

Wereldhave
BELGIUM

RING Kortrijk

Resultaten 2022

better everyday life, better business

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

Een one-stop-locatie voor voedselinkopen, winkelen, vrije tijd, ontspanning, sport, gezondheid, werk en andere dagelijkse behoeften, allemaal ondersteund door slimme concepten en digitale diensten. Door duurzaam te investeren om tegemoet te komen aan de behoeften van klanten en lokale gebieden, verrijken we gemeenschappen, terwijl we zorg dragen voor het milieu, en hebben we een positief effect op de manier waarop mensen wonen, werken en winkelen.

Wereldhave Belgium Full Service Centers spelen een belangrijke rol in het dagelijks leven van mensen in toonaangevende regionale steden in België.

Verklaring van de Raad Van Bestuur

Met betrekking tot de resultaten afgesloten op 31/12/2022 (voor de periode 1 januari tot 31 december 2022)

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel:

€ 4,87

(2021: € 4,56)

Nettowaarde per aandeel:

€ 78,99

(2021: € 77,19)

EPRA bezettingsgraad:

95,2%

(2021: 93,9%)

Schuldgraad:

28,6%

(2021: 28,2%)

Geslaagde herfinancieringen van:

€ 80 mln

(in anticipatie van 2 financieringen die in 2023 op vervaldatum kwamen)

Aandeel Belle-Île onder 20%:

18,9%

van de geconsolideerde activa

Voorstel dividend:

€ 4,20 bruto - € 2,94 netto

(2021: € 4,10 bruto – € 2,87 netto)

Het nettoresultaat van kernactiviteiten van de Vennootschap steeg in 2022 met 10,1% ten opzichte van 2021. Het nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel kende een mooie stijging van € 4,56 in 2021 naar € 4,87 in 2022 als gevolg van een stijging in het netto huurresultaat. De Vennootschap tekent in 2022 een heel mooie leasingactiviteit op met 89 transacties.

De EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille bedroeg 97,7% per 31 december 2022, tegen 97,2% per 31 december 2021. Vooral in het segment van de kantoren heeft de Vennootschap mooie transacties kunnen afsluiten

met een stijging van de bezettingsgraad van 76% tot 81,5% eind 2022. Voor de totale portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg de EPRA-bezettingsgraad 95,2% op 31 december 2022, tegenover 93,9% een jaar voordien.

De intrinsieke waarde per aandeel vóór dividenduitkering bedroeg € 78,99 per 31 december 2022 (2021: € 77,19).

De schuldgraad bedroeg 28,6% op 31 december 2022, tegenover 28,2% op 31 december 2021.

Kerncijfers

(x € 1.000)

Resultaten

Netto huurresultaat

Netto resultaat

Netto resultaat van kernactiviteiten

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Netto resultaat per aandeel (x € 1)

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)

Gemiddelde aantal aandelen (#)

(x € 1.000)

Balans

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

Projectontwikkelingen

Totaal vastgoedbeleggingen

Eigen vermogen

Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)

Geconsolideerde schuldgraad

Beurskoers (x € 1)

Uitstaande aandelen (#)

	2022	2021
Netto huurresultaat	58.861	52.648
Netto resultaat	55.230	38.191
Netto resultaat van kernactiviteiten	42.942	38.993
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	12.289	-802
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	6,26	4,47
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,87	4,56
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.819.584	8.553.166
(x € 1.000)	2022	2021
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	934.981	912.491
Projectontwikkelingen	14.252	13.514
Totaal vastgoedbeleggingen	949.233	926.005
Eigen vermogen	701.944	670.897
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	78,99	77,19
Geconsolideerde schuldgraad	28,6%	28,2%
Beurskoers (x € 1)	49,00	49,30
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.692.063



Stevige jaarresultaten licht boven de verwachtingen

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

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

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

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

Evolutie van de operationele activiteiten

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

In de eerste helft van het jaar heeft de Vennootschap, ondanks het uitbreken van de oorlog in Oekraïne eind februari 2022, een zeer goede dynamiek ervaren wat betreft het aantal bezoekers in haar winkelcentra met een stijging van 19,9% in vergelijking met dezelfde periode in 2021. De bezoekersaantallen zijn ook in de buurt gekomen van deze van 2019 (de pre-Covid periode) met een daling van slechts 5,2%. Bovendien is het merkwaardig dat de verschillende commerciële activa in de eerste helft van het jaar zelfs beter hebben gepresteerd dan het marktgemiddelde in vergelijking met 2019.

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

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

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

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

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

Naast deze grote projecten heeft de Vennootschap in 2022 verschillende concepten geïntroduceerd om de klantervaring in de winkelcentra te verbeteren. In Shopping Nivelles werd het eerste concept van "Public Seating" geïnstalleerd om de bezoekers meer comfort te bieden bij het winkelen. Op de buitenparking van dit winkelcentrum zijn

ook nieuwe performante elektrische laadstations geïnstalleerd om de bezoekers een bijkomende dienst aan te bieden. Ook in Nijvel is een nieuwe Wayfinding aangebracht om de klanten beter te begeleiden en hen meer comfort te bieden tijdens hun bezoek.

Deze talrijke nieuwe projecten hebben geleid tot een zeer goede NPS ("Net Promoter Score") in de meeste vestigingen van de Vennootschap. Deze score is een maatstaf voor het meten van de tevredenheid van klanten die winkelcentra bezoeken. Om deze score in al haar winkelcentra te kunnen handhaven en verhogen, is de Vennootschap doorgegaan met het uitvoeren van Mystery Shopping-golven om de actiepunten te identificeren die nodig zijn om de klantentevredenheid voortdurend te kunnen verbeteren.

Anderzijds kon de Vennootschap, dankzij de kwaliteit van de aanwezige teams en de heropleving van de activiteit na de Covid-crisis, zeer goede resultaten boeken in het segment van de Specialty Leasing. Dit geldt met name voor alle activiteiten en prestaties die in de infopunten van "The Point" worden gerealiseerd, met name ongekende resultaten bij de verkoop van cadeaubonnen of de levering van pakketten. Dit laatste toont de aanvullende rol van e-commerce en fysieke winkels aan. De teams hebben ook verschillende evenementen en beurzen georganiseerd, met name de "Eco-days", een autosalon en vooral zeer attractieve kerstmarkten. Dankzij dit alles zijn de inkomsten aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2021 en zijn er dankzij deze themabeurzen nieuwe bezoekers aangetrokken.

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

Evolutie van de verhuuractiviteiten

Ondanks het feit dat 2022 gekenmerkt werd door de onzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de stijgende energie- en bouwkosten, vertoonde de verhuur van winkel- en kantoorruimtes in de portefeuille van de

Vennootschap het hele jaar door een opmerkelijk dynamisme.

In het jaar 2022 sloot de Vennootschap inderdaad niet minder dan 89 huurcontracten en huurvernieuwingen voor een totale oppervlakte van 7.858m². Concreet komt dit overeen met 15% van de volledige huurdersportefeuille van de Vennootschap en deze transacties lagen gemiddeld 3% boven de vorige huurprijs en 13% boven de markthuur (6% op 31 december 2021). Deze mooie resultaten bevestigen nogmaals de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap en het werk van haar teams, dit zelfs in een over het algemeen onzekere context.

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

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

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

Evolutie van de financiële activiteiten

2022 was een erg volatiel jaar op de financiële markten. Tijdens de eerste helft van 2022 was de korte termijn rente nog negatief en kon de Vennootschap genieten van gunstige financieringsvoorwaarden, zowel via haar Commercial Paper

programma als via haar kredietlijnen. Daarenboven heeft de Vennootschap een hedging strategie om het interestrisico in te dekken (door het afsluiten van Interest Rate Swaps en Caps) die haar vruchten afwerpt. Sinds ongeveer midden juli 2022 is de korte termijnrente sterk toegenomen tot ongeveer 2% eind december 2022. Een cap van € 60 mln aan een uitoefenprijs van 0,5% dringt de fundingkosten aanzienlijk terug.

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

De Vennootschap beschikt reeds jaren over een erg solide balansstructuur met een schuldgraad van 28,6% per 31 december 2022 tegenover 28,2% op 31 december 2021. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de sterke eigen vermogen basis van de Vennootschap, die haar in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

Per 31 december 2022 bedragen de opnames op schuldfinanciering € 256,2 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (64% bankfinancieringen, 23% Commercial Paper en 13% obligaties). Daartegenover staat een bedrag van € 55,6 mln niet opgenomen backup lijnen en € 90,3 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het Commercial Paper programma.

Tot 2024 is er geen enkele vervaldatum binnen de kredietportefeuille. Bovendien starten er in 2023 eerder afgesloten Interest Rate Swaps en een Cap die een positief effect zullen hebben op de financieringskost. Deze elementen versterken de positie van de Vennootschap nog verder en bevestigen de intrinsieke kwaliteit van haar portefeuille, haar balans en haar resultaten.

Resultaten van het boekjaar 2022

Netto resultaat

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

Netto resultaat van kernactiviteiten

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

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

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

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

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

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

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

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2022 bedroeg € 701,9 mln (€ 670,9 mln per 31 december 2021), hetzij een stijging van 4,6%. Deze stijging is te verklaren door een combinatie van factoren, zoals de verhoging van het kapitaal ten belope van € 8,1 mln door het keuzedividend, de uitbetaling van € 35,6 mln dividend voor het boekjaar 2021 en + € 55,2 mln overgedragen netto resultaat van het boekjaar.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / totaal aantal aandelen), met inbegrip van het resultaat van het lopende boekjaar en rekening houdend met de impact van de uitkering van een keuzedividend in 2022, bedroeg € 78,99 op 31 december 2022 (€ 77,19 op 31 december 2021).

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

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

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

Retail portefeuille

De Vennootschap richt zich op winkelcentra en retail parken met een dominante positie in hun verzorgingsgebied, met een voorkeur voor complexen met uitbreidings- en/of renovatiemogelijkheden zodat ze kunnen uitgroeien tot Full Service Centers. Door een proactieve aanpak wil de Vennootschap de concurrentiepositie van haar portefeuille van winkelvastgoed op de markt handhaven en versterken. Het aandeel van de retail portefeuille bedraagt ± 90% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de ontwikkelingsprojecten en de portefeuille activa bestemd voor verkoop.

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

De aantrekkelijkheid van de activa werd ook bevestigd door de toename van de "Specialty Leasing" (d.w.z. tijdelijke bezetting van stands en promotieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimten) gedurende het hele jaar.

Deze mooie resultaten komen tot uiting in de "Like-For-Like" huurresultaten van deze activa, die met 14,4% zijn gestegen ten opzichte van 2021.

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

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

Kantorenportefeuille

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

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

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

Ontwikkelingsprojecten

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

Desinvesteringen

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

Deze vergunningen werden eind 2021 verkregen, zodat de verkoopakten in de loop van 2022 werden ondertekend en deze perceelgronden dus uit de portefeuille van de

Vennootschap werden gehaald. Het eerste grondstuk, bestaande uit een voormalig kantoorgebouw, werd verkocht aan de Politiezone van Doornik, dat er na de herinrichting zijn politiebureau zal vestigen, terwijl het tweede, waarover de onderneming een erfpachtrecht heeft, werd aan de Lidl-keten overgedragen voor de vestiging van een nieuwe winkel. De komst van deze twee exploitanten zal ook bijdragen tot de commerciële versterking van Shopping Les Bastions.

Derogatie Shopping Belle-Île in Luik

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

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

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

Corporate - Dividend

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

Organisatie

Aangezien zij aan de specifieke onafhankelijkheidscriteria opgenomen in bepaling 3.5 van de Corporate Governance Code 2020 en aan het algemene onafhankelijkheids criterium opgenomen in artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voldeed werd mevrouw Brigitte Boone op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13 april 2022 als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van de Vennootschap herbenoemd voor een nieuwe periode van 4 jaar. Haar mandaat loopt tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening over het boekjaar 2025 goed te keuren. Mevrouw Boone wordt op dezelfde wijze bezoldigd als de andere onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur.

Op 19 mei 2022 nam de heer Edmund Wellenstein ontslag als bestuurder van de Vennootschap maar werd niet vervangen. De Raad van Bestuur bedankt de heer Wellenstein voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de Vennootschap.

Verbonden partijen

Behoudens dienstverleningen tussen entiteiten van de Wereldhave Groep, hebben er over 2022 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

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

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

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

Financiële agenda

Jaarlijks Financieel Verslag 2022	Woensdag 8 maart 2023
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 12 april 2023
Ex-dividend date (coupononthechting)	Maandag 17 april 2023
Dividend record date	Dinsdag 18 april 2023
Betaalbaarstelling Dividend 2022	Woensdag 19 april 2023
Persbericht Q1 2023 (vóór beursopening)	Donderdag 20 april 2023
Persbericht Q2 2023 (vóór beursopening)	Donderdag 20 juli 2023
Persbericht Q3 2023 (vóór beursopening)	Vrijdag 27 oktober 2023

Vilvoorde, 8 februari 2023

Wereldhave Belgium NV

Voor bijkomende info – I. Theuninck – Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

website: www.wereldhavebelgium.com

Financiële overzichten



Geconsolideerde balans

(x € 1.000)

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

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2022	2021
Huurinkomsten	58.240	54.866
Met verhuur verbonden kosten	621	-2.219
Netto huurresultaat	58.861	52.648
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.075	8.951
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.982	-10.519
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.892	3.673
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	1.985	2.105
Vastgoedresultaat	60.846	54.753
Technische kosten	-241	-308
Commerciële kosten	-4.630	-4.178
Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-1.292	-1.785
Beheerkosten vastgoed	-1.700	-938
Vastgoedkosten	-7.862	-7.209
Operationeel vastgoedresultaat	52.984	47.544
Algemene kosten van de vennootschap	-7.118	-5.772
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.821	1.388
Totaal	-5.297	-4.385
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47.687	43.159
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	-2
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-753	-3.275
Ander portefeuilleresultaat	-2.331	
Totaal portefeuilleresultaat	-3.114	-3.286
Operationeel resultaat	44.574	39.873
Financiële inkomsten	1.416	789
Netto interestkosten	-5.913	-4.671
Andere financiële kosten	-202	-176
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.402	2.475
Financieel resultaat	10.703	-1.583
Resultaat vóór belastingen	55.277	38.291
Vennootschapsbelasting	-46	-100
Belastingen	-46	-100
Netto resultaat	55.230	38.191
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	55.230	38.191
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	6,26	4,47
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	6,26	4,47

Geconsolideerd overzicht van het nettoresultaat van kern en niet kernactiviteiten

(x € 1.000)	2022		2021	
	Kern ¹	Niet-kern ²	Kern ¹	Niet-kern ²
Netto huurresultaat	58.861		52.648	
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.075		8.951	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.982		-10.519	
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.892		3.673	
	1.985		2.105	
Vastgoedresultaat	60.846		54.753	
Technische kosten	-241		-308	
Commerciële kosten	-4.630		-4.178	
Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-1.292		-1.785	
Beheerkosten vastgoed	-1.700		-938	
Vastgoedkosten	-7.862		-7.209	
Algemene kosten van de vennootschap	-7.118		-5.772	
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.821		1.388	
	-5.297		-4.385	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47.687		43.159	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-29		-2
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-9	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-753		-3.275
Ander portefeuilleresultaat		-2.331		
Operationeel resultaat	47.687	-3.114	43.150	-3.277
Financiële inkomsten	1.416		789	
Netto interestkosten	-5.913		-4.671	
Andere financiële kosten	-202		-176	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		15.402		2.475
Financieel resultaat	-4.699	15.402	-4.057	2.475
Resultaat vóór belastingen	42.988	12.289	39.093	-802
Vennootschapsbelasting	-46		-100	
Netto resultaat	42.942	12.289	38.993	-802
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,87	1,39	4,56	-0,09

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

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

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	2022	2021
Nettoresultaat	55.230	38.191
Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	61	81
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	777	268
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	838	349
Globaal resultaat	56.069	38.539
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	56.069	38.539
Minderheidsbelangen		

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	2022	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	55.277	38.291
Interestopbrengsten en dividenden	-25	-3
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten	55.251	38.288
Afschrijvingen materiële vaste activa	149	213
Huurderskortingen en investeringen	2.577	794
Interestkosten	4.744	4.056
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	753	3.275
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.444	-2.410
Mutaties van provisies op huurvorderingen	-944	-301
Mutaties vorderingen	1.267	-5.199
Mutaties kortlopende schulden	507	8.683
Betaalde vennootschapsbelasting	-	-
Ontvangen vennootschapsbelasting	60	74
	-6.330	9.186
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	48.921	47.474
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoedbeleggingen		-829 ¹
Aanpassing aanschaffingswaarde vastgoedbeleggingen		2.500 ¹
Verkoop vastgoedbeleggingen	3.300	
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-24.622	-10.811
Aankoop meubilair en rollend materieel	-25	-26
Ontvangen interesten en dividenden	25	3
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21.321	-9.163
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	54.450	72.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-47.500	-85.700
Betaalde dividenden	-25.062	-18.142
Betaalde interesten	-4.611	-3.959
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-22.723	-35.802
Netto kasstroom	4.877	2.509
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	5.539	3.030
Toename/Afname liquide middelen	4.877	2.509
Stand op 31 december	10.415	5.539

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

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>						
Balans per 31 december 2020	347.724	88.877	213.947			650.548
Kapitaalverhoging	15.087					15.087
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			81			81
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			268			268
Andere			-3			-3
Netto resultaat				38.191		38.191
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2020			-33.277			-33.277
Balans per 31 december 2021	362.810	88.877	181.016	38.191		670.893
Balans per 31 december 2021	362.810	88.877	219.206			670.893
Kapitaalverhoging	8.050					8.050
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			61			61
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			777			777
Andere			94			94
Netto resultaat				55.230		55.230
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2021		2.474	-35.637			-33.163
Balans per 31 december 2022	370.861	91.351	184.501	55.230		701.943
Overboeking van resultaat 2022 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-753	753		
Overboeking van variaties 2022 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			15.444	-15.444		
Voorgesteld dividend 2022				-37.321	37.321	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			3.219	-3.219		
Balans per 31 december 2022 na allocatie	370.861	91.351	202.410	-	37.321	701.943

Segment informatie 2022

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

Segment informatie 2021

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

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

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen van de portefeuille

(x € 1.000)	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	910.796	906.878
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	2
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	25	-3.325
Acquisitie	-	-1.671 ¹
Investerings	23.096	12.186
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-753	-3.275
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	933.164	910.796
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.817	1.695
Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten	934.981	912.491
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	13.514	12.635
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	-2
Investerings	605	785
Bouwrente	133	97
Herwaarderingen		
Totaal projectontwikkelingen	14.252	13.514
Totaal vastgoedbeleggingen	949.233	926.005

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

Uitgangspunten cijfers tot en met 31 december 2022

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2022 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Unie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2022. Met het oog op de opmaak van haar jaarlijks financieel verslag 2022 heeft de Vennootschap haar waarderingsregels ongewijzigd behouden ten opzichte van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.

Consolidatie

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

Risicobeheersing

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

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

Overeenkomstig artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 bevestigt de Raad van Bestuur dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Deze bevestiging zal in jaarlijks financieel verslag 2022, Sectie 'Corporate Social Responsibility' beschikbaar gesteld worden.

Controlewerkzaamheden

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

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

De heren M. Storm en N. Beaussillon, gedelegeerd bestuurders van de Vennootschap, verklaren, namens en voor rekening van de Raad van Bestuur, handelend als bestuursorgaan van de Vennootschap, dat, voor zover hen bekend,

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

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

- b) het Jaarlijks Financieel Verslag over 2022 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

