reële waarden afgestemd met de boekhouding en onze resultaten besproken met het management.
- We hebben beoordeeld dat de toelichtingen met betrekking tot de vastgoedbeleggingen toereikend zijn, meer bepaald de gerelateerde waarderingonzekerheid, het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model.

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board 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 aanlegenheden 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)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

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.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële Nederlandstalige versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Wereldhave Belgium NV per 31 december 2023, in alle van materieel belang zijnde opzichten, werden opgesteld in overeenstemming met 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, 08/03/2024

### KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris  
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper

Bedrijfsrevisor

# Statutaire verklaring

## Statutaire balans

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	951.782	948.653
Andere materiële vaste activa	680	535
Financiële vaste activa	15.182	19.006
Handelsvorderingen en andere vaste activa	327	425
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>967.971</b>	<b>968.619</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Financiële vlottende activa	1.141	803
Handelsvorderingen	29.168	12.664
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	277	39
Kas en kasequivalenten	13.185	7.605
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>43.772</b>	<b>21.111</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.011.743</b>	<b>989.730</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		
Kapitaal	370.897	370.897
Uitgiftepremies	91.351	91.351
Reserves	202.753	185.033
Netto resultaat van het boekjaar	29.991	55.161
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	694.991	702.441
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>694.991</b>	<b>702.441</b>
<b>Verplichtingen</b>		
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Voorzieningen	116	73
Langlopende financiële schulden	237.064	197.056
- Kredietinstellingen	202.950	164.049
- Andere langlopende financiële schulden	34.115	33.007
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.239	9.444
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>245.419</b>	<b>206.573</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële schulden	44.815	59.785
- Kredietinstellingen	-	-
- Andere kortlopende financiële schulden	44.815	59.785
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.736	13.254
Overlopende rekeningen	19.782	7.677
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>71.332</b>	<b>80.715</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.011.743</b>	<b>989.730</b>
Netto waarde per aandeel (x € 1)	78,21	79,05

## Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2023	2022
Huurinkomsten	64.452	58.191
Met verhuur verbonden kosten	-1.653	678
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>62.799</b>	<b>58.868</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-43	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.967	-1.907
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.013	1.758
<b>Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</b>	<b>-997</b>	<b>-149</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>61.801</b>	<b>58.719</b>
Technische kosten	-254	-239
Commerciële kosten	-1.647	-2.496
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.625	-1.292
Beheerkosten vastgoed	-1.725	-1.700
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-6.250</b>	<b>-5.726</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>55.551</b>	<b>52.993</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5.453	-4.961
Andere operationele opbrengsten en kosten	-5	4
<b>Totaal</b>	<b>-5.459</b>	<b>-4.957</b>
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>50.092</b>	<b>48.037</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-122	-29
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.969	-753
Ander portefeuilleresultaat	-1.693	-2.331
<b>Totaal portefeuilleresultaat</b>	<b>-6.784</b>	<b>-3.114</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>43.308</b>	<b>44.923</b>
Financiële inkomsten	5.561	1.416
Netto interestkosten	-13.164	-5.780
Andere financiële kosten	-75	-197
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.570	14.839
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-13.247</b>	<b>10.278</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>30.062</b>	<b>55.201</b>
Vennootschapsbelasting	-71	-40
<b>Belastingen</b>	<b>-71</b>	<b>-40</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>29.991</b>	<b>55.161</b>
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	29.991	55.161
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,38	6,25
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	3,38	6,25

## Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Nettoresultaat</b>	<b>29.991</b>	<b>55.161</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>		
<b>Elementen die in het resultaat zullen worden genomen</b>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-	61
<b>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</b>		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-121	718
<b>Totaal andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-121</b>	<b>778</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>29.870</b>	<b>55.940</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	29.870	55.940

## Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal <sup>1</sup>	Uitgiftepremie's	Reserves <sup>2</sup>	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>362.846</b>	<b>88.877</b>	<b>219.892</b>			<b>671.615</b>
Kapitaalverhoging	8.050					8.050
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61			61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			718			718
Andere						
<b>Netto resultaat</b>				<b>55.161</b>		<b>55.161</b>
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 <sup>3</sup>		2.474	-35.637			-33.163
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>370.897</b>	<b>91.351</b>	<b>185.033</b>	<b>55.161</b>		<b>702.441</b>
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>370.897</b>	<b>91.351</b>	<b>240.194</b>			<b>702.441</b>
Kapitaalverhoging						
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-121			-121
Andere			1			1
<b>Netto resultaat</b>				<b>29.991</b>		<b>29.991</b>
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2022 <sup>4</sup>			-37.321			-37.321
<b>Balans per 31 december 2023</b>	<b>370.897</b>	<b>91.351</b>	<b>202.753</b>	<b>29.991</b>		<b>694.991</b>
Overboeking van resultaat 2023 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-4.969	4.969		
Overboeking van variaties 2023 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-5.570	5.570		
Voorgesteld dividend 2023 <sup>5</sup>				-36.433	36.433	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			4.097	-4.097		
<b>Balans per 31 december 2023 na allocatie<sup>6</sup></b>	<b>370.897</b>	<b>91.351</b>	<b>196.311</b>	<b>-</b>	<b>36.433</b>	<b>694.991</b>

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

2 Zie detail reserves (zie volgende pagina)

3 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.

4 Betaald dividend over 2022

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

5 Dividend 2023 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 april 2024

6 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2023, de toekomstige allocatie van het resultaat 2023 die in 2024 plaats zal vinden reeds toe te lichten.



## Detail van de reserves

(x € 1.000)	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>25</b>	<b>110.000</b>	<b>-61</b>	<b>-1.765</b>	<b>-363</b>	<b>-115</b>	<b>112.172</b>	<b>219.893</b>
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61		718			778
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen								
Andere								
<b>Netto resultaat</b>								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed <sup>1</sup>		5.286					-5.286	-
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat <sup>2</sup>								
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
Toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren								
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>25</b>	<b>115.286</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>354</b>	<b>-115</b>	<b>68.838</b>	<b>185.033</b>
<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>25</b>	<b>115.286</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>354</b>	<b>-115</b>	<b>123.999</b>	<b>240.195</b>
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						-121		-121
Andere							1	1
<b>Netto resultaat</b>								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-753					753	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				15.444			-15.444	-
Dividend over 2022							-37.321	-37.321
<b>Balans per 31 december 2023</b>	<b>25</b>	<b>114.532</b>	<b>0</b>	<b>16.089</b>	<b>234</b>	<b>-114</b>	<b>71.988</b>	<b>202.753</b>
Overboeking van resultaat 2023 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-4.969						-4.969
Overboeking van variaties 2023 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-5.570				-5.570
Voorgesteld dividend 2023								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							4.097	4.097
<b>Balans per 31 december 2023 na allocatie</b>	<b>25</b>	<b>109.563</b>	<b>0</b>	<b>10.519</b>	<b>234</b>	<b>-114</b>	<b>76.085</b>	<b>196.311</b>

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

2 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2022. 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)

	2023	2022
<b>Nettoresultaat</b>	<b>29.991</b>	<b>55.161</b>
<b>Toevoeging/onttrekking reserves</b>	<b>10.539</b>	<b>-14.691</b>
<i>Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	4.969	753
<i>Toevoeging/onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	5.570	-15.444
<b>Vergoeding voor het kapitaal</b>	<b>36.433</b>	<b>37.321</b>
(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](http://www.wereldhavebelgium.com). De Commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd. De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarlijks Financieel Verslag en de verklaring van de Commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

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

De Raad van Bestuur verklaart:

- dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Code 2020, de interne risicobeheersings- en controlesystemen van de Vennootschap in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving, zoals opgenomen in dit Jaarlijks Financieel Verslag, geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Raad van Bestuur heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersings- en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd, noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
- dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van de Vennootschap;

- dat het Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van de Vennootschap; en
- dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd.
- De Raad van Bestuur verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarlijks Financieel Verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarlijks Financieel Verslag zou wijzigen.

### De Raad van Bestuur Wereldhave Belgium NV

B. Boone, Voorzitter  
A. Claes  
L. Weverbergh  
M. Storm  
D. de Vreede  
D. Slegtenhorst  
R. Langewouters  
K. Verhoog

Vilvoorde, 8 maart 2024

# 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 beheersen<sup>1</sup>.

Marktgebonden risico's	113
Operationeel gebonden risico's	115
Financiële risico's	118
Reglementaire risico's	120
Risicobeheersing	121

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

# Marktgebonden risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN <sup>1</sup>
<b>Economische conjunctuur</b> Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	<ol style="list-style-type: none"> <li>Daling van de huurprijzen bij wederverhuur of aanvragen tot huurkortingen.</li> <li>Hoger falingsrisico bij de huurder.</li> <li>Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad.</li> <li>Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur.</li> <li>Daling of gebrek aan huurhernieuwingen met leegstand als gevolg.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille. (1-2-3-4-5))</li> <li>Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille. (1-2-3-4-5)</li> <li>Actief asset management door o.a. proactief rechtstreeks contact met de huurders. (1-2-3-4-5)</li> <li>Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5)</li> <li>De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,3 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,2 jaar. (1-2-3-4-5)</li> </ul>
<b>Verhuurmarkt winkelcentra</b> Dalende verkoopactiviteit van de huurders	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hoger falingsrisico bij de huurder.</li> <li>Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.</li> <li>Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3)</li> <li>Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2-3)</li> <li>Strenge opvolging van het incassobeleid. (2)</li> <li>Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2)</li> <li>Stimulering van de domiciliëring van huurbetalingen. (1-2)</li> </ul>
<b>Kredietrisico</b> Risico van financieel verlies indien een tegenpartij van een financieel instrument de aangegane contractuele verplichtingen niet nakomt' (m.n. uit vorderingen op huurders).	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.</li> <li>Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.</li> <li>Mogelijke daling van de huurinkomsten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3)</li> <li>Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database (indien beschikbaar analyse van externe kredietbeoordelingen, jaarrekeningen, kredietbeoordelingsinformatie, bedrijfstakinformatie en in sommige gevallen ook bankreferenties). (1-3)</li> <li>Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2)</li> <li>Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)</li> </ul>
<b>Bijkomende concurrentiedruk op de retailmarkt (E-commerce, ...)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Daling in het bezoekersaantal.</li> <li>Daling in de huurinkomsten.</li> <li>Toename van de leegstand.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actief management om de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille te verhogen (tenant mix, ...). (1-2-3)</li> <li>Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (1-2-3)</li> <li>Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en een bredere waaier van diensten dan het louter winkelen (F&amp;B, "The Point", kinderezones,...). Deze lopende toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&amp;B, leisure, ...) bijdraagt ook tot de versterking van de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille op lange termijn. (1-2-3)</li> <li>Initiatieven worden genomen om voordeel te halen uit e-commerce door levering van de bestelde producten binnen de centra te organiseren.</li> </ul>
<b>Deflatierisico</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder.</li> <li>Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2)</li> <li>Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)</li> </ul>

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Inflatie-risico</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1)</li> <li>• Huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op break datum (elke 3 jaar voor een handelshuurcontract) verzekert dat dit verschil niet te groot wordt. (1)</li> </ul>
<b>Volatiliteit van de rentevoeten</b> Sterke schommelingen in korte en/of langetermijnrente op de internationale markten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verhoging van de financiële kosten.</li> <li>2. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten (vaste rentevoeten, afdekkingsinstrumenten, ...).</li> <li>3. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad.</li> <li>4. Mogelijke daling van het uitkeerbare resultaat.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifiëring van de verschillende kapitaals- en financieringsbronnen. (1-2-3)</li> <li>• Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3)</li> <li>• De schuldgraad is beperkt gebleven (29,6% op 31 december 2023), bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1)</li> <li>• Schulden aan vaste intrestvoet (61,2%) respectievelijk variabele rentevoet (38,8%), inclusief IRS. (1-2-3-4)</li> </ul>
<b>Financiële Markten</b> Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen.</li> <li>2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden.</li> <li>3. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3)</li> <li>• Wereldhave (International) NV, de meerderheidsaandeelhouder, is een lange termijn aandeelhouder. (1-2-3)</li> <li>• Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3)</li> <li>• Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de particulieren en professionele investeerders en aandeelhouders. (1-2-3)</li> <li>• Solide vermogensverhoudingen (beperkte schuldgraad). (1-2-3)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<b>Terrorismedreiging</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling bezoekers.</li> <li>2. Daling omzet huurders.</li> <li>3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2-3)</li> <li>• Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2-3)</li> </ul>
<b>Geopolitieke situatie</b> Nationale/Internationale politieke instabiliteit (o.a. Oorlog in Oekraïne)	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's.</li> <li>3. Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten.</li> <li>4. Volatiliteit van de grondstoffen- en energieprijzen</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Focus op de winkelvastgoedmarkt in België en Luxemburg die als redelijke stabiele en veilige landen kunnen beschouwd worden. (1-2-3)</li> <li>• De schuldgraad is beperkt gebleven (29,6% op 31 december 2023), bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3)</li> <li>• Solide balansverhoudingen. (1-2-3)</li> <li>• Actief asset management van de activa (door een perimetervennootschap 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)</li> <li>• Versnelde verduurzaming van de vastgoedportefeuille (4)</li> </ul>



OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Variaties in de reële waarde van de gebouwen</b> Volatiliteit van de waarden van de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wijziging in de balansverhoudingen.</li> <li>2. Impact op de nettowaarde en op de schuldgraad.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proactief asset management in eigen beheer om leegstand zo laag mogelijk te behouden. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&amp;B, leisure,...), welke als diversificatiestrategie beschouwd kan worden, brengt ook extra stabiliteit aan de waarde van de portefeuille. (1-2)</li> <li>• Actief investeringsmanagement om de waarde van de portefeuille te bewaren. (1-2)</li> <li>• Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed in België en Luxemburg . Deze landen kunnen genoeg stabiliteit en aantrekkelijkheid bieden. (1-2)</li> <li>• Actieve duurzaamheidspolitiek (maatregelen ter verbetering van energieprestatie zoals inrichting van zonnepanelen, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, , etc.). (1-2)</li> </ul>
<b>Liquiditeitsrisico van het aandeel</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit.</li> <li>2. Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparante communicatie en organisatie van een actieve communicatiestrategie om de zichtbaarheid van de Venootschap te verhogen. (1-2)</li> <li>• Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis en liquidity provider opdracht toegekend aan Degroof-Petercam. (2)</li> <li>• Uitbreiding van de free-float basis via investeringsoperaties (inbreng in natura). (1-2)</li> </ul>

## Operationeel gebonden risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Strategie</b> Investerings/Beleidskeuzes	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het niet behalen van verwachte rendementen.</li> <li>2. Daling van de inkomensstroom alsook van de stabiliteit ervan.</li> <li>3. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming.</li> <li>4. Vermindering van de bezettingsgraad doordat de vastgoedportefeuille niet is aangepast aan de markt-vraag.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Raad van Bestuur. (1-2-3-4)</li> <li>• Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk waarderingsdeskundige. (1-2-3-4)</li> <li>• 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)</li> <li>• Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed, met prijsvermindering of in dekking gevraagd worden aan de verkoper voor de voornaamste geïdentificeerde risico's. (1-2-3-4)</li> <li>• In het voorkomend geval, bedingen van huurgaranties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4)</li> <li>• Permanente monitoring via ICT applicatie – projectmodule. (1-2-3-4)</li> <li>• Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk. (1-2-3-4)</li> </ul>
<b>Ontwikkelingspijln</b> Solvabiliteit contractanten, vergunningen, budgettering etc.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement.</li> <li>2. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op.</li> <li>3. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase.</li> <li>4. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkte ontwikkelingspijln (&lt; 10% van de vastgoedportefeuille). (1-2-3-4)</li> <li>• Voorafgaande analytische becijfering/ haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4)</li> <li>• Opbouw van ontwikkelingsproject op te starten pas wanneer er een minimaal percentage verhuring van de toekomstige oppervlaktes bereikt wordt. (1-3)</li> <li>• Aandachtige selectie van de ondernemers waarmee de Venootschap contracteert in het kader van een ontwikkelingsproject. (4)</li> </ul>



OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen</b> Technisch verouderingsproces	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stijgende onderhoudskosten.</li> <li>2. Daling van de bezettingsgraad.</li> <li>3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijkse budgetten opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3)</li> <li>• Portefeullerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3)</li> <li>• Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de facility managers. (1-2-3)</li> </ul>
<b>Milieurisico</b> Vervuiling vastgesteld in of veroorzaakt door de panden in de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aantasting van het milieu.</li> <li>2. Hoge kosten (beheerskosten, saneringskosten, ...) voor de Vennootschap.</li> <li>3. Negatieve impact op het imago van de Vennootschap.</li> <li>4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandachtig due diligence proces op deze aspecten in het kader van de aankoop van nieuwe winkelvastgoed. (1-2-3-4)</li> <li>• Actief asset management om potentiële milieuproblemen zo vroeg mogelijk te identificeren en aan te pakken. (1-2-3-4)</li> <li>• Jaarlijkse investeringen in de portefeuille om technische installaties up to date te kunnen houden. (1-2-3-4)</li> </ul>
<b>Mede-eigendom</b> Sommige gebouwen in portefeuille zijn in mede-eigendom, wat moeilijkheden kan veroorzaken als strategische beslissingen (herontwikkeling, ...) moeten genomen worden	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Blokkering van beslissingen wegens het niet bereiken van de wettelijke stemdrempels binnen de algemene vergadering van mede-eigenaars.</li> <li>2. Stijgende onderhoudskosten.</li> <li>3. Veroudering van de panden binnen de vastgoedportefeuille.</li> <li>4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandacht gelegd door de Vennootschap om deze mede-eigendom contracten te vermijden, vooral in de nieuwe investeringsprojecten. (1-2-3)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<b>Fusie, splitsing of andere overnameoperatie</b> Risico dat de betrokken activa niet op het correcte niveau gewaardeerd worden of dat passiva niet geïdentificeerd worden op het moment van de wijziging	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Economische verliezen zouden geactiveerd moeten worden als activa te hoog of passiva te laag gewaardeerd worden.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<b>Leegstand</b> Scenario's van leegstand ten gevolge van falingen, herlocalisering, inkrimping, etc.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling van de bezettingsgraad, wat kan leiden tot een verlies van huurinkomsten.</li> <li>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.</li> <li>3. Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren.</li> <li>4. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal aan de huurders doorgerekend worden. (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra / retail parks. (1-2-3-4)</li> <li>• Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4)</li> <li>• Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4)</li> <li>• 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&amp;B, leisure,...) brengt ook extra diversificatie welke de weerbaarheid van de portefeuille versterkt. De bezettingsgraad per 31 december 2023 bedroeg 96,1%. (1-2-3)</li> <li>• 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)</li> </ul>



OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Vernieling vastgoed</b> Vernieling gebouw door brand, ongeval, terrorisme, etc.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van constructiewaarde van activa.</li> <li>2. Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop.</li> <li>3. Onbruikbaarheid van het gebouw.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 2023 verzekerd voor een bedrag van € 652 mln, hetzij 70% van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 0,2 mln. (1-2-3)</li> <li>• Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode &lt; 36 maand het vastgoed commercieel in staat te stellen. (1-2-3)</li> </ul>
<b>Verbreking huurcontract</b> Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad.</li> <li>2. Vermindering van huurinkomsten.</li> <li>3. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3)</li> <li>• Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3)</li> <li>• Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3)</li> <li>• Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)</li> </ul>
<b>Concentratierisico</b> Huurders Vastgoed geheel	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder.</li> <li>2. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de bepalingen van de GVV-Wet (&lt; 20% van inkomsten van één enkel huurder) hieromtrent. Op 31 december 2023 vertegenwoordigde de grootste huurder van de Vennootschap 5% van de totale huurinkomsten. (1-2)</li> <li>• 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 2023 structureel onder het wettelijk maximum van 20% van het geconsolideerde activa van de Vennootschap (18,6%) zodat er geen afwijking meer is vereist. (1-2)</li> </ul>
<b>Debiteurenrisico</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract.</li> <li>2. Daling van de solvabiliteit of faillissement risico.</li> <li>3. Huurdersconcentratie.</li> <li>4. Betalingstermijn.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korte communicatielijnen met huurders, via een actief beheer uitgevoerd op vlak van asset en property management. (1-2-3-4)</li> <li>• Intern leasing en asset management team. (1-2-3-4)</li> <li>• Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3)</li> <li>• Stringente incassoprocedure en regelmatig toezicht op de langlopende vorderingen. Actieve opvolging van het debiteurenbestand (o.a. contact met huurders,...). De totale last opgenomen in 2023 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 4.665K. (1-2-4)</li> <li>• Spreiding van de huurdersportefeuille. (1-2-3)</li> <li>• Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 24,6% van de totale huurinkomsten. (2-3)</li> </ul>
<b>Verloop van sleutelpersoneel</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties.</li> <li>2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces.</li> <li>3. Verlies van knowhow.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3)</li> <li>• Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3)</li> <li>• Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1)</li> <li>• Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)</li> </ul>
<b>Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen.</li> <li>• Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Raad van Bestuur.</li> </ul>

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Externe dienstverleners komen de dienstverlenings-overeenkomst niet correct na</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kostenstroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke Key Performance Indicatoren met resultaatverbintenis waar mogelijk.</li> <li>Gebruik van standaard (algemene voorwaarden).</li> <li>Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude.</li> </ul>
<b>Risico verbonden aan informatica (IT)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mogelijk negatief effect op de werking van de organisatie.</li> <li>Mogelijk vernietiging van operationele en strategische data.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dagelijkse back ups zodat verlies aan data beperkt in de tijd is. (1-2)</li> <li>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.</li> <li>Zie punt 5 Risicobeheersing. (1-2)</li> </ul>

## Financiële risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Tegenpartij risico</b> Insolvabiliteit/kredietrisico bij financiële partners	<ol style="list-style-type: none"> <li>Verlies van deposito's.</li> <li>Hogere of onvoorziene financiële kosten.</li> <li>Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van indekkingsinstrumenten en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturiteiten en banken met sterke ratings en producten beperkt tot de Eurozone. (1-2-3)</li> <li>Diversificatie van de financieringsbronnen (treasury note programma). (1-2-3)</li> <li>Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1-2-3)</li> </ul>
<b>Kasstroom- en solvabiliteitsrisico</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van intresten en kapitaal.</li> <li>Onmogelijkheid om groei te realiseren.</li> <li>Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kredieten zijn op lange en vaste duurtijd geconcludeerd met duidelijk zicht op vervaldata. (1)</li> <li>Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</li> <li>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1)</li> <li>Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en van indekkingsinstrumenten. (1-2-3)</li> </ul>
<b>Renteontwikkeling</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal en van de financiering van de Vennootschap.</li> <li>Impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</li> <li>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2)</li> <li>Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en indekkingsinstrumenten. (1-2)</li> </ul>
<b>Dividendenrisico</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen.</li> <li>Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de Vennootschap.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met aandeelhouders, investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2)</li> <li>Stabiele aandeelhoudersstructuur (Op 31 december 2023 bezaten Wereldhave NV en Wereldhave International NV 66,2% van de Aandelen). (1-2)</li> <li>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)</li> </ul>



**OMSCHRIJVING RISICO****MOGELIJKE IMPACT****BEPERKENDE MAATREGELEN**

**Bancaire convenanten**  
Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten

1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervoegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.

- Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen.
- Actief management van de financieringsstructuur met grondige aandacht aan de heronderhandelingsprocessen op de convenanten afgesproken in de nieuwe financieringscontracten.
- Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad.

**Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken**

- Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten.
- Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS.

- Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1)
- Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2)
- De schommelingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en niet-kas item (indien de producten worden aangehouden tot de vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden ofwel afzonderlijk in het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten opgenomen indien zij volgens IFRS 9 als indekkingsinstrument worden erkend, ofwel in de winst-en-verliesrekening indien hedge accounting volgens IFRS 9 niet wordt toegepast. (2)

# Reglementaire risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<b>Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de Vennootschap.</li> <li>Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2)</li> <li>Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners (intern en extern audit uitgevoerd door professionele adviseurs). (1-2)</li> <li>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)</li> </ul>
<b>Wetgevend kader GVV (*)</b> Verlies statuut van de Vennootschap	<ol style="list-style-type: none"> <li>Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GVV.</li> <li>Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de Vennootschap.</li> <li>Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering.</li> <li>Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur. (1-2-3-4)</li> <li>De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4)</li> <li>Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. (1-2-3-4)</li> <li>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)</li> <li>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)</li> </ul>
<b>Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving</b> 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieueffingen).</li> <li>Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving.</li> <li>Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen.</li> <li>Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel.</li> <li>Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5)</li> <li>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)</li> <li>Volledige juridische, fiscale en milieutechnische 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)</li> </ul>

(\*) Zoals ook bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de Circulaire Ci.RH. 423/567.729 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	123
Verantwoordelijke voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag	124
Commissaris	124
Waarderingsdeskundigen	124
Property Managers	125
Interne auditor	125
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	125
Externe juridische adviseurs	125
Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 en 2022	126

# Identificatie en statutaire bepalingen

## Statuut

De Vennootschap is een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht.

## Zetel

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

## Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

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

## Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

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

Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare geregementeerde 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 vastgoedvennootschap naar openbare geregementeerde 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 geregementeerde vastgoedvennootschap.

De Vennootschap is tenslotte naar aanleiding van de inwerkingtreding op 1 januari 2020 van het WVV van een commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd naar een naamloze vennootschap door de buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders gehouden op 6 maart 2020, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 13 maart 2020 onder het referentienummer 2020-03-13/0314594.

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van 1:11 van het WVV.

De Statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst blijkens Akte verleden voor Meester Yorik Desmyttere, notaris te Brussel, op 6 mei 2022 (wijziging van het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei 2022, onder nummer 2022-05-13/0331545.

## Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

## Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

## Inzage documenten

- De Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van te Brussel, op de zetel en op de website van de Vennootschap;
- De Jaarrekeningen worden neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België;
- De Jaarrekeningen en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook naar elke andere persoon die daarom vraagt en staan ter inzage op de website van de Vennootschap;
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad;
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers;
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap ([www.wereldhavebelgium.com](http://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 2023 € 129.000 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2022 tot 31 december 2023. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van o.a. het EMIR verslag, de ESEF-rapportering en de overgang naar een nieuw ERP-systeem, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 22.500 excl. BTW gefactureerd heeft, zoals door het Auditcomité goedgekeurd werd.

## Waarderingsdeskundigen

De onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen van de Vennootschap (de “Waarderingsdeskundigen”) waren op 31 december 2023:

Cushman & Wakefield, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Ardalan 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: € 35.312 (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, Holtropalaan 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 € 21.325 (exclusief BTW).

# Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis – Liquidity Provider: Bank Degroof 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.

Wereldhave Belgium wordt gevolgd door :

Bank Degroof Petercam : Herman van der Loos  
+32 2 229 63 40 [h.vanderloos@degroofpetercam.com](mailto:h.vanderloos@degroofpetercam.com)

Vlaamse Federatie van Beleggers : Gert De Mesure  
+32 2 253 14 75 [gert.de.mesure@skynet.be](mailto:gert.de.mesure@skynet.be)

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

# 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 2021 en 2022

- 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
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2022: p.70 tot p.104 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022
- Beheersverslag over 2022: p.35 tot p.42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022
- Commissarisverslag over 2022: p.105 tot p.108 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022



# Lexicon en alternatieve prestatie maatstaven

Lexicon

128



# Lexicon

Alternatieve prestatemaatstaven 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 2023 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023, genaamd “Lexicon en alternatieve prestatemaatstaven”. De alternatieve prestatemaatstaven 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](http://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 Trensou (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](http://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 prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit Jaarlijks Financieel Verslag (Hoofdstuk 6).

**EPRA Europe - index**

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

**EPRA Bezettingsgraad**

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

**Erfpacht**

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

**ERV**

Afkorting voor 'Estimated Rental Value', geschatte huurwaarde.

**FBI (Fiscale beleggingsinstelling)**

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

**Financieel Instrument**

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

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

**Free Float**

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

**FSMA**

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten – de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en 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, desinvesterings, grote renovatiewerken, ...).

**Markthuur**

De verwachte huurprijs die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

**Medewerker**

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

**Netto dividend**

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

**Netto resultaat uit kernactiviteiten**

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

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

**Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel**

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



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

#### **Netto resultaat van niet-kernactiviteiten (portefeuilleresultaat)**

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

Het resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke 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 consulent namelijk BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner.

#### **Promotor**

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

#### **Raad van Bestuur**

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

#### **Reële waarde (Fair Value)**

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

#### **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/Schuld ratio**

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

#### **Swaprente**

Interbancaire rente.

#### **Take-up**

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

#### **Vastgoedcertificaat**

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

**Vennootschap**

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

**Voorwetenschap**

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

**Voorzitter**

De voorzitter van de Raad van Bestuur.

**Wereldhave groep**

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

