

Wereldhave  
BELGIUM

# Resultaten 2021

Make every day count

**Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen bij aan een plezieriger en comfortabeler dagelijks leven.**

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 31/12/2021 (voor de periode 1 januari tot 31 december 2021)

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel:

**€ 4,56**

(2020 : € 4,65)

Nettowaarde per aandeel:

**€ 77,19**

(2020 : € 78,20)



EPRA bezettingsgraad:

**93,9%**

(2020: 91,9%)

Schuldgraad:

**28,2%**

(2020: 30,0%)

Geslaagde herfinancieringen van

**€ 82 mln**

(in anticipatie van een financiering die in 2022 voor € 50 mln afloopt en een Private Placement van € 32 mln)

Hoog invorderingspercentage van

**97,4%**

over het jaar 2021



Voorstel (keuze)dividend:

**€ 4,10 bruto - € 2,87 netto**

(2020: € 4,00 bruto – € 2,80 netto)



Het nettoresultaat van kernactiviteiten van de Vennootschap steeg in 2021 met 6,4% ten opzichte van 2020. Het nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel kende echter een lichte daling van € 4,65 in 2020 naar € 4,56 in 2021 als gevolg van de keuzedividenden die pas in november 2020 en in april 2021 zijn uitgekeerd. Dit nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel is beter dan de € 4,30 die de Vennootschap in de loop van het jaar had verwacht hoofdzakelijk door een daling van Covid-19 gerelateerde huurkortingen en minder afboekingen van huurvorderingen.

De EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille bedroeg 97,2% per 31 december 2021, tegen 94,4% per 31 december 2020. Voor de totale portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg de EPRA-bezettingsgraad 93,9% op 31 december 2021, tegenover 91,9% een jaar voordien.

Ondanks een begin van het jaar dat nog sterk werd beïnvloed door de concessies aan huurders als gevolg van de Covid-19 pandemie en de daaruit voortvloeiende verplichte tijdelijke sluitingen van commerciële activiteiten en andere beperkende overheidsmaatregelen, steeg de "Like-for-Like" van de operationele vastgoedresultaten in 2021 ten opzichte van 2020 met 9,3% (retail portefeuille: +15,2%; kantorenportefeuille: -26,7%)

De intrinsieke waarde per aandeel vóór dividenduitkering bedroeg € 77,19 per 31 december 2021 (2020: € 78,20).

De schuldgraad bedroeg 28,2% op 31 december 2021, tegenover 30,0% op 31 december 2020.

## Kerncijfers

(x € 1.000)

	2021	2020
<b>Resultaten</b>		
Netto huurresultaat	52.648	49.218
<b>Netto resultaat</b>	<b>38.191</b>	<b>-22.148</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten	38.993	36.656
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-802	-58.803
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,47	-2,81
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,56	4,65
Gemiddelde aantal aandelen	8.553.166	7.876.435
(x € 1.000)	2021	2020
<b>Balans</b>		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	912.491	908.575
Projectontwikkelingen	13.514	12.635
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>926.005</b>	<b>921.209</b>
Eigen vermogen	670.897	650.548
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	77,19	78,20
Schuldratio op totaal der activa	28,2%	30,0%
Beurskoers	49,30	39,30
Uitstaande aandelen	8.692.063	8.319.287



## Wisselend boekjaar 2021 afgesloten met positieve signalen

Het jaar 2021 was een jaar met twee gezichten. Het jaar begon op dezelfde wijze als het einde van het vorige jaar, met talrijke beperkingen die verscheidene huurders van de Vennootschap troffen en uiteraard een aanzienlijke invloed hebben gehad op de bezoekersaantallen van de activa van de Vennootschap en als gevolg op de omzetcijfers van haar huurders.

Gelukkig had de heropening in juni van alle activiteiten en de opheffing van de meeste beperkingen (alleen het dragen van maskers in afgesloten ruimten bleef van kracht) een onmiddellijk positief effect. De bezoekersaantallen stegen zeer snel terug naar niveaus licht onder deze van 2019 en veel detailhandelaren konden zelfs profiteren van een inhaaleffect door betere resultaten te boeken dan vóór de pandemie.

Dienaangaande is het belangrijk op te merken dat, hoewel klanten zich tijdens de verplichte winkelsluitingen tot e-commerce wendden, zij snel naar fysieke winkels terugkeerden zodra de beperkingen werden opgeheven. De Vennootschap heeft echter van deze crisis geprofiteerd om haar inzicht in het consumentengedrag, dat voortdurend evolueert, te perfectioneren, vooral na de meest recente gebeurtenissen. Zij is ervan overtuigd dat de strategie die zij voert om haar winkelcentra om te vormen tot “Full Service Centers”, de juiste is en de duurzaamheid van haar activa zal garanderen.

De veerkracht van de resultaten van de Vennootschap in een jaar dat nog zwaar door de pandemie werd getroffen, bevestigt eveneens deze strategische keuzes, de intrinsieke kwaliteit van de activa en de teams.

### Evolutie van de operationele activiteiten

De uitbraak van de Covid-19 pandemie heeft gedurende het jaar 2020 een grote impact gehad op de Belgische samenleving en de economische activiteiten van dit land, en zorgde ook in 2021 nog voor veel wisselende maatregelen die getroffen werden voor de retailsector. Begin 2021 waren slechts een beperkt aantal horecazaken geopend waarbij alleen een afhaalservice mocht worden verleend. Alle contactberoepen zoals kapsalons, schoonheidsspecialistes en fitnesscentra waren nog de hele maand januari gesloten.

Het aantal bezoekers in de winkelcentra van de Vennootschap nam tijdens het eerste kwartaal, en tot de toepassing van de regeringsmaatregelen van 27 maart 2021, wel geleidelijk toe. In het eerste kwartaal van 2021 waren er in de winkelcentra van de Vennootschap gemiddeld 15,7% minder bezoekers dan in dezelfde periode een jaar vroeger (pré-Covid). Opmerkelijk is dat dit resultaat beter is dan de vastgestelde cijfers voor de hele markt van winkelcentra in België (-17,1%). Dat bewijst nog maar eens de veerkracht en de intrinsieke kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap, alsook het goede beheer ervan door haar commerciële en operationele teams.

Op 27 maart kondigde de overheid opnieuw strengere beperkingen aan; klanten van zogeheten ‘niet-essentiële’ winkels moesten daardoor vooraf een afspraak maken. Om haar huurders optimaal te ondersteunen, ging de Vennootschap meteen op zoek naar een oplossing om ‘winkelen op afspraak’ voor zowel de retailers als de klanten van haar winkelcentra zo vlot mogelijk te laten verlopen. In dat verband stelde de Vennootschap als eerste in haar sector de app ‘Troov’ (een nieuw online reservatiesysteem) ter beschikking van haar retailers. Hiermee konden de klanten van haar winkelcentra eenvoudig en volgens de door de overheid opgelegde regels afspraken maken in de winkels van hun keuze.

Toen de besmettingscijfers afnamen, werden de beperkende regeringsmaatregelen stelselmatig versoepeld. Op 26 april mochten de zogeheten ‘niet-essentiële’ winkels opnieuw zonder afspraak hun deuren openen en waren klanten niet langer verplicht om hun aankopen alleen te doen. Op 8 mei mochten de horecazaken hun activiteiten hervatten, maar alleen op de buitenterrassen. De Vennootschap nam in dat verband verschillende maatregelen om de huurders te ondersteunen waardoor ze extra ruimtes ter beschikking kon stellen van de horecazaken in haar winkelcentra. Vanaf 9 juni kon het zomerplan van de overheid worden uitgevoerd. Horecazaken mochten hierdoor ook binnen weer opengaan, zij het onder strikte voorwaarden.

Voor het tweede kwartaal meldde de sectorale vereniging BLSC («Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres»), een daling van het aantal bezoekers met 25,1% tegenover 2019 (een vergelijking met de cijfers van 2020 is wegens de verschillende sluitingen niet relevant).

Met een daling van 20% liet de Vennootschap opnieuw betere cijfers optekenen dan die van de markt.

Het derde kwartaal nam haar start zonder veel restricties, enkel een mondmasker was nog verplicht in de shopping centra. De reissector begon weer zachtjes aan te trekken en ook het consumentenvertrouwen steeg weer. Voor het volledige derde kwartaal kende de Vennootschap een daling van 9,8% ten opzichte van 2019, waar de sector een daling van -11,6% communiceerde.

Het laatste kwartaal werd gekenmerkt door een verhoogde viruscirculatie. In deze context besliste de Overheid op eind oktober om de mondmaskerplicht weer te verstrengen, zo ook in winkels en winkelcentra. Bovendien had de aanbeveling om te telewerken een negatief effect op de bezoekersaantallen in de winkelcentra, en op de bezetting in

de kantoren. Die aanbeveling werd op 17 november een verplichting, met één terugkeerdag per week per personeelslid. Op 3 december de maatregelen opnieuw aangescherpt. De verplichting tot telewerk wordt bevestigd met maximum één terugkeerdag per week. Andere maatregelen hebben gelukkig weinig rechtstreekse impact op de sectoren van activiteiten van de Vennootschap.

In het vierde kwartaal bezochten 4.896.130 bezoekers de Belgische winkelcentra van de Vennootschap. Dit zijn 11% minder bezoekers dan in 2019. Het volledige jaar sloot de Vennootschap af op een daling van 15,5% ten opzichte van 2019 en een stijging van 23,9% ten opzichte van 2020.

Aangezien in de tweede helft van het jaar alle winkels en horecazaken weer geopend waren, is het hier relevant om ook de omzetcijfers te analyseren. De Vennootschap heeft haar huurders in 13 verschillende categorieën ingedeeld. Van deze 13 categorieën hebben er 8 betere verkoopcijfers dan in 2019. Onder de winnaars zijn activiteiten zoals gezondheid en schoonheid, sport, kleding, diensten, woninginrichting, enz., terwijl activiteiten zoals reisbureaus, kappers en schoenen onder druk blijven staan.

Het jaar 2021 laat zich niet alleen kenmerken door de pandemie en haar gevolgen: de Vennootschap ondernam zeer veel initiatieven om de waarde van haar activa te verhogen en zowel de leasing als de operationele teams hebben veel projecten kunnen verwezenlijken.

Tijdens het eerste semester startte de Vennootschap met de renovatie van de gevels, de ingangen en buitenterrassen, alsook met de 're-branding' van Ring Shopping Kortrijk Noord, die verder zal bestaan als Ring Kortrijk. In het najaar werd hier ook het concept "The Point" geopend, het multifunctioneel dienstencentrum van de Vennootschap waar ook nieuwe concepten getest worden. Zo ging een testfase in met Storeshippers, een partner die de last-mile delivery voor de retailers kan faciliteren.

In Genk Shopping 1 werd eveneens "The Point" geopend, dit keer in samenwerking met Dienst Toerisme Genk en KRC Genk. De laatste hand werd gelegd aan het upgradingsproject van de parking en de implementatie van de zonnepanelen en andere duurzame initiatieven werden gerealiseerd.

Ook in de Waalse centra werden verschillende investeringen gemaakt. Shopping Nivelles heeft het nieuwe concept voor de restrooms geïmplementeerd en optimaliseert de klantenbeleving door het toevoegen van groen in de galerij en door de toepassing van geurmarketing. In Shopping Bastions werd in het najaar van 2021 een nieuwe ingang tussen de shopping en het retailpark geopend, teneinde de klant van een makkelijkere routing te voorzien. Met oog op een betere klantenervaring werden de publieke zitzones aangepakt in Shopping Bastions en Shopping Belle-Île. Ter voorbereiding van de toekomst van Shopping Belle-Île werd ook het logo van Belle-Île opnieuw vorm gegeven. Ook de externe signalisatie kreeg een upgrade en groen en digitale schermen verhogen nu de beleving van de bezoeker.

Met de verwezenlijking van deze laatste projecten, kan er gesteld worden dat de uitvoering van de transversale

projecten onder de noemer 'Customer Journey' reeds ver gevorderd is. Met dit programma lanceerde de Vennootschap verschillende projecten ter verbetering van de klantervaring in een periode waarin e-commerce een progressie kent. Zo beschikken alle winkelcentra van de Vennootschap nu over haakse signing om de zichtbaarheid van de retailer te verhogen, algemene wayfinding in de centra, gemoderniseerde restrooms met borstvoedingsruimtes en kindertoiletten, een play & relax area en het servicepunt "The Point".

In het tweede semester ging ook de samenwerking van start met het bedrijf "Secret View", om al haar winkelcentra op regelmatige basis te laten bezoeken door anonieme klanten en op die manier de klantbeleving bij de retailers in kaart te brengen ('mystery shopping'). De individuele feedback die de huurders op die manier krijgen, zal hen helpen om de dienstverlening aan hun klanten te verbeteren en zorgen voor een gezonde competitie tussen de meeste handelaar aangaande de kwaliteit van de klantenontvangst. Ook de bovengenoemde projecten en diensten van de Vennootschap maken deel uit van deze mystery shopping. De resultaten van de eerste twee periodes mystery shopping, waarbij in totaal ruim 1000 bezoeken werden gebracht in meer dan 450 locaties waren zeer positief met een algemene score op tevredenheid van 80%.

Dit resultaat is ook in lijn met de NPS ("Net Promotor Scores") en de CSAT ("Customer Satisfaction Scores") die dagelijks worden gemeten. De NPS in Q4 over de 4 laatste kwartalen bedraagt 33 en de Customer Satisfaction halen resultaten die aantonen dat de klantenervaring en de aanbeveling van klanten voor de winkelcentra van de Vennootschap zeer hoog ligt.

Voor haar kantoorparken in Berchem en Vilvoorde ontwikkelde en lanceerde de Vennootschap begin 2021 een nieuw concept dat "The Sage" heet. Daarmee wil ze de positie van deze activa versterken, door haar knowhow als uitbater van winkelcentra te koppelen aan de kantoorruimtes. Niet enkel de branding, maar ook de inkomhallen, groenzones en de technieken werden aangepakt. Daarnaast beschikken de kantoorbezitters nu ook over de "Eatery", een verfrissend horeca-concept, en in Berchem ook over doucheruimtes, een sportzaal en een strijkatelier.

### Evolutie van de verhuuractiviteiten

Hoewel 2021 voor het tweede opeenvolgende jaar werd gekenmerkt door de onzekerheid van de aanslepende Covid-19-pandemie, vertoonde de verhuuractiviteiten van commerciële ruimtes binnen de portefeuille van de Vennootschap ongetwijfeld een opmerkelijk dynamisme tijdens het gehele jaar.

Over deze periode heeft de Vennootschap in totaal 93 huurcontracten en huurvernieuwingen afgesloten. Dit betekent concreet één afgesloten contract om de twee werkdagen en meer dan 15% van de gehele huurdersportefeuille van de Vennootschap. Niet enkel werd het volume van transacties substantieel hoger, maar tevens

dient te worden vastgesteld dat deze gemiddeld 6% boven de markthuur werden afgesloten. Uit deze goede prestaties blijkt dat retailers hun vertrouwen blijven uiten in de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap.

Daarnaast werd de nadruk gelegd op het aantrekken van kwaliteitsmerken die een reële toegevoegde waarde bieden voor de klanten in winkelcentra en retailparken en die voor zoveel als mogelijk passen in de ambitie van de Vennootschap om haar activa als “Full-Service Centers” gekenmerkt te krijgen. De Vennootschap kon zo nieuwe verkooppunten verwelkomen van enseignes die al aanwezig waren in België, zoals Jysk, Oil & Vinegar, IKKS, Superdry, Maison du Monde, enz. en haar commerciële mix blijven optimaliseren door nieuwe of recente merken op de Belgische markt te overtuigen om zich in haar centra te vestigen (met name Le Palais des Thés, Cantata, Kusmi Tea, Hubside, Dunkin Donuts, KFC, Hawaiian Poké Bowl, enz.). Deze resultaten tonen aan dat de activa van de Vennootschap, in een nog steeds uitdagend marktklimaat, zeer aantrekkelijk blijven op de markt.

Het is echter opvallend dat de twee helften van het afgelopen jaar in twee verschillende snelheden zijn verlopen: de eerste helft van het jaar, of althans een deel ervan, werd gekenmerkt door de invoering en/of handhaving van beperkende overheidsmaatregelen die van invloed waren op de activiteiten van veel handelaars (o.a. de sluiting van horeca-activiteiten en schoonheidsspecialisten en winkelen op afspraak). Het zal geen verbazing wekken dat tijdens deze periode de betrokken huurders door deze maatregelen werden getroffen. Het is in deze context dat de Vennootschap opnieuw aanvragen om steun heeft ontvangen van bepaalde huurders in de betrokken sectoren. Dienaangaande heeft de Vennootschap opnieuw gekozen voor een beleid van partnerschap met haar huurders en heeft zij getracht individuele overeenkomsten met hen te sluiten. Op 31 december hadden de verschillende beperkende maatregelen die in het kader van de gezondheids crisis waren opgelegd, een totale negatieve impact van € 3mln op het netto huurresultaat van de Vennootschap over het afgelopen jaar. Op 31 december 2021 had de Vennootschap nog een voorziening van €0,6 mln in verband met eventuele concessies die nog aan bepaalde huurders moeten worden verleend in verband met de gezondheids crisis. De tweede helft van het jaar verliep daarentegen op bijna normale wijze, afgezien van de verplichting om een masker te dragen in gesloten ruimten en de verplichting om het Covid Safe Ticket te gebruiken in de horeca. De activa van de Vennootschap konden dus profiteren van goede bezoekersaantallen, hetgeen rechtstreeks tot uiting kwam in de verkoopcijfers van de huurders.

Zo heeft dit dynamisme ertoe geleid dat het winkelcentrum Belle-Île te Luik en Shopping Nivelles op 31 december 2021 opnieuw een bezettingsgraad van 100% hebben bereikt en de andere retailactiva van de Vennootschap goede progressie hebben geboekt, waardoor de Vennootschap op het jaareinde een bezettingsgraad van 97.2% kan rapporteren voor haar retail portefeuille (+2.8% ten opzichte van 2020).

Wat de commercialisering van haar kantoren betreft, stelt de Vennootschap vast dat de invoering van haar nieuw en innovatief concept “The Sage” vruchten begint af te werpen, ook al blijft de huurmarkt van kantoren onder druk staan door de gevolgen van de pandemie. In deze context heeft de Vennootschap het afgelopen jaar 6 nieuwe contracten afgesloten die een totale oppervlakte van 3.500m<sup>2</sup> vertegenwoordigen en 3 huurvernieuwingen die een bijkomende oppervlakte van 2.000m<sup>2</sup> vertegenwoordigen.

### Evolutie van de financiële activiteiten

In de loop van het boekjaar 2021 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 2021 bedroeg de schuldgraad 28,2% tegenover 30,0% op 31 december 2020. Een dergelijk niveau van schuldgraad illustreert de stevige balans van de Vennootschap en aldus haar sterke eigen vermogen basis, wat de Vennootschap in staat stelt om verdere groei te overwegen en te financieren.

In het kader van het ‘Green Finance Framework’ dat de Vennootschap onlangs opzette, sloot de Vennootschap op 31 maart 2021 een succesvolle private plaatsing van groene obligaties af voor een totaalbedrag van € 32 mln.

Deze nieuwe duurzame financiering werd afgesloten voor een periode van 5 jaar. Vervolgens sloot de Vennootschap in juni 2021 een nieuwe ‘groene’ bankfinanciering van € 50 mln af, ter vervanging van een bestaande financiering voor hetzelfde bedrag die in september 2022 afliep en kon tegelijk de looptijd verlengen tot 30 juni 2025.

Deze succesvolle financieringsoperaties getuigen van de goede milieuprestaties die de portefeuille van de Vennootschap laat optekenen.

Verder breidde de Vennootschap haar ‘commercial paper’ programma uit met € 50 mln tot € 150 mln waardoor zij over bijkomende bronnen beschikt ter financiering van haar activiteiten en groei en haar tegelijk toelaat haar financieringskosten verder te optimaliseren en ook uitgiftes op een langere termijn kan doen.

Ter indekking van het renterisico sloot de Vennootschap in 2021 verschillende indekkingsinstrumenten af, die afgestemd zijn op de looptijd van de financieringen. Deze laten de Vennootschap toe zich te financieren tegen gunstige lage variabele rentevoeten en zorgt er tegelijk voor ingedekt te zijn tegen het renterisico.

De totale financiële schulden zijn van € 263,5 mln per 31 december 2020 afgenomen tot € 250,1 mln per 31 december 2021, voornamelijk door het effect van de liquiditeiten die in de loop van het jaar door de verhuuractiviteit zijn gegenereerd en die deels zijn aangewend voor verdere afbouw van financiële schulden, naast de aanwending voor de dividenduitkering in contanten (€ 18,1 mln).

Per 31 december 2021 bedragen de opnames € 250,1 mln gespreid over verschillende financieringsbronnen (43,8% bankfinancieringen, 26,9% commercial paper, 12,8% obligaties en 16,5% intercompany loan). Daartegenover staat een bedrag van € 145 mln ongetrokken backup lijnen en € 42,7 mln beschikbare intercompany backup lijn als garantie voor het commercial paper programma.

De weerbaarheid van de financieringsstructuur van de Vennootschap is zodoende op 31 december 2021 bevestigd, zowel op het gebied van het beschikbare bedrag op de afgesloten kredietlijnen als van de diversificatie van haar financieringsbronnen.

## Resultaten van het boekjaar 2021

### Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het resultaat van kern- en niet kernactiviteiten, bedroeg € 38,2 mln (- € 22,1 mln in 2020). Deze aanzienlijke stijging (+ € 60,3 mln) ten opzichte van het vorige boekjaar is hoofdzakelijk het gevolg van een sterke verbetering van het resultaat van niet kernactiviteiten, namelijk van - € 58,8 mln eind 2020 tot - € 0,8 mln eind 2021 of + € 58 mln en eveneens een stijging van het resultaat van kernactiviteiten met € 2,3 mln.

### Netto resultaat van kernactiviteiten

Het netto resultaat van kernactiviteiten per 31 december 2021 bedroeg € 39 mln tegenover € 36,7 mln eind 2020. Deze positieve bijdrage van € 2,3 mln komt van een stijging van € 3,5 mln aan vastgoedresultaat, bij een quasi behoud van operationele kosten (slechts € 0,2 mln toename) en door een stijging van het negatief financieel resultaat (+ € 1,2 mln). De Vennootschap kon een stijging van € 3,5 mln aan netto huurresultaat optekenen hetzij 6,97% ten opzichte van 2020. Ondanks het feit dat er nog vele Covid-19 maatregelen van kracht waren ook in 2021 en de Vennootschap verder nog huurkortingen en tegemoetkomingen heeft toegestaan aan haar huurders, is de Vennootschap erin geslaagd om haar netto huurresultaat aanzienlijk te verbeteren door een proactief beheer van haar portefeuille, huurhernieuwingen en betere huurvoorwaarden.

Het saldo van de vastgoedkosten en de algemene kosten is nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van 2020. De vastgoedkosten zijn met € 0,3 mln gedaald van € 7,5 mln tot € 7,2 mln en de algemene kosten zijn met € 0,2 mln gestegen van € 4,2 mln tot € 4,4 mln.

Resultante is een stijging van het operationeel resultaat (van kernactiviteiten) met € 3,7 mln (+ 9,26%) tot € 43,2 mln (tegenover € 39,5 mln eind 2020).

Mede door de herfinancieringsoperaties van 2021, met het oog op een voorzichtig liquiditeitsbeheer en ter versterking van de kredietpositie, is het financieel resultaat opgelopen van - € 2,85 mln tot - € 4,06 mln per eind 2021.

In april 2021 werden bijkomende nieuwe aandelen uitgegeven ter gelegenheid van het keuzedividend. Rekening houdend met de hierboven besproken stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten van 6,38% of € 2,3 mln, en het hogere gemiddelde aantal aandelen in vergelijking met het jaar 2020, vertoont het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel een lichte daling tot € 4,56 (tegenover een netto resultaat van kernactiviteiten per

aandeel van € 4,65 op 31 december 2020). Deze daling is echter negatief beïnvloed door het feit dat in 2020 het keuzedividend pas in november werd toegekend en dus voor de berekening van netto resultaat per aandeel gunstiger uitvalt dan wanneer de bijkomende aandelen in het eerste semester van het kalenderjaar worden uitgegeven (zoals het geval was in april 2021).

### Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Het netto resultaat op de 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 € 54,7 mln gestegen van - € 57,9 mln eind 2020 tot - € 3,3 mln eind 2021. Dit is nagenoeg bij onveranderde samenstelling van de vastgoedportefeuille en te verklaren door taxaties die zich stabiliseerden na de correcties die zijn geboekt tijdens 2019 en 2020 door Covid-19. Wat de variaties in de reële waarde van de indekkingsportefeuille betreft, kennen we een positieve evolutie van - € 1,2 mln tot + € 2,5 mln. De waardebepaling van de derivaten wordt vooral bepaald door de rente evolutie.

### Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2021 bedroeg € 670,9 mln (€ 650,5 mln per 31 december 2020), hetzij een stijging van 3,1%. Deze stijging is te verklaren door een combinatie van factoren, zoals de verhoging van het kapitaal ten belope van € 15,1 mln door het keuzedividend, de uitbetaling van € 33,3 mln dividend voor het boekjaar 2020 en + € 38,1 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 2021, bedroeg € 77,19 op 31 december 2021 (€ 78,20 op 31 december 2020).

Zoals hierboven vermeld, werd het eigen vermogen in de loop van het jaar versterkt door de uitkering van een keuzedividend voor het boekjaar 2020, wat resulteerde in een verhoging met € 15,1 mln (kapitaal) door de creatie van 372.776 nieuwe aandelen.

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 8.692.063 aandelen per 31 december 2021.



## Vastgoedbeleggingen

### Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (exclusief projectontwikkelingen) evolueerde van € 908,6 mln op 31 december 2020 naar € 912,5 mln op 31 december 2021. Exclusief investeringen daalde deze waarde met €8,2 mln in de loop van het boekjaar 2021 door een combinatie van een negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van € 3,2 mln, een transfer naar vastgoed bestemd voor verkoop van € 3,3 mln, een acquisitie van een shopping unit en een aanpassing van de aanschaffingswaarde van een asset naar aanleiding van een dading, samen € 1,7 mln.

In 2021 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 12.2 mln geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verkoop, waarvan het grootste deel bestemd was voor de renovatie van het winkelcentrum Ring Kortrijk in Kortrijk, de realisatie van een kleine uitbreiding van haar winkelcentrum Bastions in Doornik, de inplanting van haar "The Point" concepten in Ring Kortrijk en Shopping 1 Genk en het investeringsprogramma dat werd uitgevoerd in de kantoorportefeuille. Tijdens het boekjaar heeft de Vennootschap ook een winkelunit in Shopping 1 Genk verworven voor € 0,8 mln.

### 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 meer dan 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 94,4% per 31 december 2020 tot 97,2% per 31 december 2021. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan het gecombineerde effect van de komst van enkele nieuwe huurders, zoals Maisons du Monde, Jack & Jones en Ken in Belle-Île, Pitaya, Cantata en Palais des Thés in Nijvel, April en Ersoz in Genk, Hawaiian Poké Bowl en Superdry in Ring Kortrijk en Boulangerie Louise, Dunkin Donuts en Black & White Burger in Les Bastions, evenals de belangstelling van spelers die pop-upconcepten ontwikkelen zoals "It's all about Christmas", Chronostock, enz.

Na een moeilijk jaar 2020, heeft de specialty leasing (tijdelijke verhuur van stands en promotieactiviteiten in gemeenschappelijke delen) in 2021 weer dynamisme getoond.

Deze goede verhuurresultaten en de minder beperkende overheidsmaatregelen die opgelegd waren om de Covid-19-pandemie te bestrijden, verschijnen in de "Like-For-Like" van

de operationele vastgoedresultaten van deze activa, die met 15,2% stegen ten opzichte van een daling met 19,1% in 2020.

De renovatie van de gevels en buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Kortrijk, die in het eerste kwartaal van 2021 zijn aangevat, verloopt zeer goed en volgens planning en budget. Het nieuwe logo en de nieuwe naam van het winkelcentrum ("Ring Kortrijk" in plaats van "Ring Shopping Kortrijk Noord") werden ook in 2021 onthuld en werden zeer goed ontvangen door de klanten en huurders van het winkelcentrum. De voltooiing van de werken is voor het tweede kwartaal van 2022 voorzien.

In het winkelcentrum Bastions in Doornik werd een kleine uitbreiding van 250m<sup>2</sup> gerealiseerd en op het einde van het jaar opgeleverd. Deze is volledig verhuurd en de twee huurders zullen in het eerste kwartaal van 2022 hun deuren openen.

In Brugge heeft de Vennootschap een vergunning verkregen om haar site te renoveren en gedeeltelijk te herontwikkelen. De planning van deze werkzaamheden en de besprekingen met de bestaande huurders zijn momenteel aan de gang. Het budget voor deze renovatie wordt geraamd en de Vennootschap is van plan dit project in 2022 of 2023 te starten, afhankelijk van het bovenstaande, en het in verschillende fasen uit te voeren om de activiteiten van de huurders zo weinig mogelijk te storen.

Begin 2021 werden alle nodige vergunningen afgeleverd voor het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Île. De Vennootschap werkt momenteel aan de marketing en de afronding van het budget voor dit project, zodat de planning voor de realisatie ervan op een later tijdstip kan worden bepaald.

### Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van deze portefeuille is gedaald van 77,5% per 31 december 2020 naar 76,0% per 31 december 2021. Deze lichte daling is te wijten aan het gecombineerde effect van het vertrek van verschillende huurders en de concretisering van verschillende nieuwe huurcontracten en huurhernieuwingen, voornamelijk in het complex "The Sage Antwerp" en in een mindere mate in het complex "The Sage Vilvoorde". In Antwerpen zijn huurders als KBC, ABN Amro en Argenta vertrokken en Maersk Line en AGFA Healthcare gekomen. In Vilvoorde breidde Quinz uit en heeft Solvus zich gevestigd.

Ondanks deze lichte daling van de bezettingsgraad en rekening houdend met de huidige context, is de Vennootschap positief, vooral in Antwerpen, over de reacties die zij heeft gekregen na de lancering van haar renovatieproject om de technische kwaliteiten van de gebouwen te verbeteren en hun esthetische aantrekkingskracht te vergroten. In de loop van 2021 werd op elke site een nieuw restaurant geopend dat door ISS wordt uitgebaat om de huurders een betere service te bieden, terwijl ook de technische installaties en de uitrusting van de inkomhallen alsook de sanitaire blokken werden

verbeterd. Deze verbeteringen zijn nog steeds aan de gang en zullen in fasen worden uitgevoerd tot 2023.

Aangezien de bezettingsgraad begin 2021 aanzienlijk lager was dan begin 2020, is het effect op de "Like-for-Like" van de operationele vastgoedresultaten voor 2021 vrij aanzienlijk. De daling dienaangaande bedraagt 26,7% in 2021, tegen een daling van 1,5% in 2020.

### Ontwikkelingsprojecten

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedroeg € 13,5 mln op 31 december 2021 (31 december 2020: € 12,6 mln). Deze waardestijging 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 retail park en anderzijds de uitbreiding van haar winkelcentrum Les Bastions in Doornik te kunnen bouwen, heeft de Vennootschap in 2014 zakelijke rechten verworven over verschillende percelen grond die aanpalend zijn aan haar oorspronkelijke eigendom. Om deze percelen zo goed mogelijk te benutten, heeft de Vennootschap enige tijd geleden onderhandelingen aangevat met verschillende kandidaten om de ongebruikte delen van deze percelen over te nemen. Met twee van deze kandidaten werden overeenkomsten afgesloten, weliswaar onder voorbehoud van het verkrijgen van vergunningen. Deze vergunningen werden eind 2021 afgeleverd, zodat de verkoopakten in de eerste helft van 2022 zullen worden verleden en deze percelen dus niet meer in de portefeuille van de Vennootschap zullen worden opgenomen. Het eerste perceel, bestaande uit een oud kantoorgebouw, wordt aan de Politiezone van Doornik verkocht om na herontwikkeling ervan haar politiebureau te worden, terwijl het tweede, waarvan de Vennootschap erfpachter is, aan de winkelketen Lidl wordt overgedragen om er een nieuwe winkel op te vestigen. Deze verrichtingen dragen bij tot de commerciële versterking van Shopping Bastions.

### Derogatie winkelcentrum Belle-Île in Luik

Ter herinnering heeft de FSMA op 20 oktober 2020 een vrijstelling voor het winkelcentrum "Belle-Île" te Luik, in overeenstemming met artikel 30 §3 en §4 van de GVV-wet, met betrekking tot het verbod om meer dan 20% van de geconsolideerde activa te investeren in één vastgoedcomplex, verleend. Deze vrijstelling werd toegestaan voor een beperkte periode van 2 jaar, die afloopt op 31 december 2022.

Ondanks de investeringen die in de loop van het jaar 2021 in de portefeuille hebben plaatsgevonden (o.a. in Ring Shopping en in de kantorenportefeuille), bedroeg de procentuele waarde van het winkelcentrum Belle-Île per 31 december 2021 (20,1%) nog steeds iets meer dan de wettelijke drempel. Dientengevolge blijft de derogatie van toepassing.

De Vennootschap blijft echter actief naar nieuwe investeringsmogelijkheden op de Belgische en Luxemburgse investeringsmarkten prospecteren om het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille structureel onder de 20% terug te brengen.

### Corporate - Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 13 april 2022 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 van Wereldhave Belgium NV voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,10 bruto - € 2,87 netto per aandeel (2020: bruto € 4,00 - netto € 2,80).

De Raad van Bestuur verklaart verder dat zij de intentie heeft om in dit kader de aandeelhouders van de Vennootschap bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De definitieve beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op dinsdag 19 april 2022 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 2,87). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 2,87 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 9 mei 2022. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op dinsdag 19 april 2022.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt - gezien deze intentie - aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date', 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld worden op respectievelijk 18 april, 19 april en 9 mei 2022.

## Organisatie

Op 1 januari 2021 is de heer Nicolas Beaussillon officieel in functie getreden als CEO en Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 14 april 2021 heeft de benoeming van de heer Nicolas Beaussillon bekrachtigd als Bestuurder en Effectieve Leider van de Vennootschap tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening voor het boekjaar 2024 goed te keuren. Hij staat dus in, samen met de heer Matthijs Storm, die tevens Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider is, voor het dagelijks operationeel beheer van de Vennootschap.

Aan het einde van het eerste halfjaar van 2021 heeft de heer Cédric Biquet, Chief Financial Officer, de Vennootschap verlaten en werd hij in november 2021 vervangen door mevrouw Ingrid Theuninck<sup>1</sup>.

## Verbonden partijen

Behoudens dienstverleningen tussen entiteiten van de groep, hebben er over 2021 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

## Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over het jaar 2022 een nettoresultaat van kernactiviteiten te behalen tussen € 4,70 en € 4,80 per aandeel. Dit streefcijfer dient echter met de nodige voorzichtigheid te worden bekeken, gezien de steeds beperktere, maar nog steeds aanhoudende onzekerheden in verband met de gezondheidscontext. Dienaangaande zal de Vennootschap niet nalaten de markt

in te lichten over het mogelijke ontstaan van nieuwe maatregelen die een weerslag kunnen hebben op deze doelstelling.

Deze bandbreedte zal moeten worden aangepast in geval van uitkering van een keuzedividend, waartoe formeel moet worden besloten op de Raad van Bestuur van 19 april 2022.

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 hier de markt hierover onmiddellijk inlichten.



<sup>1</sup> namens Firesti BV

## Financieel kalender

Jaarlijks Financieel Verslag 2021	Woensdag 9 maart 2022
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 13 april 2022
Ex-dividend date	Maandag 18 april 2022
Persbericht Q1 2022	Dinsdag 19 april 2022
Dividend record date	Dinsdag 19 april 2022
Betaalbaarstelling Dividend 2021	Maandag 9 mei 2022
Persbericht Q2 2022	Dinsdag 19 juli 2022
Persbericht Q3 2022	Dinsdag 25 oktober 2022

Vilvoorde, 8 februari 2022

Wereldhave Belgium NV

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

[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

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

# Financiële overzichten



# Geconsolideerde balans

## 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	926.005	921.209
Andere materiële vaste activa	707	895
Financiële vaste activa	1.487	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	408	521
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>928.607</b>	<b>922.625</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Activa bestemd voor verkoop	3.325	
Handelsvorderingen	12.562	13.561
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	502	5.002
Kas en kasequivalenten	5.539	3.030
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>21.928</b>	<b>21.593</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>950.535</b>	<b>944.218</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		
Kapitaal	362.810	347.724
Uitgiftepremies	88.877	88.877
Reserves	181.016	236.090
Netto resultaat van het boekjaar	38.191	-22.148
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>670.893</b>	<b>650.543</b>
Minderheidsbelangen	4	4
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>670.897</b>	<b>650.548</b>
<b>Verplichtingen</b>		
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Voorzieningen	849	1.102
Langlopende financiële schulden	182.804	153.558
<i>Kredietinstellingen</i>	109.556	152.733
<i>Andere langlopende financiële schulden</i>	73.248	826
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.546	8.856
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>191.199</b>	<b>163.517</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële schulden	67.313	109.984
<i>Kredietinstellingen</i>		
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	67.313	109.984
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.404	12.829
Overlopende rekeningen	9.721	7.340
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.439</b>	<b>130.153</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>950.535</b>	<b>944.218</b>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	77,19	78,20

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Huurinkomsten	54.866	56.466
Met verhuur verbonden kosten	-2.219	-7.247
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>52.648</b>	<b>49.218</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.951	7.737
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-10.519	-8.909
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.673	3.222
<b>Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</b>	<b>2.105</b>	<b>2.050</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>54.753</b>	<b>51.268</b>
Technische kosten	-308	-389
Commerciële kosten	-4.178	-4.233
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.785	-1.840
Beheerkosten vastgoed	-938	-1.080
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-7.209</b>	<b>-7.543</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>47.544</b>	<b>43.726</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5.772	-5.553
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.388	1.325
<b>Totaal</b>	<b>-4.385</b>	<b>-4.228</b>
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>43.159</b>	<b>39.498</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-2	325
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-9	-4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.275	-57.936
<b>Totaal portefeuilleresultaat</b>	<b>-3.286</b>	<b>-57.615</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>39.873</b>	<b>-18.117</b>
Financiële inkomsten	789	3
Netto interestkosten	-4.671	-2.685
Andere financiële kosten	-176	-162
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.475	-1.193
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.583</b>	<b>-4.037</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>38.291</b>	<b>-22.154</b>
Vennootschapsbelasting	-100	6
<b>Belastingen</b>	<b>-100</b>	<b>6</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>38.191</b>	<b>-22.148</b>
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	38.191	-22.148
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,47	-2,81
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	4,47	-2,81

# Geconsolideerd overzicht van het nettoresultaat van kern en niet kernactiviteiten 2021 (x € 1.000)

	2021		2020	
	Kern	Niet-	Kern	Niet-
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>52.648</b>		<b>49.218</b>	
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.951		7.737	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-10.519		-8.909	
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.673		3.222	
	<b>2.105</b>		<b>2.050</b>	
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>54.753</b>		<b>51.268</b>	
Technische kosten	-308		-389	
Commerciële kosten	-4.178		-4.233	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.785		-1.840	
Beheerkosten vastgoed	-938		-1.080	
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-7.209</b>		<b>-7.543</b>	
Algemene kosten van de vennootschap	-5.772		-5.553	
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.388		1.325	
	<b>-4.385</b>		<b>-4.228</b>	
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>43.159</b>		<b>39.498</b>	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-2		325
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-9		-4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-3.275		-57.936
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>43.150</b>	<b>-3.277</b>	<b>39.494</b>	<b>-57.611</b>
Financiële inkomsten	789		3	
Netto interestkosten	-4.671		-2.685	
Andere financiële kosten	-176		-162	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		2.475		-1.193
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-4.057</b>	<b>2.475</b>	<b>-2.845</b>	<b>-1.193</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>39.093</b>	<b>-802</b>	<b>36.650</b>	<b>-58.803</b>
Vennootschapsbelasting	-100		6	
<b>Netto resultaat</b>	<b>38.993</b>	<b>-802</b>	<b>36.656</b>	<b>-58.803</b>
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,56	-0,09	4,65	-7,47



## Staat van het globaal resultaat 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
<b>Nettoresultaat</b>	<b>38.191</b>	<b>-22.148</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 afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	81	51
<b>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</b>		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	268	84
<b>Totaal andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>349</b>	<b>135</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>38.539</b>	<b>-22.013</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	38.539	-22.013
Minderheidsbelangen		

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Nettoresultaat vóór belastingen</b>	<b>38.291</b>	<b>-22.154</b>
Interestopbrengsten en dividenden	-3	-3
<b>Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten</b>	<b>38.288</b>	<b>-22.157</b>
Afschrijvingen materiële vaste activa	213	86
Huurderskortingen en investeringen	794	216
Interestkosten	4.056	2.848
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.275	57.936
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.410	1.193
Mutaties van provisies op huurvorderingen	-301	3.216
Mutaties vorderingen	-5.199	-2.599
Mutaties kortlopende schulden	8.683	-579
Betaalde vennootschapsbelasting		-205
Ontvangen vennootschapsbelasting	74	
	<b>9.186</b>	<b>62.111</b>
<b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>47.474</b>	<b>39.954</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Acquisitie vastgoedbeleggingen	1.671 <sup>1</sup>	
Verkoop vastgoedbeleggingen		7.837
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-10.811	-19.611
Aankoop meubilair en rollend materieel	-26	-36
Ontvangen interesten en dividenden	3	3
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.163</b>	<b>-11.807</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opname Kredietinstellingen/Andere	72.000	124.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-85.700	-134.050
Betaalde dividenden	-18.142	-16.614
Betaalde interesten	-3.959	-2.790
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-35.802</b>	<b>-29.454</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>2.509</b>	<b>-1.308</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Stand op 1 januari	3.030	4.337
Toename/Afname liquide middelen	2.509	-1.308
<b>Stand op 31 december</b>	<b>5.539</b>	<b>3.030</b>

<sup>1</sup> Naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met betrekking tot het retailpark Brugge, werd een correctie toegepast op de aanschaffingswaarde. De Vennootschap verwierf eveneens een bijkomende retailunit in haar bestaand shopping center Genk.

# Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen 2021

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>329.249</b>	<b>88.877</b>	<b>271.095</b>			<b>689.221</b>
Kapitaalverhoging	18.475					18.475
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			51			51
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			84			84
Netto resultaat				-22.148		-22.148
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat						
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS						
Dividend over 2019			-35.136			-35.136
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>347.724</b>	<b>88.877</b>	<b>236.094</b>	<b>-22.148</b>		<b>650.548</b>
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>347.724</b>	<b>88.877</b>	<b>213.947</b>			<b>650.548</b>
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
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>362.810</b>	<b>88.877</b>	<b>181.016</b>	<b>38.191</b>		<b>670.893</b>
Overboeking van resultaat 2021 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-3.275	3.275		
Overboeking van variaties 2021 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			2.410	-2.410		
Voorgesteld dividend 2021				-35.637	35.637	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			7.765	-7.765		
<b>Balans per 31 december 2021 na allocatie</b>	<b>362.810</b>	<b>88.877</b>	<b>187.915</b>	<b>-4.346</b>	<b>35.637</b>	<b>670.893</b>

## 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
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>6.034</b>	<b>46.614</b>	<b>52.648</b>
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
<b>Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</b>	<b>-234</b>	<b>2.339</b>	<b>2.105</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>5.800</b>	<b>48.953</b>	<b>54.753</b>
Technische kosten	0	-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
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>4.717</b>	<b>42.827</b>	<b>47.544</b>
Algemene kosten van de vennootschap			-5.772
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.388
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>			<b>43.159</b>
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
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>39.873</b>
Financieel resultaat			-1.583
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>38.291</b>
Vennootschapsbelasting			-100
<b>Netto resultaat</b>			<b>38.191</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>			
Balans per 1 januari	89.975	816.903	906.878
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		2	2
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		-3.325	-3.325
Investerings	3.875	8.312	12.186
Acquisitie		-1.671	-1.671
Herwaarderingen	-322	-2.953	-3.275
<b>Balans per 31 december</b>	<b>93.528</b>	<b>817.268</b>	<b>910.796</b>
Geactiveerde huurincentives	742	952	1.695
<b>Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>94.270</b>	<b>818.221</b>	<b>912.491</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>			
Balans per 1 januari		12.635	12.635
Investerings		880	880
Bouwrente			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
<b>Balans per 31 december</b>		<b>13.514</b>	<b>13.514</b>
<b>Totaal portefeuille</b>	<b>94.270</b>	<b>831.735</b>	<b>926.005</b>

## Segment informatie 2020

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	7.626	48.839	56.466
Met verhuur verbonden kosten	-7	-7.241	-7.247
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>7.620</b>	<b>41.599</b>	<b>49.218</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.715	6.022	7.737
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.793	-7.116	-8.909
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		3.222	3.222
<b>Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</b>	<b>-78</b>	<b>2.129</b>	<b>2.050</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>7.541</b>	<b>43.727</b>	<b>51.268</b>
Technische kosten	-80	-309	-389
Commerciële kosten	-65	-4.168	-4.233
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-726	-1.114	-1.840
Beheerkosten vastgoed	-45	-1.035	-1.080
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>6.625</b>	<b>37.101</b>	<b>43.726</b>
Algemene kosten van de vennootschap			-5.553
Andere operationele opbrengsten en kosten			1.325
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>			<b>39.498</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		325	325
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-4	-4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.433	-54.503	-57.936
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>-18.117</b>
Financieel resultaat			-4.037
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>-22.154</b>
Vennootschapsbelasting			6
<b>Netto resultaat</b>			<b>-22.148</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>			
Balans per 1 januari	91.774	855.295	947.069
Investerings	1.634	15.170	16.805
Herwaarderingen	-3.433	-53.563	-56.996
<b>Balans per 31 december</b>	<b>89.975</b>	<b>816.903</b>	<b>906.878</b>
Geactiveerde huurincentives	805	892	1.697
<b>Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>90.780</b>	<b>817.795</b>	<b>908.575</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>			
Balans per 1 januari		12.615	12.615
Investerings		940	940
Bouwrente		20	20
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-940	-940
<b>Balans per 31 december</b>		<b>12.635</b>	<b>12.635</b>
<b>Totaal portefeuille</b>	<b>90.780</b>	<b>830.429</b>	<b>921.209</b>

## Wijzigingen in vastgoedbeleggingen van de portefeuille

(x € 1.000)

	2021	2020
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>		
<b>Stand op 1 januari</b>	<b>906.878</b>	<b>947.069</b>
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	2	
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-3.325	
Acquisitie	-1.671 <sup>1</sup>	
Investerings	12.186	16.805
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.275	-56.996
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>910.796</b>	<b>906.878</b>
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.695	1.697
<b>Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten</b>	<b>912.491</b>	<b>908.575</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>		
<b>Stand op 1 januari</b>	<b>12.635</b>	<b>12.615</b>
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-2	
Investerings	882	940
Bouwrente		20
Herwaarderingen		-940
<b>Totaal projectontwikkelingen</b>	<b>13.514</b>	<b>12.635</b>
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>926.005</b>	<b>921.209</b>

<sup>1</sup> Naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met betrekking tot het retailpark Brugge, werd een correctie toegepast op de aanschaffingswaarde. De Vennootschap verwierf eveneens een bijkomende retailunit in haar bestaand shopping center Genk.

## Uitgangspunten cijfers tot en met 31 december 2021

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2021 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 2020. Met het oog op de opmaak van haar jaarlijks financieel verslag 2021 heeft Wereldhave Belgium haar waarderingsregels ongewijzigd behouden ten opzichte van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

### Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks financieel verslag betreffen geconsolideerde cijfers. Conform de wetgeving terzake worden de perimetervennootschappen 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 2021, Sectie 'Corporate Social Responsibility' beschikbaar gesteld worden.

### Controlewerkzaamheden

De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Filip De Bock, 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 financieel verslag over 2021 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

