Wereldhave
BELGIUM

Adding value to everyday life

Jaarlijks financieel verslag 2025

better everyday life, better business

Met meer dan 30 miljoen bezoekers per jaar **zetten wij footfall om in directe omzetkansen voor onze huurders en duurzame waarde** voor onze investeerders.

Bron: Wereldhave Belgium, interne bezoekersgegevens 2025, inclusief shopping centers en retailparken in België en het Groothertogdom Luxemburg in beheer.

In dit rapport

Highlights 2

Boodschap van de Voorzitster & CEO 8

2025, een jaar van uitzonderlijke groei 8

Kerninformatie 10
Kerninformatie 11
Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar 11

Beheer en strategie 12
Missie en strategie 13
2025, een jaar van uitzonderlijke groei 14
Vastgoedbeleggingen 16
Financiële resultaten 16
Gebeurtenissen na 31/12/2025 17
Onderzoek en ontwikkeling 17
Resultaatbestemming 17
Vooruitzichten 18

Duurzaamheid 20
Duurzaamheidsstrategie 21

Vastgoedportfolio 32
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille 33
Kerninformatie vastgoed 35
Beschrijving van de vastgoedportefeuille 38
Verslag waarderingsdeskundigen 42

Op de beurs 44
Dividend en aantal aandelen 45
Overige informatie 46
Financiële agenda voor 2026 47
Beursgegevens 48

Corporate Governance Verklaring 50

EPRA 66

Financieel verslag 70
Geconsolideerde balans 71
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 72
Staat van het globaal resultaat 73
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 74
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen 75
Detail van de reserves 76
Toelichtingen 77
Verslag van de commissaris 101
Statutaire verklaring 104

Risicofactoren 110
Marktgebonden risico's 111
Operationeel gebonden risico's 113
Financiële risico's 116
Reglementaire risico's 117
Risicobeheersing 118

Bijkomende informatie 120

Lexicon 124

Highlights 2025

MEER COMFORT EN EEN VERSTERKTE DIENSTVERLENING

Dankzij een nieuwe The Point en comfortabele zitplekken in Shopping Les Bastions blijven bezoekers langer en combineren ze online en offline aankopen.

30 JAAR SHOPPING BELLE-ÎLE LIÈGE

Belle-Île vierde zijn 30-jarig bestaan als vaste waarde in de regio, met gerichte animaties en mediavisibiliteit.

50 JAAR SHOPPING NIVELLES – EEN TRANSFOR-MATIE-MIJLPAAL

Shopping Nivelles combineerde zijn 50ste verjaardag met een ingrijpende herontwikkeling, waaronder ver-nieuwde parkings, heringerichte terrassen, een nieuwe Delhaize-ingang, een outdoor Play & Relax-zone en een vernieuwde branding.

EXTRA BELEVING, LANGERE VERBLIJFSDUUR EN NIEUWE BEZOEKERS

Met nieuwe Play & Relax-buitenzones en vernieuwde Eat & Meet-terrassen heeft Ring Kortrijk zijn belevingsaanbod stevig uitgebreid.

ACQUISITIE IN LUXEMBURG

Met de overname van Knauf Shopping Pommerloch zetten we onze eerste stap op de Luxemburgse markt. Deze acquisitie versterkt onze internationale positie en verruimt onze groeiperspectieven.

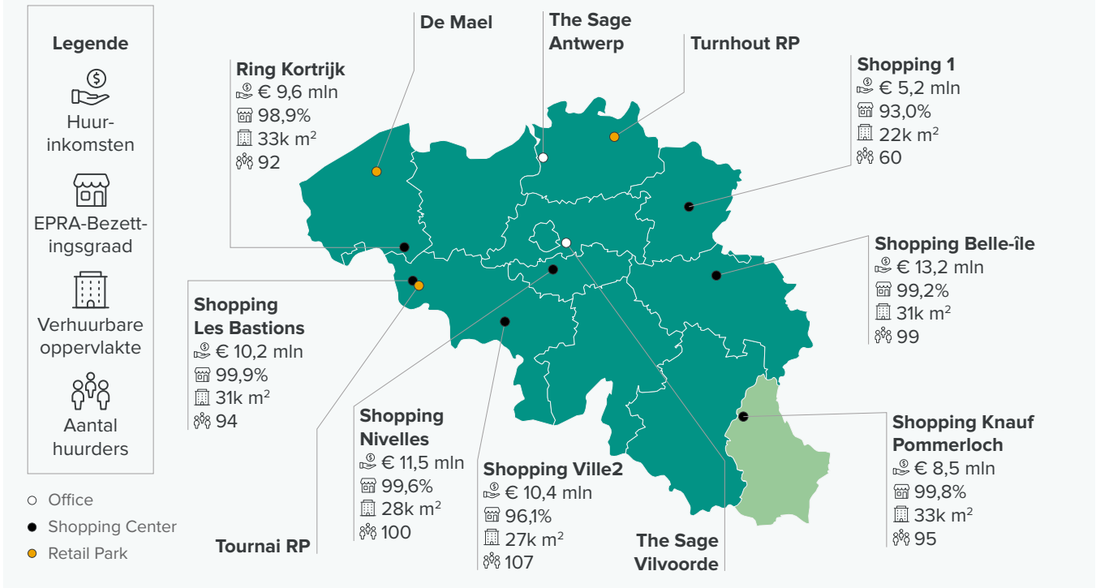
ACQUISITIE IN BELGIË

De acquisitie van Shopping Ville2 voegt een sterke regionale bestemming met meer dan 100 winkels toe aan onze portefeuille. Volledig in lijn met de LifeCentral-strategie en gefinancierd door een succesvolle kapitaalverhoging, versterkt deze stap onze schaal en marktpositie.

193 NIEUWE EV-LAADPUNTEN

Met de uitrol van 193 EV-laadpunten over de volledige portefeuille investeren we gericht in duurzame mobiliteit. en verhogen we het gebruiksgemak voor onze bezoekers.

Operationele & financiële resultaten 2025

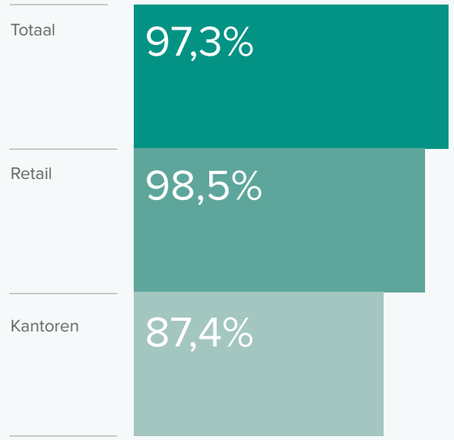


Totaal vastgoedbeleggingen

+22,8% vs Jaar-1

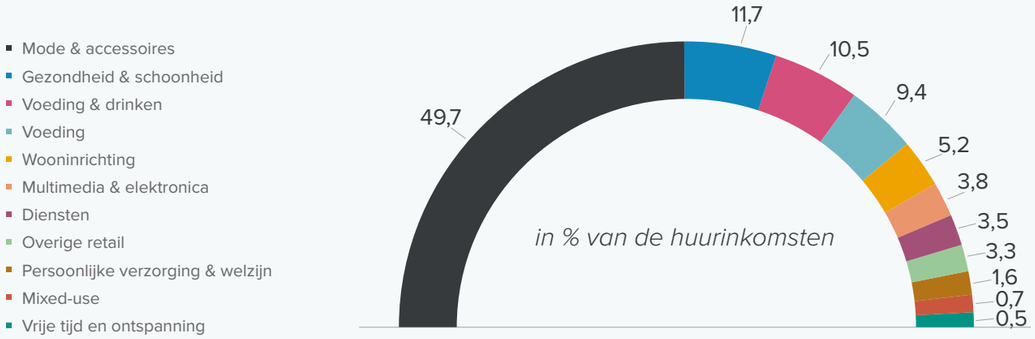
EPRA-bezettingsgraad

+0,3% vs Jaar-1



Branche mix retail vastgoedbeleggingen

Lease mix

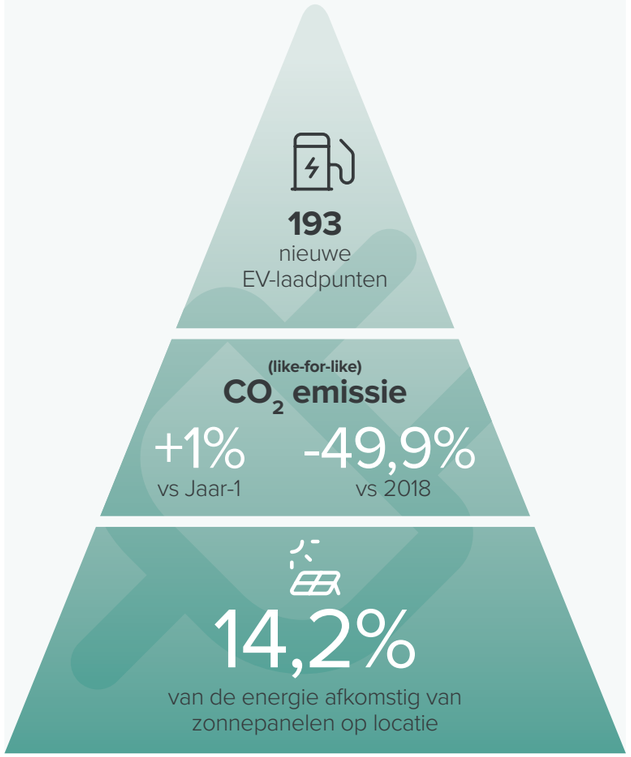


Retail huurders

Top 5 huurders

BESTSELLER
Ahold Delhaize
C&A
AS Watson

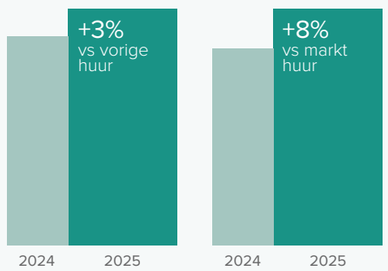
ESG



Leasing activiteiten

93

Nieuwe huurcontracten en huurhernieuwingen



Bezoekers

+1,3% vs Jaar-1

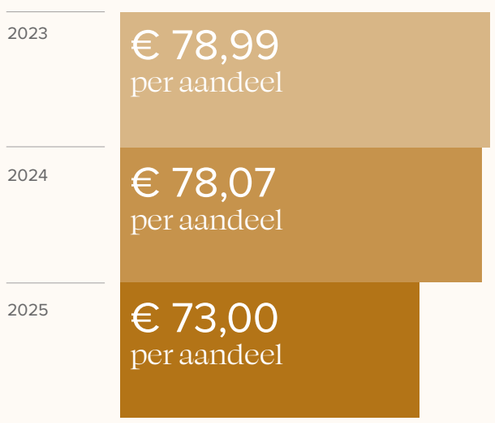
Operationele & financiële resultaten 2025

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel

+11,9% vs Jaar-1

€ 5,25

Netto waarde vóór winstverdeling



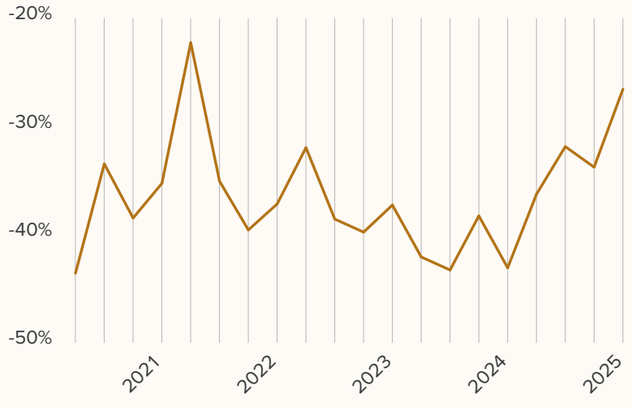
Voorstel dividend

bruto - netto per aandeel

€ 4,15

€ 2,905

Discount van de beurskoers t.o.v. de nettoactiefwaarde per aandeel



Netto huurresultaat

+16,5% vs Jaar-1

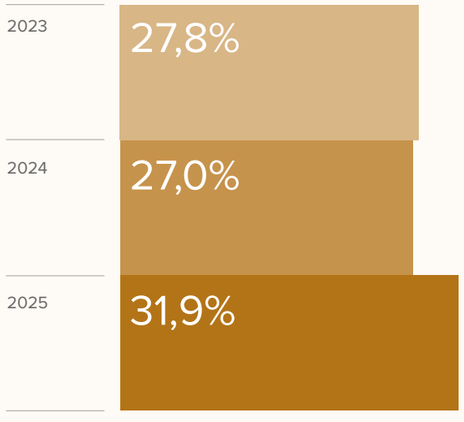
2025

€ 75,5 mln

Aantal uitstaande aandelen

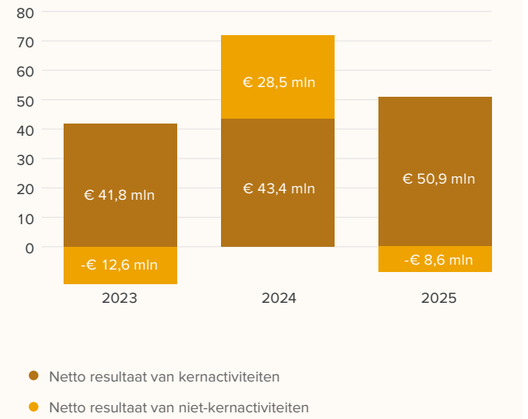
11.434.138

EPRA - schuldgraad



Kern- versus niet-kernresultaten

+17,4% vs Jaar-1 (netto resultaat van kernactiviteiten)



Eigen vermogen

+14,5% vs Jaar-1

€ 834,7 mln

Evolutie beurskoers

Beurskoers op 31 december 2025

€ 53

2025, een jaar van uitzonderlijke groei

Nicolas Rosiers
Deputy CEO

Brigitte Boone
Voorzitster
Raad van Bestuur

Matthijs Storm
CEO

Geachte aandeelhouders,

2025 was een uitzonderlijk en transformatief jaar voor Wereldhave Belgium, waarin de Vennootschap haar strategische ambities met overtuiging heeft waargemaakt en haar positie als toonaangevende speler in kwalitatief retailvastgoed verder heeft versterkt.

Met de acquisities van Knauf Shopping Pommerloch in Luxemburg en Shopping Ville2 in Charleroi zette Wereldhave Belgium twee belangrijke stappen in haar groeitraject. Deze externe groei werd ondersteund door een bijzonder succesvolle kapitaalmarktstrategie, met een sterk onderschreven keuzedividend en een kapitaalsverhoging via een Annex 9-procedure (een primeur voor een GVV). Het uitgesproken succes van deze operaties weerspiegelt het hernieuwde vertrouwen van investeerders in retailvastgoed en in het bewezen track record van de Vennootschap. Dankzij deze initiatieven steeg de portefeuillewaarde met 22,8% ten opzichte van 2024.

De operationele prestaties bevestigden deze positieve dynamiek: de bezettingsgraad van de retailportefeuille bereikte in december 2025 98,5%, een van de hoogste niveaus in het segment, terwijl het totaal aantal bezoekers in de shopping centers opliep tot 23,3 miljoen, een stijging van 1,3% tegenover 2024 en beter dan de markt.

Ondanks een uitdagende economische context bleef de commerciële activiteit in de shopping centers hoog, met sterke leasingresultaten, succesvolle jubilea in Shopping Nivelles en Shopping Belle-Île, en een verdere uitbouw van specialty leasing. Tegelijk werden nieuwe beloftevolle inkomstenstromen gecreëerd via de uitrol van de duurzame strategie, onder meer door extra zonnepanelen en EV-laadinfrastructuur.

Ook op financieel vlak werd de basis voor verdere groei verstevigd. In 2025 werd € 140 mln aan bijkomende financiering aangetrokken aan aantrekkelijke voorwaarden, werden twee bestaande kredietlijnen verlengd tot respectievelijk 2030 en 2031 en werd voor het eerst een langlopende private plaatsing van € 30 mln gerealiseerd. Eind 2025 resulteerde dit tegelijkertijd in een solide schuldratio van 31,9%, naast een verdere diversificatie van de financieringsbronnen en een verhoging van de gemiddelde resterende looptijd tot 3,7 jaar.

Deze combinatie van strategische groei, operationele sterkte en financiële discipline leidde tot een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,25, aan de bovenkant van de na de kapitaalsverhoging geactualiseerde winstverwachting en 12,1% hoger dan vorig jaar. De Raad van Bestuur stelt een bruto cashdividend van € 4,15 per aandeel voor, wat overeenstemt met een pay-out ratio van 93,2%. Rekening houdend met de correctie wegens de kapitaalsverhoging met voorkeursrecht, biedt de Vennootschap op deze manier aan zijn aandeelhouders een dividend dat ceteris paribus minstens even hoog is als vorig jaar.

Wereldhave Belgium kijkt met vertrouwen vooruit en blijft resoluut inzetten op duurzame waardecreatie, kwalitatieve groei en sterke, toekomstbestendige winkelomgevingen voor bezoekers, huurders en aandeelhouders.

Intussen wensen wij u veel leesplezier met dit Jaarlijks Financieel Verslag en zullen wij u hartelijk ontvangen op de Gewone Algemene Vergadering van 8 april 2026.

Vilvoorde, 6 maart 2026

Een bezettingsgraad (retail) van 98,5 procent bouw je niet met stenen, maar met sterke relaties, actief beheer en doordacht key account management.

Bron: Wereldhave Belgium, EPRA bezettingsgraad 2025, Retail Portfolio

Geconsolideerde kerninformatie

- Kerninformatie 11
- Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar 11

Kerninformatie

	2025	2024	2023
Koers op 31/12 (€)	53,00	46,00	48,30
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op 31/12 (€)	10,1	9,4	10,3
Marktkapitalisatie op 31/12 (€ mln)	606,0	408,8	429,2
Netto waarde/aandeel (conform IFRS) (€)	73,00	82,02	78,07
Bruto dividend (€ per aandeel)	4,15	4,30	4,10
Dividendrendement[1]	7,8%	9,3%	8,5%
EPRA LTV	31,9%	27,0%	27,8%
EPRA-Bezettingsgraad[2]	97,3%	97,0%	96,1%
Pay-out ratio[3]	93,2%	88,0%	87,1%
Free float	30,6%	33,3%	33,8%
Uitstaande aandelen (#)	11.434.138	8.886.001	8.886.001

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

[2] Markthuurwaarden van de verhuurde oppervlakten gedeeld door de totale markthuurwaarde van de portefeuille.

[3] Pay-out ratio berekend ten opzichte van het geconsolideerde netto resultaat van kernactiviteiten (ten opzichte van gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht worden deze ratio's 157,1% in 2025, 84,7% in 2024 en 80,3% in 2023).

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

(x € 1.000)	2025	2024	2023
Resultaten			
Netto huurresultaat	75.509	64.843	62.635
Netto resultaat	**42.380**	**71.887**	**29.221**
Netto resultaat van kernactiviteiten	50.934	43.396	41.822
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-8.554	28.491	-12.601
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.215.101	987.900	938.028
Projectontwikkelingen	6.965	6.965	14.335
Totaal vastgoedbeleggingen	**1.222.066**	**994.864**	**952.362**
Eigen vermogen	834.722	728.816	693.698
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur per segment			
Commercieel	1.117.934	884.196	834.911
Huurkortingen	658	974	1.240
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - commercieel	**1.118.592**	**885.170**	**836.151**
Kantoren	96.121	102.330	101.254
Huurkortingen	388	400	623
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur - kantoren	**96.510**	**102.730**	**101.877**
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.215.101**	**987.900**	**938.028**
Gegevens per aandeel (x € 1)[1]			
Netto resultaat van kernactiviteiten	5,25	4,69	4,71
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten	-0,88	3,08	-1,42
Netto resultaat	4,37	7,76	3,29
Bruto dividend	4,15	4,30	4,10
Netto dividend	2,91	3,01	2,87
Netto waarde vóór winstverdeling	73,00	82,02	78,07

[1] Conform IAS 33

Beheer
en strategie

- Missie en strategie 13
- 2025, een jaar van uitzonderlijke groei 14
- Vastgoedbeleggingen 16
- Financiële resultaten 16
- Gebeurtenissen na 31/12/2025 17
- Onderzoek en ontwikkeling 17
- Resultaatbestemming 17
- Vooruitzichten 18

Missie
en strategie

Het hoofdstuk ‘Risicofactoren’ en de ‘Corporate Governance Verklaring’ maken integraal deel uit van dit beheersverslag (Beheer en strategie) en vormen samen het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikelen 3:6 en 3:32 van het WVV.

Missie: focus op winkelcentra en retail parks

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

Strategie: waardecreatie en risicospreiding

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

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

Actief beheer en herontwikkeling van winkelcentra en retail parks

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

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

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

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

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

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

Acquisitie van commercieel vastgoed

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

Property Management – Beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen

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

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

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

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV (vertegenwoordigd door de heer Matthijs Storm, de heer Nicolas Rosiers en de heer Jean-Philippe Pinteaux) beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet. Hoewel de Belgische markt voor onroerend goed zijn eigen lokale kennis en gebruiken heeft, is er veel ruimte voor uitwisseling van ‘best practices’ in gebieden waar de groep Wereldhave actief is. Om de “operational excellence” van de Vennootschap te versterken, wordt verder gebouwd aan een performant datamanagement. Data wordt aangeleverd vanuit dezelfde bronnen en stromen waardoor bedrijfsprocessen optimaal op mekaar afgestemd worden.

2025, een jaar van uitzonderlijke groei

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

2025 was een uitzonderlijk en transformatief jaar voor Wereldhave Belgium, waarin de Vennootschap haar strategische ambities met overtuiging heeft waargemaakt en haar positie als toonaangevende speler in kwalitatief retailvastgoed verder heeft versterkt.

Met de acquisities van Knauf Shopping Pommerloch in Luxemburg en Shopping Ville2 in Charleroi zette Wereldhave Belgium twee belangrijke stappen in haar groeitraject. Deze externe groei werd ondersteund door een bijzonder succesvolle kapitaalmarktstrategie, met een sterk onderschreven keuzedividend en een kapitaalsverhoging via een Annex 9-procedure (een primeur voor een GVV). Het uitgesproken succes van deze operaties weerspiegelt het hernieuwde vertrouwen van investeerders in retailvastgoed en in het bewezen track record van de Vennootschap. Dankzij deze initiatieven steeg de portefeuillewaarde met 22,8% ten opzichte van 2024.

De operationele prestaties bevestigden deze positieve dynamiek: de bezettingsgraad van de retailportefeuille bereikte in december 2025 98,5%, een van de hoogste niveaus in het segment, terwijl het totaal aantal bezoekers in de shopping centers opliep tot 23,3 miljoen, een stijging van 1,3% tegenover 2024 en beter dan de markt.

Ondanks een uitdagende economische context bleef de commerciële activiteit in de shopping centers hoog, met sterke leasingresultaten, succesvolle jubilea in Shopping Nivelles en Shopping Belle-Île, en een verdere uitbouw van specialty leasing. Tegelijk werden nieuwe beloftevolle inkomstenstromen gecreëerd via de uitrol van de duurzame strategie, onder meer door extra zonnepanelen en EV-laadinfrastructuur.

Ook op financieel vlak werd de basis voor verdere groei verstevigd. In 2025 werd € 140 mln aan bijkomende financiering aangetrokken aan aantrekkelijke voorwaarden, werden twee bestaande kredietlijnen verlengd tot respectievelijk 2030 en 2031 en werd voor het eerst een langlopende private plaatsing van € 30 mln gerealiseerd. Eind 2025 resulteerde dit tegelijkertijd in een solide schuldratio van 31,9%, naast een verdere diversificatie van de financieringsbronnen en een verhoging van de gemiddelde resterende looptijd tot 3,7 jaar.

Deze combinatie van strategische groei, operationele sterkte en financiële discipline leidde tot een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,25, aan de bovenkant van de na de kapitaalsverhoging geactualiseerde winstverwachting en 12,1% hoger dan vorig jaar. De Raad van Bestuur stelt een bruto cashdividend van € 4,15 per aandeel voor, wat overeenstemt met een pay-out ratio van 93,2%. Rekening houdend met de correctie wegens de kapitaalsverhoging met voorkeursrecht, biedt de Vennootschap op deze manier aan zijn aandeelhouders een dividend dat ceteris paribus minstens even hoog is als vorig jaar.

Wereldhave Belgium kijkt met vertrouwen vooruit en blijft resoluut inzetten op duurzame waardecreatie, kwalitatieve groei en sterke, toekomstbestendige winkelomgevingen voor bezoekers, huurders en aandeelhouders.

Evolutie van de operationele activiteiten:

Na een sterk boekjaar 2024 zette Wereldhave Belgium haar groeitraject verder in 2025. De bezoekersaantallen namen toe in alle winkelcentra, wat resulteerde in een jaar-op-jaar stijging van +1,3% (+1,5% like-for-like). In het eerste semester bedroeg de groei +0,7%, gevolgd door een verdere versnelling in het tweede semester (+1,7%). Deze prestatie werd gerealiseerd in een economisch onzeker klimaat en ligt boven het marktniveau, waar volgens BLSC een groei van gemiddeld +0,3% werd opgetekend. Sinds februari 2025 is Wereldhave Belgium eigenaar van het winkelcentrum Knauf Pommerloch. De integratie verliep succesvol en de shopping sloot het jaar af met een bezoekersgroei van +1,8%, wat de strategische relevantie van deze acquisitie bevestigt.

De verdere uitrol van de strategie om winkelcentra te transformeren tot volwaardige "Full Services Centers" bleef bijdragen aan de aantrekkingskracht en performantie van de portefeuille. In 2025 werden meerdere belangrijke investeringsprojecten afgerond. In Shopping Nivelles werd de parkeercirculatie volledig heringericht, er werden nieuwe (overdekte) buitenterrassen aangelegd en de Delhaize-ingang, goed voor meer dan 23% van de bezoekersstroom, werd grondig gerenoveerd. Daarnaast vierde het centrum zijn 50-jarig bestaan, wat in oktober resulteerde in een bezoekersstijging van +4,1%. In Ring Kortrijk werden de in 2024 aangevatte werken midden 2025 voltooid, met onder meer nieuwe parkeersignalisatie, een outdoor kidszone en bijkomende "Eat & Meet"-terrassen. In het retail park De Mael in Brugge werd de herontwikkeling verdergezet met de oplevering van meerdere units, waaronder een oppervlakte van meer dan 3.300 m^2 voor de opening van de tweede Albert Heijn XL in België in november. De afronding van de renovatie en de herinrichting van de parking zijn gepland voor 2026. Doorheen het jaar werden in de shopping centers van de Vennootschap diverse evenementen georganiseerd ter ondersteuning van de bezoekersaantallen, waaronder het autosalon, de "Eco-days" en de kerstmarkten. Shopping Belle-Île in Luik vierde in 2025 zijn 30-jarig bestaan, met een activiteitenprogramma dat veel media-aandacht kreeg en aan een bezoekersaantallengroei van +3% bijdroeg tegen het jaareinde.

De gerealiseerde resultaten zijn het gevolg van de expertise en betrokkenheid van de teams, zowel op het hoofdkantoor als in de winkelcentra. In 2025 werden nieuwe shopfront-ontwerpen en kiosken ontwikkeld en uitgerold over de volledige portefeuille. Daarnaast werden aanbestedingen georganiseerd om de gemeenschappelijke lasten te optimaliseren, onder meer in Shopping 1 in Genk, wat leidde tot zowel kwaliteitsverbeteringen als kostenbesparingen. 2025 stond tevens in het teken van verdere portefeuilleuitbreiding: naast de integratie van Knauf Pommerloch (volle eigendom) en Knauf Schmiede (beheer) in februari 2025, werd in december 2025 Shopping Ville 2 in Charleroi toegevoegd. De integratie van sites, processen en medewerkers verliep efficiënt, terwijl tegelijkertijd de eerste ontwikkelingsinitiatieven werden opgestart ter ondersteuning van toekomstige groei.

In 2025 werd een belangrijke stap gezet in de uitvoering van de duurzaamheidsstrategie van Wereldhave Belgium: de Vennootschap lanceerde een driejarig programma (2025–2027) voor de uitrol van 350 laadpunten voor elektrische voertuigen. De eerste installaties genereerden reeds meer dan € 350K aan inkomsten. Daarnaast werd de eerste fase van het zonne-energieproject in Ring Kortrijk afgerond, als onderdeel van een breder fotovoltaïsch programma voor de volledige retailportefeuille. In 2025 leverden de zonne-installaties meer dan € 500K aan inkomsten op, afkomstig uit netinjectie, groenestroomcertificaten en zelfverbruik. Deze initiatieven dragen bij aan de reductie van de CO_2-voetafdruk van de portefeuille. Tot slot werd het energiebeheer verder geprofessionaliseerd via een samenwerking met PowerPulse, wat leidde tot een raamcontract met Engie, gecentraliseerde energie-inkoop en een verhoogde flexibiliteit in prijsfixatie. Voor 2026 voorziet de Vennootschap de systematische kwartierregistratie van energiegegevens voor alle sites.

Evolutie van de verhuuractiviteiten:

De Belgische retailvastgoedmarkt bleef gedurende heel 2025 sterk presteren. De verhuuractiviteit was robuust, ondersteund door grensoverschrijdende samenwerking binnen de portefeuille en een sterke interesse in recent verworven activa. Leegstand die volgde op enkele faillissementen in 2024 werd snel opnieuw ingevuld door aantrekkelijke nieuwe huurders, wat de veerkracht en relevantie van de Belgische centra van de Vennootschap onderstreept. Over het geheel genomen verbeterde het sentiment bij huurders gedurende het jaar, ondersteund door afnemende inflatie en een groeiend vertrouwen in goed gelegen, toekomstbestendige retail locaties.

In de loop van het afgelopen jaar sloot de Vennootschap niet minder dan 93 huurcontracten en huurhernieuwingen af voor een totale oppervlakte van 35.588 m^2. Dit is meer dan het dubbele van het jaar voordien en getuigt van een uitstekend dynamisme. De gerealiseerde transacties lagen gemiddeld 8% boven de vorige huurprijs en 3% boven de markthuur.

Het verhuurtempo werd verder ondersteund door meerdere nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen met de Bestseller-groep, voor merken zoals ONLY, Only & Sons, VILA, Vero Moda, Jack & Jones en Name It. Opvallende hoogtepunten zijn de uitbreiding van ONLY in Ring Kortrijk tot meer dan 1.100 m^2 en de verdubbeling van de winkeloppervlakte van ONLY in Shopping Nivelles.

De grensoverschrijdende samenwerking bleef tastbare resultaten opleveren. Zo werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten met de kernhuurders Douglas en Wibra, elk voor twee winkels, in Stadsplein Genk en Ring Kortrijk. In ruil daarvoor sloot de Belgische kernhuurder Medi-Market zijn eerste huurovereenkomst in Nederland af.

Voor het recent verworven winkelcentrum Ville2 in Charleroi lopen reeds de eerste gesprekken met verschillende geïnteresseerde zakenpartners.

Er werd aanzienlijke vooruitgang geboekt bij het aanpakken van de leegstand in Shopping 1 Genk, dankzij nieuwe huurovereenkomsten met New Yorker voor een uitgebreide winkel, Vero Moda dat drie eerder leegstaande units in gebruik neemt, Skechers, en een verlenging met Jack & Jones.

De herontwikkeling van De Mael in Brugge verloopt volgens planning. Na de aankondiging van de ondertekening met Albert Heijn werd in december een zeer druk bijgewoonde officiële opening gevierd. Daarnaast werden nieuwe commerciële huurovereenkomsten gesloten, waaronder met speelgoedwinkel Dreamland voor de huidige MediaMarkt-locatie, evenals een nieuwe huurovereenkomst met MediaMarkt voor een herlocatie binnen het centrum.

Evolutie van de financiële activiteiten:

Op de financiële markten is de 3 maands rente afgenomen tot ongeveer 2% eind december 2025 (2,8% december 2024). De gemiddelde financieringskost op de uitstaande kredieten bedroeg 3,32% over het jaar 2025 (3,02% over het jaar 2024). Deze stijging is deels onderdrukt door de hedging strategie (het interestrisico in te dekken door het afsluiten van Interest Rate Swaps en Caps) die de Vennootschap in 2025 heeft versterkt door hogere indekkingspercentages te hanteren. De hedge ratio bedroeg 81,3% eind december 2025 (2024: 72,8%). Deze hedge ratio maakt deel uit van een permanente monitoring.

In het kader van de acquisitie van Shopping Ville2 heeft de Vennootschap haar financieringsstructuur verder geoptimaliseerd en versterkt gedurende het laatste kwartaal van 2025. De Vennootschap sloot twee nieuwe leningen af van elk € 20 mln, respectievelijk bij KBC met een looptijd tot 30 september 2031 en bij BNP Paribas met een looptijd tot 12 december 2030. Daarnaast werd de bestaande kredietlijn van € 25 mln bij KBC succesvol verlengd tot 2030, wat bijdraagt aan de financiële flexibiliteit op middellange termijn.

Tot slot realiseerde de Vennootschap een private plaatsing (EUPP) ten belope van € 30 mln bij Royal London, met een looptijd van 10 jaar. Deze langetermijnfinanciering ondersteunt verder de stabiliteit en diversificatie van de financieringsbronnen.

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een stabiele schuldratio (EPRA LTV) van 31,9% per 31 december 2025 (27,0% per 31 december 2024). De stijging van 4,3% tegenover jaareinde is hoofdzakelijk het gevolg van de overname van Knauf Shopping Pommerloch.

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 31 december 2025, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van afgesloten kredietlijnen (€ 116,0 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande 'commercial paper' door een back-up lijn met Wereldhave NV), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (75,8% bankfinanciering bij de vier Belgische grootbanken, 8,6% handelspapier, 8,0% obligatiefinanciering en 7,6% Europese private plaatsing). De gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 december 2025 was 3,7 jaar.

In het kader van haar rentebeheerstrategie heeft de Vennootschap bijkomende interest rate swaps (IRS) afgesloten. Zo werd een nieuwe IRS aangegaan met ING voor een nominale waarde van € 25 mln, met een looptijd van 31 december 2028 tot 31 december 2031.

Daarnaast werden in het laatste kwartaal twee eerder afgesloten IRS'en effectief opgestart op 31 december 2025. Deze hebben respectievelijk een nominale waarde van € 32 mln, met een looptijd tot 31 december 2026, en € 20 mln, met een looptijd tot 31 december 2031. Deze transacties dragen bij aan de verdere afdekking van het renterisico en versterken de positie van de Vennootschap nog verder.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 1.215,1 mln per 31 december 2025, wat een significante stijging is ten opzichte van de waarde van € 987,9 mln per 31 december 2024. Exclusief de overnames van Knauf Shopping Pommerloch en Shopping Ville2 en de investeringen binnen de portefeuille, zijn de vastgoedwaarden met 2,1% gedaald ten opzichte van eind 2024. De daling kan worden toegeschreven aan de verkoop van twee niet-kernvastgoedbeleggingen.

In 2025 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 21,4 mln geïnvesteerd (2024: € 9,9 mln), waarvan € 6,6 mln bestemd was voor de renovatiewerken in haar Retail Park "De Mael" in Brugge.

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 ± 92% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de ontwikkelingsprojecten en de portefeuille activa bestemd voor verkoop.

De EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille daalde van 99,0% per 31 december 2024 tot 98,5% per 31 december 2025.

De Vennootschap werkt ondertussen verder aan de verdere herontwikkelingswerken op de site De Mael te Brugge, waarbij het resterende deel van het gebouw volledig wordt gestript, en heringedeeld. De feestelijke opening van Albert Heijn XL heeft plaatsgevonden op 19 november 2025. Een kleine vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor het wijzigen van de voorgevel, waarbij de nieuwe voorgevel gelijk wordt getrokken met de nieuwe Albert Heijn XL.

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is gestegen van 85,4% per 31 december 2024 tot 87,4% per 31 december 2025. Deze stijging is de bevestiging van het resultaat van haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem.

In 2026 zal de Vennootschap haar aandacht op beide vestigingen blijven behouden om op deze goede resultaten te kunnen voortbouwen.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is ongewijzigd ten opzichte van 2024 en bedroeg € 7,0 mln op 31 december 2025.

Financiële resultaten

Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het netto resultaat van kern- en niet-kernactiviteiten, bedroeg € 42,4 mln (€ 71,9 mln in 2024). Ten opzichte van dezelfde periode in 2024 is deze daling hoofdzakelijk toe te schrijven aan de fors hogere resultaten van niet-kernactiviteiten in 2024 en meer specifiek vanwege de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-€ 5,9 mln per 31 december 2025 tegenover +€ 32,5 mln per 31 december 2024). Die positieve impact in 2024 is te verklaren door het effect dat de afgelopen jaren huurprijzen binnen de portefeuille van de Vennootschap niveaus bereikten die quasi altijd boven de markthuren (ERV's) lagen, waardoor de markthuren structureel zijn aangepast in 2024 door de waarderingsdeskundigen.

Netto resultaat van kernactiviteiten

De Vennootschap behaalde over het boekjaar 2025 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 50,9 mln (€ 43,4 mln per 31 december 2024). Het netto huurresultaat in 2025 bedroeg € 75,5 mln, hetzij een stijging van 16,5% ten opzichte van 2024 (€ 64,8 mln per 31 december 2024). Deze toename is in hoofdzaak toe te schrijven aan de deelname van Knauf Shopping Pommerloch in de resultaten sinds midden-februari. Het netto huurresultaat exclusief de acquisities (Knauf Shopping Pommerloch en Shopping Ville2) bedroeg € 67,8 mln, hetzij toch een stijging van 4,6% in de bestaande portefeuille t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Deze stijging vloeit voort uit een verbeterde bezettingsgraad in 2025 ten opzichte van 2024, in combinatie met de huurindexatie.

De inkomsten uit de rubriek 'netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' zijn gestegen met € 0,2 mln ten opzichte van 2024 vanwege de inkomstenstijging uit het dienstverleningspunt 'The Point' van de Vennootschap, evenals aan een toename van de huurdersbijdragen voor promotionele activiteiten.

De vastgoedkosten zijn constant gebleven gestegen ten opzichte van 2024. Hiertegenover zijn de algemene kosten van de Vennootschap gestegen tegenover 2024 en bedroegen € 8,1 mln. Tot slot zijn de netto financiële kosten met € 2,5 mln gestegen wat hoofdzakelijk toe te schrijven is aan de overname van Knauf Shopping Pommerloch.

Rekening houdend met de hierboven beschreven impact, is het netto resultaat per aandeel van kernactiviteiten gestegen tot € 5,25 (€ 4,69 per 31 december 2024)[1].

1 Gerapporteerd netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel 2024 bedroeg € 4,88. Conform IAS 33 werd dit herrekend naar € 4,69, om zodoende rekening te houden met de correctie die van toepassing was bij de kapitaalverhoging met voorkeurrecht van 19 november 2025.

Netto resultaat van niet-kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten bedroeg - € 8,6 mln per 31 december 2025 (€ 28,5 mln per 31 december 2024). Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten omvat voornamelijk het resultaat van herwaarderingen binnen de vastgoedportefeuille (- € 5,9 mln), de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (- € 0,4 mln), resultaat verkoop vastgoedbelegging (- € 0,7 mln) en een latente belastingverplichting (- € 1,6 mln).

De negatieve herwaardering van € 5,9 mln is voornamelijk te wijten aan niet-opbrengstgenererende kapitaalinvesteringen.
De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is gebaseerd op de ontwikkelingen van de interestvoeten en de looptijd van de derivatenportefeuille. Als gevolg van enkele nieuwe producten in de derivatenportefeuille van de Vennootschap en de renteschommelingen steeg de variatie in de reële waarde van de derivatenportefeuille van - € 3,4 mln tot - € 0,4 mln per 31 december 2025.

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2025 bedroeg € 834,7 mln (€ 728,8 mln per 31 december 2024), hetzij een stijging van 14,5%.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / totaal aantal aandelen), met inbegrip van het resultaat van het lopende boekjaar, bedroeg € 73,00 op 31 december 2025 (€ 82,02 op 31 december 2024)) wegens de verhoging van het aantal aandelen als gevolg van het keuzedividend van mei 2025 en de kapitaalverhoging in december 2025.

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 11.434.138 aandelen per 31 december 2025.

Handelsvorderingen en overlopende rekeningen

De handelsvorderingen (€ 31,9 mln per 31 december 2025) en overlopende rekeningen (€ 24,3 mln per 31 december 2025) op de balans werden beïnvloed door € 15,6 mln aan huur met betrekking tot het eerste kwartaal van 2026 die nog niet vervallen waren op 31 december 2025.

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

De handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn gestegen van € 9,4 mln per 31 december 2024 naar € 25,7 mln per 31 december 2025. Deze stijging is hoodzakelijk toe te schrijven aan de exit taks in het kader van de acquisitie van Shopping Ville2.

Gebeurtenissen na 31/12/2025

De Vennootschap heeft in januari 2026 de kredietlijn van € 30 mln bij BNP Paribas verlengd tot januari 2031 (oorspronkelijke einddatum 10 februari 2028).

Onderzoek en ontwikkeling

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

Resultaatbestemming

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 8 april 2026 om 11.00 uur op de zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,15 bruto - € 2,905 netto per aandeel (2024: bruto € 4,30 - netto € 3,01). Rekening houdend met de correctie wegens de kapitaalsverhoging met voorkeursrecht, biedt de Vennootschap op deze manier aan zijn aandeelhouders een dividend dat ceteris paribus minstens even hoog is als vorig jaar.

Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over het jaar 2026 een nettoresultaat van kernactiviteiten te behalen tussen € 5,20 en € 5,30 per aandeel. De vooruitzichten voor de winst per aandeel uit kernactiviteiten voor 2026 moet gezien worden in het licht van de grote vastgoedtransacties in 2025. De acquisitie van Knauf Shopping Pommerloch, voornamelijk met schuld en de acquisitie van Shopping Ville2 voornamelijk met nieuwe aandelen gefinancierd. Dit alles om zodoende een gezonde schuldgraad op de balans te behouden, welke weer capaciteit geeft voor nieuwe acquisities. De Vennootschap verwacht aldus dat de combinatie van transacties die in 2025 gerealiseerd zijn, voor een groei van de winst per aandeel uit kernactiviteiten van 10-13% over de periode 2024 – 2026 zal zorgen.

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.

De Raad van Bestuur verklaart dat:

1. op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Code 2020, de interne risicobeheersing en controlesystemen van de Vennootschap in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit Jaarlijks Financieel Verslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Raad van Bestuur heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersing en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
2. de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van de Vennootschap en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen perimetervennootschappen;
3. het Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van de Vennootschap en van haar perimetervennootschappen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen;
4. in dit Jaarlijks Financieel Verslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee de Vennootschap en de met haar perimetervennootschappen worden geconfronteerd; en
5. na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarlijks Financieel Verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarlijks Financieel Verslag zou wijzigen.

De Raad van Bestuur

Wereldhave Belgium NV
B. Boone, Voorzitster
S. Denys
L. Weverbergh
F. Kruythoff
S. Boel
M. Storm
D. de Vreede

Vilvoorde, 6 maart 2026

In een markt waar elke bezoeker telt, vindt één op zes shopping-bezoeken in België **plaats in een centrum van Wereldhave Belgium.**

Bron: Marktaandeel bezoekersaantallen 2025, interne bezoekerscijfers van vijf Belgische shoppingcentra van Wereldhave Belgium (Ring, Les Bastions, Shopping Nivelles, Belle-Île Liège en Shopping 1), vergeleken met de BLSC-index.

Duurzaamheid

▶ Duurzaamheidsstrategie 21

Duurzaamheidsstrategie

De LifeCentral-strategie van de Vennootschap is gekoppeld aan A Better Tomorrow, het duurzaamheidsprogramma voor 2030, dat in 2025 aanzienlijke vooruitgang boekte – de Vennootschap voltooide “Parijs-proof” roadmaps voor al haar centra, behaalde voor viersterren GRESB-rating bij het moederbedrijf en nam het nieuwe slimme energiesysteem in gebruik.

Ook ontving de Vennootschap een ‘B’-score in het Carbon Disclosure Project (CDP). Het CDP beoordeelt bedrijven op hun inspanningen om klimaatverandering te beheersen, met een focus op transparantie en concrete reductiemaatregelen.

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

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

Better footprint

Om de doelstellingen onder “Better footprint” te bereiken, heeft de Vennootschap roadmaps voor het klimaat opgesteld voor al haar centra in België. Deze roadmaps bevatten duidelijke prioriteiten om de koolstofvoetafdruk te verminderen, in overeenstemming met de doelstellingen voor 2030 en 2045 die voldoen aan het Science Based Targets-initiatief (SBTi) en de Paris Proof-verbintenis. De maatregelen die zijn vastgelegd in de Paris Proof-roadmaps zullen worden opgenomen in de jaarlijkse bedrijfsplannen en toekomstige investeringsvoorstellen voor alle activa. In 2025 is de portefeuille geanalyseerd volgens de CRREM-methodologie (Carbon Risk Real Estate Monitor). Op basis van de uitkomsten van deze analyse worden in 2026 science-based doelen vastgesteld.

Een van de focuspunten van deze roadmaps is het verminderen van de uitstoot door de energie-efficiëntie te verbeteren en over te schakelen op hernieuwbare energie in onze centra, waar mogelijk. Ter ondersteuning hiervan werd in 2025 het ontwikkelde energy monitoring system in alle Belgische centra in gebruik genomen (Shopping Belle-Île, Shopping Nivelles, Shopping Les Bastions, Ring Kortrijk en Shopping 1 Genk).

In de nabije toekomst zal het systeem ook worden geïmplementeerd in de Luxemburgse centra en kantoren. Het zal energieverlies helpen tegengaan door managers te waarschuwen voor abnormale pieken in het energie- of waterverbruik, die kunnen wijzen op lekken of inefficiënties.

Renovatie Belle-Île

In 2025 heeft de Vennootschap de overschakeling naar nieuwe energiezuinige technieken in Belle-Île succesvol afgerond. Dankzij deze technieken werd het ventilatiesysteem gasvrij gemaakt, wat resulteerde in een tussentijdse daling van het gasverbruik met 18%. In 2026 zal het systeem verder worden geoptimaliseerd.
Deze renovatie heeft een directe impact gehad op de energie-efficiëntie van de gebouwen.

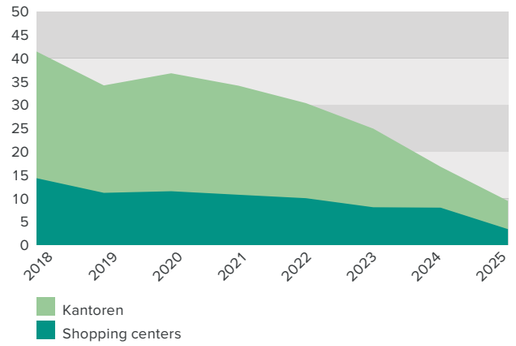
Gemeenschappelijke ruimtes in de winkelcentra van de Vennootschap worden reeds van hernieuwbare energie voorzien. De Vennootschap versnelt haar energietransitie door meer zonnepanelen op haar locaties te plaatsen. De Vennootschap telt nu 10.823 zonnepanelen die iets meer dan 14,2% van haar totale energiebehoefte dekt. Waar mogelijk worden deze panelen toegevoegd als onderdeel van de lopende transformatie van het Full Service Center. In 2025 heeft de Vennootschap meer zonnepanelen toegevoegd aan haar winkelcentrum Ring Kortrijk en verder onderzocht voor bijkomende optimalisaties op de overige locaties. Tegelijkertijd koopt de Vennootschap alleen groene elektriciteit in voor de resterende elektriciteitsbehoefte.

Hieronder de vooruitgang sinds 2018 - SBTi referentiejaar.

In 2025 bedroegen de scope 1 en 2 markt gebaseerde koolstofemissies van de activiteiten van de Vennootschap in totaal 957 ton - een stijging van 20,1% (+1,0% like-for-like portfolio) ten opzichte van het voorgaande jaar en 40,4% (-49,9% like-for-like portfolio) lager dan het referentiejaar 2018, en de locatie gebaseerde emissies 931 ton - een vermindering van 31% ten opzichte van het voorgaande jaar en 77,8% lager dan het referentiejaar 2018, dankzij de energiebesparende initiatieven en dalende emissie factoren. Naast de doelstelling om in 2030 30% minder CO_2 uit te stoten, zal de Vennootschap in 2026 haar science-based targets herijken op basis van de CRREM-methodologie (Carbon Risk Real Estate Monitor).

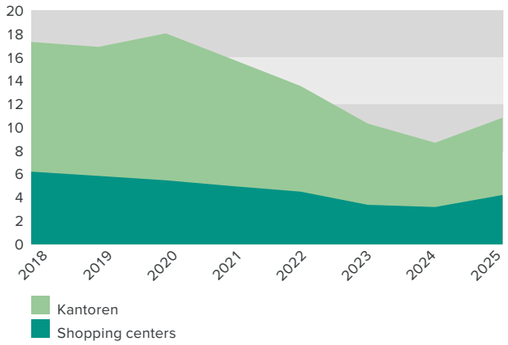
Totaal locatie gebaseerde koolstofemissies (scope 1+2) in ton CO_2

(x € 100)



Totaal markt gebaseerde koolstofemissies (scope 1+2) in ton CO_2

(x € 100)



Scope 3 emissies

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

Een ander belangrijk aandachtspunt in 2025 was het verkrijgen van een nauwkeuriger inzicht in de uitstoot van huurders. Er werd gewerkt aan het aanvullen van ontbrekende data, die het gevolg waren van een beperkte rapportage binnen de centra. Dankzij een verbeterde rapportage van huurdersdata kan de Vennootschap nauwer samenwerken met huurders om het elektriciteits- en gasverbruik te verminderen.

Deze samenwerking helpt huurders niet alleen hun emissies te verlagen, maar ook hun operationele kosten te optimaliseren.

Laadpalen – en duurzame energie-infrastructuur

In het kader van haar energiebeleid heeft de Vennootschap in 2025 verdere stappen gezet om de energiestrategie verder te verfijnen. Deze strategie richt zich niet alleen op het verbeteren van de dienstverlening aan bezoekers, maar ook op het optimaliseren van de reeds bestaande infrastructuur. Zo heeft de Vennootschap 193 laadpunten operationeel over al haar assets en zullen er in 2026 nog bijkomende laadpunten worden geplaatst.
Naast investeringen in zonne-energie zet de Vennootschap verder in op de ontwikkeling en uitrol van laadpaalinfrastructuur.
De implementatie van deze laadpalen staat gepland voor de periode 2025-2026. Dit initiatief sluit aan bij de bredere duurzaamheidsambities van de Vennootschap, waarbij economische voordelen worden gecombineerd met ecologische verantwoordelijkheid. Door duurzame oplossingen te integreren, toont de Vennootschap aan dat duurzaamheid niet alleen kostenbesparend is, maar ook inkomsten kan genereren.
Daarnaast versterkt deze aanpak haar locaties voor bezoekers en huurders, aangezien de beschikbaarheid van laadpalen inspeelt op de groeiende vraag naar elektrische mobiliteit.

Verder werkt de Vennootschap aan een nauwkeuriger inzicht in de uitstoot van haar huurders. De prioriteit in 2025 is het opvullen van ontbrekende data door een gebrek aan rapportage voor haar centra. Door de gegevens van huurders te verbeteren, kan de Vennootschap nauwer met hen samenwerken om het elektriciteits- en gasverbruik te verlagen - en haar huurders helpen om kosten en uitstoot te verminderen.

Externe benchmarks en certificeringen

In 2025 behaalde de referentieaandeelhouder (Wereldhave NV) een viersterrenbeoordeling van GRESB - met behoud van een topscore van 88/100 - waarmee er voldaan wordt aan A Better Tomorrow-doelstellingen en de Vennootschap zijn positie als koploper op het gebied van duurzaamheid onderstreept.
2025 was het jaar dat de Vennootschap gewerkt heeft op de hercertificering van al haar shoppings en kantoren. De verklaring voor de lagere score is dat deze certificeringen nog niet voor alle assets werden toegekend.

	2024	2025
GRESB (referentieaandeelhouder Wereldhave NV)	5 sterren (92 punten)	4 sterren (88 punten)
BREEAM[1] (rating 'very good' of excellent)	79,0%	48,2%
Sustainalytics	18.1 Low Risk	11.2 Low Risk

1 BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) score is wereldwijd de leidende methode voor het beoordelen van de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving.

Better nature

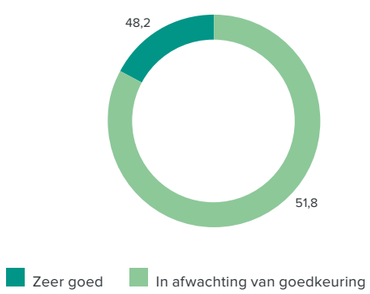
Het hoofddoel van de pijler Better nature is het verbeteren van de veerkracht van de Vennootschap haar centra tegen de belangrijkste klimaatrisico's, namelijk overstromingen, zware regenval en hittestress. Om deze risico's te beperken, heeft de Vennootschap klimaatbestendigheid plannen geïntegreerd als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

Om er zeker van te zijn dat de plannen van de Vennootschap toereikend zijn, neemt de Vennootschap fysieke klimaatrisico's op in haar regelmatige beoordelingen, die de Vennootschap uitvoert op basis van de richtlijnen van: BREEAM In-Use, CDP en GRESB. In 2025 heeft de Vennootschap twee fysieke klimaatrisicobeoordelingen uitgevoerd in haar centra, met gebruik van het Klimaatportaal Vlaanderen (VMN). Droogte, overstromingsrisico's en hittegolven werden geïdentificeerd als mogelijke bedreigingen voor de centra en hun bezoekers. De resultaten van deze onderzoeken dienen als basis voor het ontwikkelen van klimaatadaptatieplannen voor de assets waar nodig.

Daarnaast onderzoekt de Vennootschap hoe de hoeveelheid groene ruimte rond haar gebouwen en op daken verder kan vergroten. Aan het einde van 2025 had de Vennootschap 23.250m² aan groene ruimte op haar locaties.

BREAAM[1] certificeringen

(als % van het totale verhuurbare oppervlakte – Full Service Centers)



1 Al de Full Service Centers van de Vennootschap hebben een beoordeling "zeer goed". Intern worden er maatregelen genomen om deze score bij de volgende hercertificering te verbeteren. Sommige gebouwen zijn niet gecertificeerd omdat ze niet binnen het bereik van de BREEAM-certificeringsdoelstelling vallen. 2025 was het jaar waarin de Vennootschap heeft gewerkt aan de hercertificering van al haar Full Service Centers. De lagere score is te verklaren doordat deze certificeringen nog niet voor alle assets werden ontvangen.

Better Living

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

Het doel Better Living vereist dat winkelcentra ten minste 1% van het netto huurresultaat besteden aan het ondersteunen van goede doelen. Dit omvat het beschikbaar stellen van ruimte voor goede doelen, sociale ondernemingen en sociale impact investeringen in de winkelcentra. In 2025 heeft de Vennootschap € 1,0 mln gedoneerd, gelijk aan ongeveer 1,3% van het netto huurresultaat. Enkele van de goede doelen die de Vennootschap in 2025 heeft gesteund zijn de volgende:

- Too Good to Go
- Child Focus
- Eco days
- WWF

Aantrekkelijke omgevingen

De Vennootschap streeft naar een veilige en gezonde omgeving in haar centra als onderdeel van Better Living. 100% van haar locaties heeft regelmatige gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen, waaronder regelmatige enquêtes onder bezoekers en andere gebruikers van haar activa, beoordeling van de gezondheidstoestand binnen haar centra en sinds 2024 wordt gezondheid en veiligheid ook opgenomen in haar beoordeling van de sociale impact.

SDG

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

Better footprint

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2025 (like-for-like)	Relevante SDG's
Energie & CO_2 De CO_2-uitstoot met 30% verminderen tegen 2030	• CO_2-uitstoot (CO_2-equivalent, scope 1 en 2, markt gebaseerd): 957 ton (-49,9% vs. 2018 like-for-like) • CO_2-uitstoot (CO_2-equivalent, scope 1 en 2, op locatie gebaseerd): 931 ton (-77,8% vs. 2018 like-for-like) • Zonne-energieproductie op locatie: 2.790 MWh (+31,3% vs. 2024) • Hernieuwbaar energiegebruik (als % van totaal verbruik): 14,2% (vs. 11,1% in 2024)	**SDG 7** Voordelige en milieuvriendelijke energie
Materialen Geen afval naar stortplaatsen en meer gebruik van circulaire oplossingen	• Percentage afval dat wordt gestort: 0,9% (vs. 3,8% in 2024) • Percentage gerecycled afval: 38,9% (vs. 39,2% in 2024) • Waterverbruik: 121.520 m3 (+34,9% vs. 2024)	**SDG 12** Verantwoorde consumptie en productie
Het verhogen van het recyclingpercentage naar 40%	• Recyclingpercentage: 95,3% (vs. 83,2% in 2024)	**SDG 12** Verantwoorde consumptie en productie

Better nature

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2025	Relevante SDG's
Weerbaarheid 100% van haar centra beschikt over een risicoanalyse, voor centra met een hoog risico zijn actieplannen opgesteld om de fysieke gevolgen van klimaatverandering te beperken	• Percentage centra met klimaat bestendigheidsplannen: 100 % (vs. 100% eind 2024)	**SDG 11** Duurzame steden en gemeenschappen
Leefomgeving Verdubbeling van het oppervlak aan vegetatie op daken en groene ruimten tegen 2030 (vergeleken met 2018)	• Totaal groene ruimte binnen portfolio van de Vennootschap: 23.250 m²	**SDG 13** Actie voor het klimaat

Voordelige en milieuvriendelijke energie

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

Decent werk en economische groei

Streven naar nul veiligheidsincidenten in onze centra.

Duurzame steden en gemeenschappen

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

Verantwoorde consumptie en productie

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

Actie voor het klimaat

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

Partnershap voor de doelstellingen

Partnerschap met leveranciers, huurders en de buurt.

Better living

Prioriteiten & ambities	Prestaties in 2025	Relevante SDG's
Welzijn Streven naar geen veiligheidsincidenten	• Percentage van de centra met gezondheids- en veiligheids-beoordelingen 100% (vs. 100% in 2024) • Aantal veiligheidsincidenten binnen haar centra: 0 (vs. 0 in 2024)	**SDG 8** Decent werk en economische groei
Medewerkers Medewerkers-betrokkenheidscore van ten minste 7.5	• Medewerkersbetrokkenheidscore: 8 (vs. 8 in 2024)	**SDG 11** Duurzame steden en gemeenschappen
Communities Minstens 1% van het netto huurresultaat bijdragen aan sociaaleconomische en sociale integratie-initiatieven	• Steun voor sociale activiteiten en goede doelen: € 1,0 mln (vs. € 0,9 mln in 2024) • Sociale investeringen uitgedrukt in percentage van het netto huurresultaat: 1,3% (vs. 1,4% in 2024)	**SDG 17** Partnerschap voor de doelstellingen

Aankomende EU-regelgevingskaders

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

People and partners

De Vennootschap beschikt over een beperkt, maar wendbaar werknemersbestand. Om de effectiviteit van haar LifeCentral aanpak en de voortgang te maximaliseren, is medewerkers betrokkenheid cruciaal. In 2025 vertelden de medewerkers van de Vennootschap dat ze trots waren om voor de Vennootschap te werken, maar de algemene betrokkenheid iets zwakker was. Hiermee gaat de Vennootschap aan de slag door bijvoorbeeld het aanbieden van meer leer- en ontwikkelingsmogelijkheden en het implementeren van een nieuw beleid voor diversiteit, gelijkheid en inclusie.

Onze mederwerkers

Eind 2025 had de Vennootschap 72 mensen in dienst. Een stijging van 26,3% ten opzichte van eind 2024.

Door middel van salarissen, extra arbeidsvoorwaarden en talent ontwikkeling creëert de Vennootschap vooral toegevoegde waarde voor haar medewerkers en probeert ze talent aan te trekken. De Vennootschap hecht veel waarde aan een divers personeelsbestand en daarom streeft ze ernaar dat 1/3 van de managementteam-functies uit vrouwen bestaat. Momenteel zit ze onder haar streefdoel met een percentage van 14%. Als de Head of's en Shopping Managers van de Vennootschap, die ook teammanagers zijn, meegeteld worden, loopt dit percentage op tot 35%.

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

Werknemersbetrokkenheid en werkomgeving

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

Het laatste onderzoek vond plaats in het derde kwartaal van 2025, waaraan 82% van de medewerkers deelnam. Werktevredenheid scoorde hoog, net als de trots om voor de Vennootschap te werken - twee indicatoren die aangeven dat werknemers betrokken zijn bij de Vennootschap. De eNPS score - de score die aangeeft hoe snel onze medewerkers de Vennootschap zouden aanbevelen – daalde zeer licht van 25 in 2024 naar 24 in 2025, en de algemene betrokkenheidsscore steeg naar 8 (0,5 boven de lange termijn doelstelling van ten minste 7,5).

Opleiding en ontwikkeling

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

Medewerkers krijgen ook duidelijke richtlijnen voor hun prestaties tijdens ten minste twee jaarlijkse feedbacksessie van het management, om hen te begeleiden bij het bepalen van de richting voor hun professionele ontwikkeling. Daarnaast worden medewerkers aangemoedigd om diploma's of certificaten te behalen die betrekking hebben op hun functie of mogelijke toekomstige functies binnen de Vennootschap door het aanbieden van beurzen, toelagen en andere financiële ondersteuning. In 2025 hebben medewerkers binnen de Vennootschap gemiddeld 52 uur naast hun takenpakket extra opleidingen gevolgd.

Welzijn en gezondheid

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

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

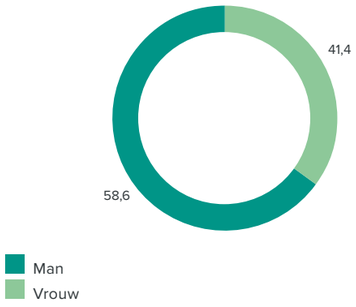
Diversiteit, gelijkheid en inclusie

De Vennootschap weet dat sterke praktijken op het vlak van diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) van haar een sterker bedrijf maakt - DEI ondersteunt werving, behoud en ontwikkeling, zorgt voor betere besluitvorming in het bedrijf en brengt haar uiteindelijk dichter bij de samenleving waarin ze actief is. Genderdiversiteit blijft een prioriteit, hoewel het aantal vrouwen in het management-team, het team van head of's en het shoppingmanagersteam ongewijzigd is versus 2023.

Genderdiversiteit bij Wereldhave Belgium

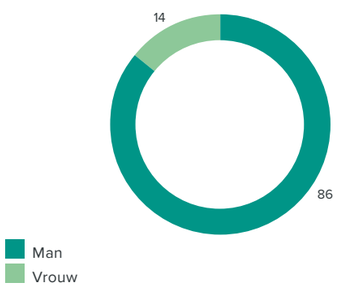
Op bedrijfsniveau

(in %)



Op het niveau van het management*

(in %, *exclusief vrouwen die als shoppingmanager of als head of presteren)



Leveranciers en onderaannemers

De werkzaamheden van de Vennootschap vereisen externe ondersteuning, meestal op het gebied van onderhoud, schoonmaak en beveiliging. In 2025 werkte de Vennootschap met ongeveer 750 leveranciers en onderaannemers. Al de leveranciers van de Vennootschap vallen onder onze Code voor Duurzame Leveranciers. Voor contracten met een waarde van € 10.000 of meer vraagt de Vennootschap specifieke handtekeningen van leveranciers. De normen in de code hebben betrekking op het volgende:

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

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

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

Milieu-prestatieindicatoren Retail deel 1

	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Energie (MWh)				
Gemeenschappelijke diensten elektriciteit	7.619	6.710	5.667	6.710
Elektriciteit op submeters voor huurders	-	18	-	18
Totaal door verhuurder verkregen elektriciteit	406	-	277	
Aandeel elektriciteit uit hernieuwbare bronnen (marktgebaseerd)	8.025	6.728	5.944	6.728
Aandeel elektriciteit uit zelf opgewekte hernieuwbare bronnen	100%	100%	100%	100%
Stadsverwarming en -koeling gedeelde diensten	31%	26%	31%	26%
Stadsverwarming en -koeling op submeters voor huurders	0	0	0	0
Totaal door verhuurder verkregen stadsverwarming	0	0	0	0
Aandeel verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	0	0	0	0
Brandstoffen gedeelde diensten	0%	0%	0	0%
Brandstoffen op submeter voor huurders	3140	2.534	2495	2.534
Totaal door verhuurder verkregen brandstoffen	0	335	0	335
Aandeel brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	3.140	2.869	2.495	2.869
Totaal energie uit gedeelde diensten	0%	0%	0	0%
Totaal aan huurders doorberekende energie	10.759	9.244	8.162	9.244
Totaal door verhuurder verkregen energie	0	18	0	18
Totaal ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie	11.166	9.597	8.439	9.597
Broeikasgasemissies door energie (tCO_2e)				
Totale directe broeikasgasemissies Scope 1 (marktgebaseerd)	611	462	459	462
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 2 (marktgebaseerd)	-	-	-	-
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 2 (locatiegebonden)	526	817	489	817
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 3 (marktgebaseerd)	-	64	-	64
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 3 (locatiegebonden)	35	64	29	64
Totale BKG-emissies - verhuurder verkregen/subgemeten (marktgebaseerd)	611	526	459	526
Totale BKG-emissies - verhuurder verkregen/subgemeten (locatiegebonden)	1172	1.343	978	1.343

Milieu-prestatieindicatoren Retail deel 2

	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Water (m^3)				
Water van gemeentelijke watervoorziening of andere openbare	85.335	60.547	75.728	60.547
Water uit direct opgevangen en opgeslagen regenwater	5.390	9.794	5.390	9.794
Water uit grondwater	29.695	7.014	29.695	7.014
Oppervlaktewater	0	0		0
Afval water (van andere organisaties)	0	0		0
Totaal door verhuurder verkregen waterverbruik	106.658	77.355	98.968	77.355
Water op submeter voor huurders	46.283	38.838	46.283	38.838
Water direct voor huurders	13.762	-	11.845	-
Afval (metrische ton)				
Gevaarlijk afval	0	0	0	0
Niet gevaarlijk afval	1.650	1.512	1.496	1.512
Totaal gewicht afval naar verwijderingsroute (metrische ton)				
Recycling	674	596	590	596
Compostering	3	30	3	30
Energie uit afval	836	608	832	608
Verbranding zonder energieterugwinning	0	0	0	0
Storten	82	63	15	63
andere	55	212	55	212
Percentage afval naar verwijderingsroute (%)				
Recycling	41%	39%	39%	39%
Compostering	0%	2%	0%	2%
Energie uit afval	51%	40%	56%	40%
Verbranding zonder energieterugwinning	0%	0%	0%	0%
Storten	5%	4%	1%	4%
andere	3%	14%	4%	14%

Milieu-intensiteitsindicatoren Retail

		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden		**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Energie-intensiteit van gebouwen	kWh/m²/jaar	36,13	36,22	34,56	36,22
Broeikasgasintensiteit door energiegebruik in gebouwen	kg CO_2e/m²/jaar	1,98	1,99	1,88	1,99
Intensiteit waterverbruik gebouwen	m³/m²/jaar	0,35	0,29	0,41	0,29

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren deel 1

	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Energie (MWh)				
Gedeelde diensten elektriciteit	3.998	4.688	3.998	4.688
Elektriciteit op submeters voor huurders	1.670	978	1.670	978
Elektriciteit verbruik laadstations	181	-	181	-
Totaal door verhuurder verkregen elektriciteit	5.848	5.666	5.848	5.666
Aandeel elektriciteit uit hernieuwbare bronnen	100%	100%	100%	100%
Aandeel elektriciteit uit zelf opgewekte hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Stadsverwarming en -koeling gedeelde diensten	0	0	0	0
Stadsverwarming en -koeling doorberekend aan huurders	0	0	0	0
Totaal door verhuurder verkregen stadsverwarming	0	0	0	0
Aandeel verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	0	0	0	0
Brandstoffen gemeenschappelijke diensten	1.888	1.835	1.888	1.835
Brandstoffen op submeter voor huurders	0	0	0	0
Totaal door verhuurder verkregen brandstoffen	1.888	1.835	1.888	1.835
Aandeel brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie uit gedeelde diensten	5.886	6.523	5.886	6.523
Totaal aan huurders doorberekende energie	1.670	978	1.670	978
Totaal door verhuurder verkregen energie	7.737	7.501	7.737	7.501
Totaal ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie	-	-	-	-

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren deel 2

	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Uitstoot van broeikasgassen (tCO_2e)				
Totale directe broeikasgasemissies Scope 1 (marktgebaseerd)	346	334	346	334
Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen Scope 2 (marktgebaseerd)	-	-	-	-
Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen Scope 2 (locatiegebaseerd)	405	773	405	773
Totale indirecte emissie van broeikasgassen Scope 3 (marktgebaseerd)	-	-	-	-
Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen Scope 3 (locatiegebaseerd)	196	156	196	156
Totale broeikasgasemissies (marktgebaseerd)	346	334	346	334
Totale broeikasgasemissies (locatiegebaseerd)	947	1.263	947	1.263
Water (m³)				
Water van openbare watervoorziening - gedeelde diensten	10.707	12.705	10.707	12.705
Water van openbare watervoorziening - submetered	-	-	-	-
Water uit direct opgevangen en opgeslagen regenwater	-	-	-	-
Water uit grondwater / oppervlaktewater	-	-	-	-
Totaal waterverbruik door verhuurder	10.707	12.705	10.707	12.705
Afval (metrische ton)				
Gevaarlijk afval	-	-	-	-
Niet gevaarlijk afval	133	145	133	145
Totaal gewicht afval naar verwijderingsroute (metrische ton)				
Recycling	43	44	43	44
Compostering	-	-	-	-
Energie uit afval	85	78	85	78
Verbranding zonder energieterugwinning	-	-	-	-
Storten	-	-	-	-
andere	5	23	5	23
Percentage afval naar verwijderingsroute (%)				
Recycling	33%	30%	33%	30%
Compostering	0%	0%	0%	0%
Energie uit afval	64%	54%	64%	54%
Verbranding zonder energieterugwinning	0%	0%	0%	0%
Storten	0%	0%	0%	0%
andere	4%	16%	4%	16%

Milieu-intensiteitsindicatoren Kantoren

			Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impactgebieden			**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Energie-intensiteit van gebouwen	CRESS CRE1	kWh/m²/jaar	79,9	87,6	79,9	87,6
Intensiteit broeikasgassen uit energie in gebouwen	CRESS CRE3	kgCO_2e/m²/jaar	3,6	3,5	3,6	3,5
Intensiteit waterverbruik gebouw	CRESS CRE2	m³/m²/jaar	0,11	0,13	0,11	0,13

BREEAM

% GLA retail center	**2025**	**2024**
BREEAM certificeringen aanwezig		
Outstanding	0%	0%
Excellent	0%	0%
Very Good	41%	100%
Good	0%	0%
Pass	0%	0%
In process of (re-)certification	34%	0%
Percentage BVO dat BREEAM-gecertificeerd is	**41%**	**78%**
Percentage van in aanmerking komend BVO dat BREEAM-geclassificeerd is	**55%**	**100%**

EPC

% of retail GLA	**2025**	**2024**
A	0%	0%
B	0%	0%
C	0%	0%
D	18%	0%
E	6%	0%
F	0%	0%
G	6%	0%
XX	53%	86%
No label	16%	14%
Totaal	**100%**	**100%**

Zonnepanelen

Zonnepanelen (aantal)	**2025**
Shopping 1 Genk	1.765
Shopping Belle-Île Liège	3.566
Shopping Nivelles	1.728
Shopping Les Bastions	1.428
Ring Kortrijk	812
Shopping Ville2	766
Knauf Shopping Pommerloch	758
Totaal	**10.823**

Leeftijdscategorie per gender

	2025			2024		
Categorie	**% totale werknemers**	**Man**	**Vrouw**	**% totale werknemers**	**Man**	**Vrouw**
Leeftijdscategorie < 30	17,1%	8,6%	8,57%	15,8%	55,6%	44,4%
Leeftijdscategorie30-40	30,0%	12,9%	17,1%	26,3%	33,3%	66,7%
Leeftijdscategorie 40-50	28,6%	10,0%	18,6%	33,3%	31,6%	68,4%
Leeftijdscategorie > 50	24,3%	10,0%	14,3%	24,6%	28,6%	71,4%
Totaal aantal medewerkers	72	41,4%	58,6%	57	35,1%	64,9%
Medewerkers in management team		85,7%	14,3%		85,7%	14,3%
Niet-uitvoerende raad van bestuur		50%	50%		50%	50%

Nieuwe medewerkers

Nieuwe medewerkers aangenomen per geslacht	**2025**	**2024**
Mannelijke medewerkers	52,6%	66,7%
Vrouwelijke medewerkers	47,4%	33,3%

Nieuwe medewerkers (leeftijdsgroep)

Nieuwe medewerkers aangenomen per leeftijdsgroep	2025	2024
Leeftijdsgroep < 30	31,6%	33,3%
Leeftijdsgroep 30-40	47,4%	33,3%
Leeftijdsgroep 40-50	10,5%	25,0%
Leeftijdsgroep > 50	10,5%	8,3%

Opleidingskosten

Opleidingskosten	2025	2024
Opleidingsuren totaal (aantal)	3.662	2.505
Opleidingsuren per medewerker (aantal)	52	44
Opleidingskosten totaal (€)	62.550	143.584
Opleidingskosten per medewerker (€)	893	2.519

Opleidingskosten (gender)

	2025	
Opleidingskosten (gender)	Man	Vrouw
Opleiding (in %)	42,9%	57,1%
Vaardigheden & ontwikkelingstraining (in %)	72,7%	75,1%
Wereldhave training (in %)	14,9%	24,8%
Opleidingsuren per werknemer (aantal)	52,1	52,4

Training

Type training (aantal uren)	2025	2024
Opleiding	59	103
Vaardigheden & ontwikkelingstraining	2.335	2.005
Wereldhave training	1.268	397

Werknemers per categorie

Gemiddeld aantal werknemers per categorie (aantal)	2025	2024
Management team	6	6
Medewerkers	57	51
Totaal	**63**	**57**

Werknemers tevredenheid

Werknemerstevredenheid	2025	2024
E-NPS score	24	25
Waardering werkgever	8	8
Responspercentage	82,0%	85,0%

Discriminatie

Discriminatie	2025	2024
Aantal gemelde gevallen van discriminatie	0	0

Werknemers met beoordelingsgesprek

	2025	2024
Percentage medewerkers met een beoordelingsgesprek	100%	100%

Werknemersgezondheid & veiligheid

Werknemersgezondheid & veiligheid	2025	2024
Letselpercentage	0,2%	0,0%
Afwezigheidspercentage	4,5%	2,6%
Aantal werkgerelateerde overlijdens	0	0

Sociale prestatie-indicatoren retail portefeuille

Sociale prestatie-indicatoren retail portefeuille	2025	2024
Lokaal betrokkenheidsprogramma geïmplementeerd (% van activa)	100%	100%
Investeringen lokale gemeenschap (in € mln)	1,0	0,9
Investeringen lokale gemeenschap (% van netto huurresultaat)	1,3%	1,4%

Vastgoedportfolio

- Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille 33
- Kerninformatie vastgoed 35
- Beschrijving van de vastgoedportefeuille 38
- Verslag waarderingsdeskundigen 42

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

Samenvatting van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.118.592		96.510		1.215.101
Projectontwikkelingen	6.965				6.965
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	**1.125.556**	**92,1%**	**96.510**	**7,9%**	**1.222.066**
Verzekerde waarde[1]	784.647	86,8%	119.284	13,2%	903.932
Contractuele huur	75.999	90,6%	7.865	9,4%	83.864

[1] Verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis

Overzicht van de vastgoedportefeuille

	Bouwjaar of meest recente renovatiejaar	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)[5]	Parkeerplaatsen (aantal)
Retail				
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	2020	16,7%	30.880	1.641
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	14,3%	28.249	1.500
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	12,6%	31.438	1.450
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	2016	1,5%	10.348	360
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2019	0,6%	3.485	0
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,1%	22.181	1.250
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	2022	11,6%	33.080	2.000
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2023	2,9%	15.594	44
De Mael Retail park, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	2024	3,8%	21.957	650
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	1979	2,8%	19.804	765
Knauf Shopping Pommerloch, Bastnicherstrooss 19, 9638 Pommerloch Wanseler	2020	8,7%	33.385	1.420
Shopping Ville2, Grand rue 143, 6000 Charleroi	2021	9,8%	27.304	2.000
		91,5%	**277.706**	**13.080**
Kantoren				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2022	1,2%	13.010	344
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	2023	0,6%	5.838	173
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	1,8%	11.450	225
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	2,5%	16.829	318
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	1,9%	11.563	223
		7,9%	**58.690**	**1.283**
Projectontwikkelingen				
Nijvel grondposities		0,6%		
		0,6%		
Totaal		**100%**	**336.396**	**14.363**

Vervolg	Contractuele huur op 31 december 2025	Huurwaarde leegstand[1]	Theoretische huurwaarde op 31 december 2025[2]	Geschatte huurwaarde[3]	EPRA-bezettings-graad op 31 december 2025[4]
Retail					
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	13.012.741	772.000	13.784.741	12.851.221	99,2%
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	11.184.430	50.679	11.235.109	10.059.067	99,6%
Shopping Les Bastions, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	9.956.162	171.102	10.127.264	9.792.039	99,9%
Retail park Les Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	1.307.265	0	1.307.265	1.188.920	100%
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	536.779	0	536.779	485.440	100%
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	4.643.387	672.711	5.316.098	5.108.362	93,0%
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	9.091.545	441.612	9.533.157	9.290.148	98,9%
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.207.655	469.295	2.676.950	2.684.640	96,7%
De Mael Retail park, Maalsesteen-weg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	1.582.251	1.512.595	3.094.846	3.007.895	100%
Turnhout Retail park, Parklaan 80, 2300 Turnhout	2.701.898	28.280	2.730.178	2.242.050	98,7%
Knauf Shopping Pommerloch, Bastnicherstrooss 19, 9638 Pommerloch Wanseler	8.525.265	108.940	8.634.205	8.367.954	99,8%
Shopping Ville2, Grand rue 143, 6000 Charleroi	11.249.300	960.007	12.209.307	9.750.685	96,1%
	75.998.678	**5.187.221**	**81.185.899**	**74.828.421**	**98,5%**
Kantoren					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.157.701	682.870	1.840.571	1.839.000	68,7%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	579.413	322.800	902.213	852.765	71,7%
The Sage Antwerp I, Roderveld-laan 1-2, 2600 Berchem	1.844.135	16.040	1.860.175	1.830.200	99,0%
The Sage Antwerp II, Roderveld-laan 3-4-5, 2600 Berchem	2.319.091	442.075	2.761.166	2.625.300	88,2%
The Sage Antwerp III, Berchem-stadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.964.929	3.965	1.968.894	1.861.215	98,9%
	7.865.269	**1.467.750**	**9.333.019**	**9.008.480**	**87,4%**
Projectontwikkelingen					
Nijvel grondposities					
Totaal	**83.863.947**	**6.654.971**	**90.518.918**	**83.836.901**	**97,3%**

[1] Huurwaarde leegstand is de markthuur op de lege oppervlakten.

[2] De theoretische huurwaarde is de contractuele huur verhoogd met de huurwaarde leegstand.

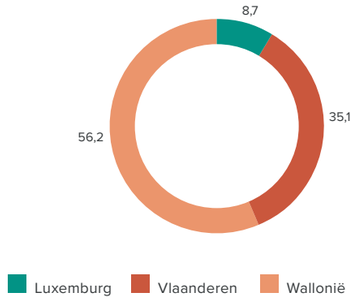
[3] Voor het bepalen van de geschatte huurwaarde baseren de externe waarderingsdeskundigen zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteiten van het gebouw en de marktomstandigheden.

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

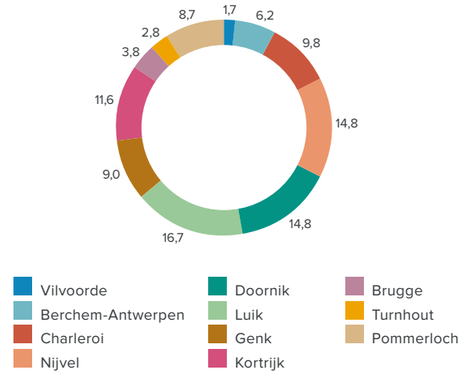
[5] Archieven inclusief

Kerninformatie vastgoed

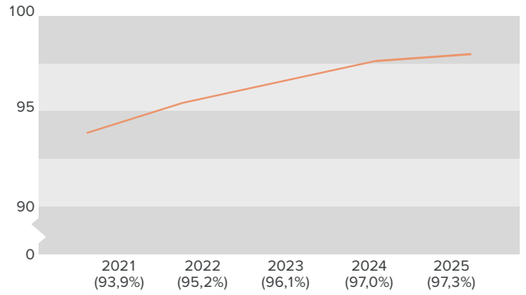
Geografische spreiding
(in % reële waarde)



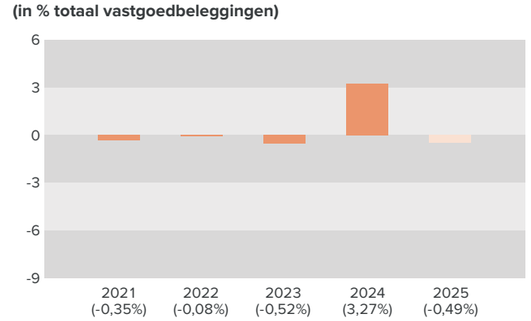
Geografische spreiding
(in % reële waarde)



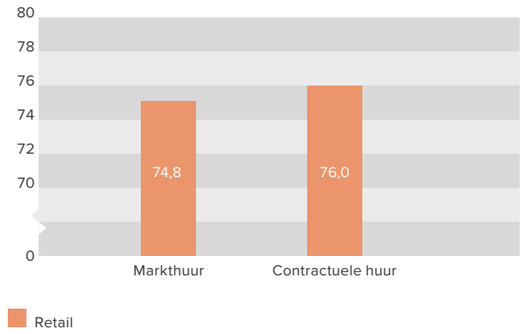
Gemiddelde bezettingsgraad
(in % van de huurinkomsten)



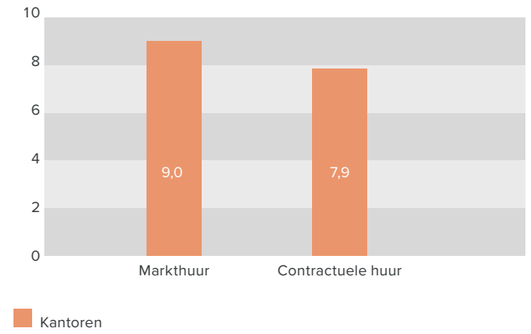
Herwaardering vastgoedportefeuille
(in % totaal vastgoedbeleggingen)



Contractuele huur/markthuur (Retail)
(in € mln)

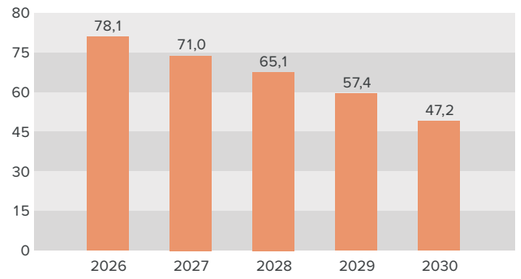


Contractuele huur/markthuur (Kantoren)
(in € mln)



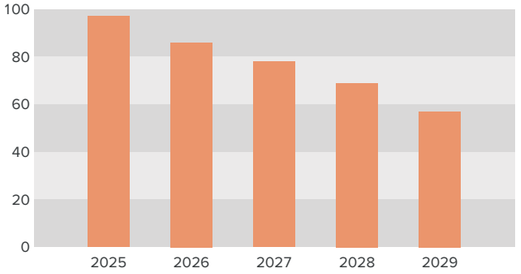
Contractueel gegarandeerde huur over 5 jaar

(in € mln)



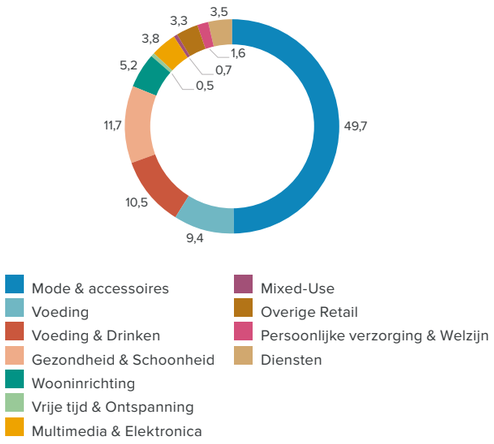
Contractueel gegarandeerde huurinkomsten

(in % tov 2025)



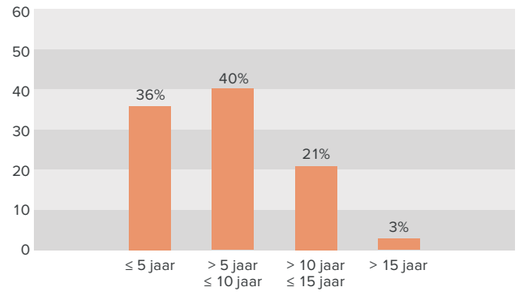
Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra

(in % van de huurinkomsten)



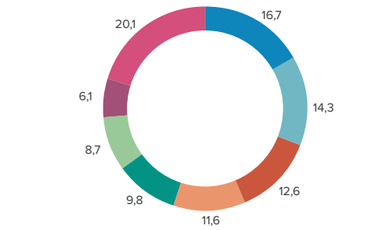
Leeftijdsanalyse van de vastgoedportefeuille

(in % reële waarde)



Vastgoedbeleggingen > 5%

(in % reële waarde)



Top 10 - totale portefeuille

	Huurder	Section	%
1	Bestseller (Jack & Jones, Only, Only & Sons, Vero Moda, Name IT)	Traditional Retail	4,1%
2	Ahold Delhaize (Delhaize, Albert Heijn)	Traditional Retail	4,0%
3	C&A	Traditional Retail	3,0%
4	Carrefour	Traditional Retail	2,7%
5	A.S. Watson Group (Kruidvat, Ici Paris XL)	Traditional Retail	2,2%
6	Association Familiale Mulliez (Brice, Decathlon, Jules, Kiabi)	Traditional Retail	2,2%
7	Hennes & Mauritz	Traditional Retail	1,8%
8	Redisco (Mano, Pronti)	Traditional Retail	1,6%
9	New Yorker	Traditional Retail	1,4%
10	Sportsdirect	Traditional Retail	1,4%
			24,4%

Top 10 – retail

	Huurder	%
1	Bestseller (Jack & Jones, Only, Only & Sons, Vero Moda, Name IT)	4,5%
2	Ahold Delhaize (Delhaize, Albert Heijn)	4,5%
3	C&A	3,3%
4	Carrefour	2,9%
5	A.S. Watson Group (Kruidvat, Ici Paris XL)	2,4%
6	Association Familiale Mulliez (Brice, Decathlon, Jules, Kiabi)	2,4%
7	Hennes & Mauritz	2,0%
8	Redisco (Mano, Pronti)	1,7%
9	NewYorker	1,6%
10	Sportsdirect	1,5%
		26,8%

Top 10 – kantoren

	Huurder	%
1	RICOH	6,5%
2	Eriks	5,7%
3	RHENUS LOGISTICS	5,7%
4	Antea	5,3%
5	QUINZ	4,5%
6	Maersk Line Belgium	4,3%
7	AMADEUS	4,3%
8	TVM	4,0%
9	BTV	3,0%
10	VITO	2,9%
		46,1%

Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,7 jaar en tot het einde van de huurcontracten 5,6 jaar.

Verzekerde waarde vastgoedportefeuille

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op een jaarlijkse externe waardering 'nieuwbouwwaarde' (exclusief grondwaarde) uitgevoerd door een erkend waarderingsdeskundige. De verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast. Teneinde een veelvuldigheid van verhaal tussen eigenaar en huurder te vermijden bepalen de standaard huurovereenkomsten dat verzekeringsovereenkomsten van de onderliggende vastgoedgehelen door de eigenaar-verhuurder worden afgesloten voor de wederopbouwwaarde van het vastgoedgeheel, inclusief een 'verlies aan huur' voor een periode van 36 maanden. Het verzekeringsrisico is onderschreven door Baloise Insurance, Axa Belgium, Vivium en KBC Insurance. De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 903,9 mln. Het proportioneel aandeel van de verzekerde waarde ten opzichte van de reële waarde wordt verklaard door de hoge grondwaarde tegenover de constructiewaarde, inherent aan commercieel vastgoed. De verzekerde waarde vertegenwoordigt 74,8% van de reële waarde (bepaald door waarderingsdeskundigen) van de totale vastgoedportefeuille. De verzekeringspremie over 2025, inclusief taksen, bedraagt € 0,3 mln.

Operationeel beheer vastgoedportefeuille

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

Acquisities en verkopen

Tijdens het afgelopen jaar heeft de Vennootschap voor een totaalbedrag van € 223,7 mln aan acquisities gerealiseerd. Meer specifiek verwierf de Vennootschap op 13 februari 2025 alle aandelen van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping Pommerloch (Groothertogdom Luxemburg), voor een totale overnameprijs van € 103,4 mln (inclusief transactiekosten). Daarnaast verwierf de Vennootschap op 17 december 2025 alle aandelen van een Belgische vennootschap die eigenaar is van het winkelcentrum Ville2, gelegen te Charleroi, voor een totale overnameprijs van € 120,3 mln (inclusief transactiekosten).

Daartegenover heeft de Vennootschap in de tweede jaarhelft van 2025 twee niet-kernvastgoedbeleggingen verkocht. Meer specifiek droeg de Vennootschap op 28 september 2025 haar eigendomsrechten op het winkelcomplex "Waterloo Shopping" (- € 0,7 mln) over en op 24 december 2025 haar eigendomsrechten met betrekking tot het kantoorgebouw "The Sage Vilvoorde 32" (+ € 0,1 mln).

Renovatieprojecten

De Vennootschap werkt ondertussen verder aan de verdere herontwikkelingswerken op de site De Mael te Brugge, waarbij het resterende deel van het gebouw volledig wordt gestript, en heringedeeld. De feestelijke opening van Albert Heijn XL heeft plaatsgevonden op 19 november 2025. Een kleine vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor het wijzigen van de voorgevel, waarbij de nieuwe voorgevel gelijk wordt getrokken met de nieuwe Albert Heijn XL.

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Retail

Shopping Belle-Île

- 99 huurders
- 1994 - renovatie 2020
- Liège
- 30.880 m²

Carrefour	5,4%
C&A	3,9%
Association Familiale Mulliez	3,5%
A.S. Watson Group	3,3%
Bestseller	3,2%

Shopping Nivelles

- 100 huurders
- 1974 - uitbreiding en renovatie 2012
- Afrit Nivelles-Sud
- 28.249 m²

Ahold Delhaize	5,6%
Association Familiale Mulliez	4,5%
Bestseller	4,3%
Excellent Retail Brands	2,6%
AS Adventure	2,6%

Ring Kortrijk

- 92 huurders
- 1973 - renovatie 2022
- Ring rond Kortrijk
- 33.080 m²

Bestseller	8,5%
Redisco	3,5%
Ahold Delhaize	3,4%
Hennes & Mauritz	3,3%
A.S. Watson Group	3,2%

Shopping Les Bastions

- 94 huurders
- 1979 - Renovatie & uitbreiding 2018
- Ring van Tournai
- 31.438 m²

C&A	5,1%
Ahold Delhaize	4,9%
Bestseller	3,5%
Association Familiale Mulliez	3,2%
A.S. Watson Group	2,9%

Retail Park Les Bastions

- 9 huurders
- 2016
- Ring van Tournai
- 10.348 m²

Sportsdistrict	16,8%
Euretco	16,7%
Chaussea	16,3%
ZEB	13,7%
AS Adventure	10,5%

7 Fontaines

- 3 huurders
- 2019
- Ring van Tournai
- 3.485 m²

La Foir'Fouille	51,6%
Tom&Co	27,9%
Quick - Burger King	20,5%

Retail

Genk Shopping 1

- 60 huurders
- 1967 - renovatie 2014
- Centrum Genk
- 22.181 m²

NewYorker	9,2%
Ahold Delhaize	6,4%
C&A	6,3%
Bestseller	4,7%
Lunch Garden	4,5%

Genk Stadsplein

- 22 huurders
- 2006
- Centrum Genk
- 15.594 m²

Inditex	15,8%
A.S. Watson Group	11,6%
Hennes & Mauritz	10,7%
Douglas Holding	7,3%
Jumbo Group	6,4%

Shopping Ville2

- 107 huurders
- 1990 - renovatie 2021
- Buitenring Charleroi
- 27.304 m²

Bestseller	6,9%
C&A	4,5%
A.S. Watson Group	3,2%
FNAC	3,2%
NewYorker	2,8%

Knauf Shopping Pommerloch

- 95 huurders
- 2005 - renovatie 2020
- Luxemburgse Ardennen
- 33.385 m²

Ahold Delhaize	12,1%
Q8	6,4%
Avient	6,0%
Sportsdirect	5,9%
Bestseller	3,3%

Brugge Retail Park

- 8 huurders
- Begin jaren '70 - renovatie 2024
- Toegangsweg Brugge
- 21.957 m²

Brico	26,7%
MediaMarkt	26,1%
Ahold Delhaize	25,1%
Quick - Burger King	5,8%
Medi-Market	5.2%

Turnhout Retail Park

- 9 huurders
- 1970
- Ring Turnhout
- 19.804 m²

Carrefour	56,9%
Brico	20,5%
Lunch Garden	5.6%
Auto 5	4,3%
McDonald's	3,5%

Kantoren

11 huurders
2001 - renovatie 2021
Berchem station
11.450 m²

Antea	22,7%
Maersk Line Belgium	18,6%
BTW	12,9%
Celestia	12,0%
KH Engineering België	6,4%

10 huurders
1999 - renovatie 2021
Berchem station
16.829 m²

Eriks	20,9%
RHENUS LOGISTICS	17,8%
VITO	10,8%
0DOO	9,3%
Robert Half	9,3%

21 huurders
2002 - renovatie 2021
Berchem station
11.563 m²

AMADEUS	16,2%
TVM	15,0%
IQVIA MedTech	5,7%
MAZARS	5,3%
GEVERS	5,3%

5 huurders
2001 - renovatie 2022
Business Mediapark
13.010 m²

RICOH	41,5%
QUINZ	28,7%
LUKOIL BELGIUM	18,5%
USG People	11,3%

3 huurders
1999 - renovatie 2023
Business Mediapark
5.838 m²

NUTRITION & SANTE	28,5%
De Pamperkontjes	15,7%
Loxam	15,7%

Elk van onze shopping centers is een hef-boom voor de lokale economie. **Met zo'n 1000 jobs vormen we een directe impact op de economische activiteit in de regio.**

Verslag waarderingsdeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2025, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het GVV-KB.

Beide verslagen werden uitgevoerd op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd in de 'International Valuation Standards', gepubliceerd door de 'Royal Institution of Chartered Surveyors' (de 'Red Book'), een internationaal aanvaarde waarderingsmethode. De Marktwaarde is gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een markt-conforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

Cushman & Wakefield

Vastgoed beschikbaar voor verhuur: Kapitalisatie methode

Onze methodologie is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld kosten voor leegstand.

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde.

We analyseren op welk niveau de kantoren of individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoeleinden (voor retail panden), de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels (voor retail panden).

Alleen voor retail panden

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel deze PR plus 60%-80% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

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

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

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

In een derde stap brengen we ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, etc. De correcties waarvan sprake worden dan in mindering gebracht of opgeteld bij de initiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

Om de uiteindelijk Waarde Kosten Koper (=fair value) te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de normatieve kosten ten belope van 2,5% afgetrokken worden.

Totale waardering op 31 december 2025: € 558,2 mln.

Braakliggend terrein: eenheidsmethode

Wat de onbebouwde percelen in Nijvel betreft, is er momenteel geen ontwikkelingsproject bij ons bekend. Bovendien is er nog geen precieze informatie bekend over het ontwikkelingspotentieel. Daarom hebben we de eenheidsmethode gebruikt, gebaseerd op de verwachte verkoopprijzen voor bouwgronden in de regio.

Stadim

Voor de evaluatie wordt een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen uitgevoerd op basis van expliciete veronderstellingen over de toekomstige evolutie van inkomsten en de eindwaarde.

De actualisatievoet houdt rekening met de financiële rentevoeten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. Daarbij wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met wisselende rentevoeten en inflatievooruitzichten.

Daarnaast worden de resultaten getoetst aan de eenheidsprijzen van vergelijkbare verkochte gebouwen. Eventuele verschillen tussen deze referenties en het betrokken vastgoed worden vervolgens gecorrigeerd.

Voor ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) wordt de waarde bepaald door de verwachte eindwaarde – volgens bovenstaande methodes – te verminderen met de kosten bij voltooiing. De studiekosten van dergelijke projecten worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingsprijs.

Totale waardering op 31 december 2025: € 530,4 mln.

Deze waardering bevat geen negatieve waarden.

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

De totale waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur (exclusief de overeenkomstig IFRS 16 opgenomen waarde van het gebruiksrecht voor de erfpacht op een deel van het winkelcentrum in Kortrijk ter waarde van € 6,5 mln) bedraagt per 31 december 2025 € 1.088,6 mln.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject. Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden, dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd aan historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

- Bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- Afgesloten aannemingsovereenkomst;
- Financieringsbehoeften vervuld;
- >70% voorverhuurd.

De totale waarde van de projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2025 € 7,0 mln, welke volledig op kostprijs gewaardeerd zijn.

Op de beurs

- Dividend en aantal aandelen 45
- Overige informatie 46
- Financiële agenda voor 2026 47
- Beursgegevens 48

Dividend en aantal aandelen

De Aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2025 een return (berekend op basis van de koersevolutie en herbelegging bruto dividend van het jaar) behaald van 30,4%. De koers winstverhouding lag ultimo 2025 op 10,1.

De slotkoers van de Vennootschap op 31 december 2025 bedroeg € 53,00 tegenover € 46,00 op 31 december 2024. De Vennootschap noch één van haar Perimetervennootschappen houdt aandelen van Wereldhave Belgium aan. Er zijn geen bevoorrechte aandelen of aandelen zonder stemrecht, noch converteerbare obligaties of warrants die recht geven op aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantieregelementering (i.e. kennisgevingen in geval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempel van 5% of een meervoud van 5%). De Vennootschap hanteert geen bijkomende statutaire drempel.

De verhandelde volumes liggen in 2025 met een gemiddelde van 3.353 aandelen per dag, 40,8% hoger dan in 2024 (gemiddeld 2.382 stuks per dag). De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2025 bedroeg 0,03%.

Het aandeel Wereldhave Belgium

	2025	2024	2023
Aantal aandelen			
Aantal aandelen op het einde van de periode	11.434.138	8.886.001	8.886.001
Aantal dividend gerechtigde aandelen	11.434.138	8.886.001	8.886.001
Aantal op naam	6.304.620	4.788.037	4.790.508
Gedematerialiseerde aandelen	5.129.518	4.097.964	4.095.493
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	606,0	408,8	429,2
Free float (%)	30,6%	33,3%	33,8%
Beurskoers (€)			
Hoogste slotkoers	55,20	54,00	56,80
Laagste slotkoers	45,30	43,90	42,70
Beurskoers op afsluitingsdatum	53,00	46,00	48,30
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	-27,40	-43,92	-38,13
Gemiddelde beurskoers	51,61	46,80	49,06
Gegevens per aandeel (€)			
Nettowaarde (reële waarde)	73,00	82,02	78,07
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	72,47	81,21	76,88
Bruto dividend	4,15	4,30	4,10
Netto dividend	2,91	3,01	2,87
Bruto dividendrendement (%)	7,83%	9,35%	8,49%
Netto dividendrendement (%)	5,48%	6,54%	5,94%
Pay-out ratio (%)	93,16%	88,05%	87,11%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	3.353	2.382	1.426
Jaarvolume	855.077	609.854	363.514
Omloopsnelheid (%)	0,03%	0,03%	0,02%

Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 8 april 2026 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 € 4,15 bruto - € 2,905 netto per aandeel (2024: bruto € 4,30 - netto € 3,01).

Aandeelhouderschap

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
Wereldhave N.V. Nieuwe Passeerdersstraat 1 1016 XP Amsterdam P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam Nederland	**4.108.004**	**35,93%**
Wereldhave International N.V. Nieuwe Passeerdersstraat 1 1016 XP Amsterdam P.O. Box 14745, 1001 LE Amsterdam Nederland	**3.830.678**	**33,50%**
Publiek	**3.495.456**	**30,57%**
Totaal	**11.434.138**	**100%**

Geen van de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur heeft op 31 december 2025 aandelen van de Vennootschap in zijn bezit.

Overige informatie

Overige informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Kapitaalstructuur

Op datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap € 472.913.554 verdeeld over 11.434.138 aandelen, die elk 1/11.434.138ste deel vertegenwoordigen van het kapitaal zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten en uitoefening van stemrecht.

Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

Aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot overdrachtsbeperkingen of tot beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. hebben op datum van 28 oktober 2008, krachtens de Wet van 12 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap. Op 31 december 2025 zijn 11.434.138 aandelen in omloop, waarvan 35,93% in handen is van Wereldhave N.V., 33,50% in handen van Wereldhave International N.V. en 30,57% in handen van het publiek ('Free Float'). Wereldhave International N.V. is een 100% dochter van Wereldhave N.V.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van € 371.195.607,41. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

De machtiging om het kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van € 371.195.607,41. werd hernieuwd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 9 april 2025, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dit besluit op datum van 11 april 2025.

De verleende machtiging is dus geldig tot 11 april 2030. Deze toelating is hernieuwbaar.

Op 31 december 2025 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 269.477.661,18.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de Raad van Bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden genoemd "uitgiftepremies" die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden tenzij mits een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Het bedrag dat onder uitgiftepremie wordt geboekt wordt niet in rekening gebracht bij het bepalen van het saldo van het toegestaan kapitaal.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het WVV, de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en de Statuten.

Financiële agenda voor 2026

08 april
Algemene vergadering van Aandeelhouders

13 april
Ex-dividend date (couponontthechting)

14 april
Dividend record date

16 april
Persbericht Q1 2026 (vóór beursopening)

24 april
Betaalbaarstelling dividend 2025

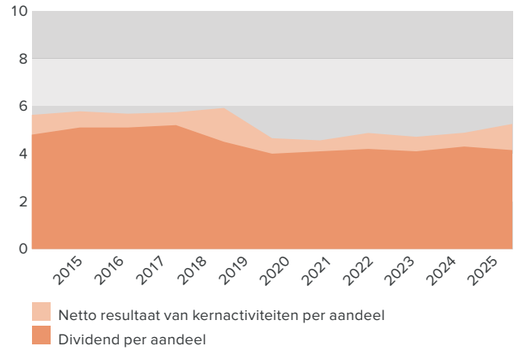
17 juli
Persbericht Q2 2026 (vóór beursopening)

30 oktober
Persbericht Q3 2026 (vóór beursopening)

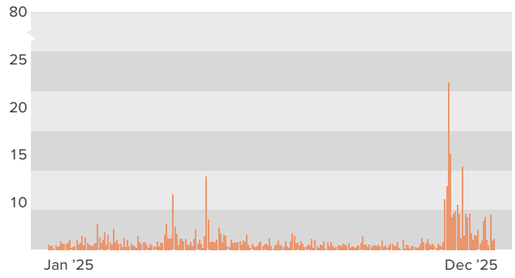
Eventuele wijzigingen aan de financiële agenda zullen worden gepubliceerd via een persbericht dat eveneens kan geconsulteerd worden op de website van de Vennootschap: www.wereldhavebelgium.com

Beursgegevens

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel en dividend per aandeel
(x € 1)



Verhandelde volumes Wereldhave Belgium
(x 1.000)



Premie of discount van de beurskoers t.o.v. de nettoactiefwaarde per aandeel
(in %)

Vergelijking totaal rendement Wereldhave Belgium met EPRA Belgium index
(in %)

Onze aandeelhouders genieten van een sterke dividendzekerheid. **De voorbije jaren keerden we consequent zo'n** 90 procent **van ons uitkeerbaar resultaat uit, ruim boven het wettelijke minimum.**

Bron: Jaarverslagen Wereldhave Belgium, dividenduitkeringsratio op basis van het gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht.

Corporate Governance Verklaring

▶ Corporate Governance Verklaring 51

Corporate Governance Verklaring

De Vennootschap hecht grote waarde aan het evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend kapitaal en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate toekomstgerichte informatieverstrekking en bedrijfsethiek. De bedrijfsethiek is verankerd in de Business Integrity Policy en de Code of Conduct voor het personeel, die beide worden gepubliceerd op de website www.wereldhavebelgium.com

Overeenkomstig artikel 3:6, §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna "WVV") en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven Corporate Governance Code (de "Code 2020") inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen (en die op de website www.corporategovernancecommittee.be beschikbaar is) hanteert de Vennootschap de Code van 2020 als haar referentiecode.

Overeenkomstig o.a. artikel 3:6, §2 van het WVV dient deze verklaring inzake Corporate Governance (de "CG-Verklaring") ten minste volgende informatie te bevatten:

- de Code 2020 die door de Vennootschap wordt toegepast en tevens een aanduiding van de praktijken inzake deugdelijk bestuur die naast de Code 2020 worden toegepast en de onderbouwde redenen daarvoor;
- de belangrijkste kenmerken van de interne systemen voor controle en risicobeheer (betreffende de financiële verslaggeving);
- de aandeelhouderstructuur, zoals afgeleid uit de transparantieverklaringen die de Vennootschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en hun comités.

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

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

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com) en zal zo vaak als nodig worden herzien. Het Charter werd voor de laatste maal op 5 maart 2024 herzien door de Raad van Bestuur.

Comply or explain principe

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

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

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

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

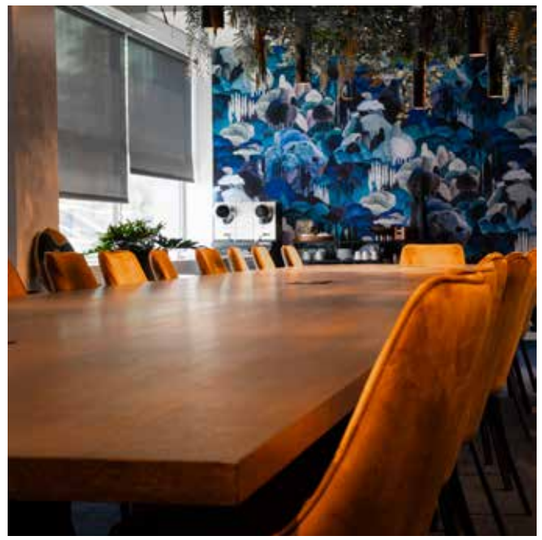
Bestuursorganen

Raad van Bestuur

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

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

Zo heeft de Raad van Bestuur tot taak het bepalen van de bedrijfsstrategie van de Vennootschap, die gebaseerd is op een bijdrage aan lange termijn waarde, het houden van toezicht op het beleid van de Effectieve Leiders en op de algemene gang van zaken in



de Vennootschap en haar Dochterondernemingen. Daarvoor gaat hij na of de risico's goed geëvalueerd zijn en controleert hij hun beheer in het kader van regelmatige en strenge controles.

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

De Raad van Bestuur heeft zowel een toezichthoudende als een adviserende rol en richt zich daarbij op het belang van de Vennootschap, de onderneming en al haar Aandeelhouders. De Raad van Bestuur fungeert als een college met een gezamenlijke verantwoordelijkheid en onafhankelijk van de bij de Vennootschap betrokken deelbelangen.

De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal zes natuurlijke personen, van wie de meerderheid kwalificeert als niet-uitvoerende leden, minstens drie leden kwalificeren als "onafhankelijk" in de zin van artikel 7:87 van het WVV en bepaling 3.5 van de Code 2020 en van wie minstens een derde van de Raad van Bestuur van het ander geslacht moeten zijn in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV.

Overeenkomstig artikel 3:6, §2, 6°, derde lid van het WVV bevestigen de leden van de Raad van Bestuur zich te schikken en de nodige inspanningen te doen teneinde aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit te voldoen. Mits de aanwezigheid van Mevrouw Boone, Mevrouw Denys en Mevrouw Tielenius-Kruythoff als leden van de Raad van Bestuur, voldoet de Raad van Bestuur aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit aangezien hierdoor drie op de zeven leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht zijn dan dat van de overige leden.

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

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

De leden van de Raad van Bestuur hebben geen onderlinge familiebanden.

Bestuurders	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Lid van het Audit- en Risicocomité Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité	18-04-2018	13-04-2022	08-04-2026
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	01-04-2017	14-04-2021	09-04-2025
Luc Weverbergh	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van het Audit- en Risicocomité	12-04-2023		14-04-2027
Suzy Denys	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	09-04-2025		11-04-2029
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	01-08-2019	12-04-2023	14-04-2027
Dennis de Vreede	Niet-uitvoerend Bestuurder Lid van het Audit- en Risicocomité	01-08-2019	12-04-2023	14-04-2027
Steven Boel	Niet-uitvoerend Bestuurder	10-04-2024		12-04-2028
Frederika Tielenius-Kruythoff	Niet-uitvoerend Bestuurder Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité	10-04-2024		12-04-2028

Leden van de Raad van Bestuur
Op 31 december 2025 telde de Raad van Bestuur de volgende zeven leden:

Brigitte Boone, Medialaan 30b6, 1800 Vilvoorde, heeft een financiele ervaring in verschillende vennootschappen. Mevrouw Boone is Voorzitter van de Raad van Bestuur, lid van het Audit- en Risicocomité en Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025: 9/10

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

Mevrouw Boone heeft een ruime bestuurs-en financiële ervaring en een relevante ervaring met auditcomités zowel in beursgenoteerde als in niet-beursgenoteerde ondernemingen. Zij beschikt ook over een grondige juridische, fiscale en financiële kennis gezien haar vroegere functies bij Generale Bank en het latere Fortis Bank als juridisch adviseur, hoofd fiscaal departement, CEO Fortis private equity, CEO-commercial and investment banking en uitvoerend bestuurder van Fortis Bank. Ook heeft zij ervaring met de retail sector verworven door vroegere mandaten in o.a. Fun, AS Adventure en Brantano.

Lopende mandaten:
- Bestuurder en lid van het Remuneratiecomité en het Risk- en Auditcomité van NN Insurance Belgium;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van IMEC VZW;
- Bestuurder van FIDIMEC NV;
- Bestuurder en lid van het Auditcomité van ENABEL NV;
- Bestuurder van SD Worx Group en lid van het Auditcomité;
- Uitvoerend Bestuurder van Worx Invest en lid van het Auditcomité;
- Bestuurder van 2B Projects;
- Lid van de Raad van Commissarissen en lid van het Risk -en Compliancecomité van Van Lanschot Kempen.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:
- Bestuurder en lid van het asset allocation comité en van het risk comité van Amonis OFP;
- Bestuurder van VP Capital;
- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en voorzitter van het Risk-, Audit- en Compliancecomité van Puilaetco Dewaay Private Bankers.

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

Luc Weverbergh, Medialaan 30b6, 1800 Vilvoorde, heeft een lange financiële ervaring toegespitst op de bedrijfsfinanciering in al zijn vormen. Luc Weverbergh is onafhankelijk bestuurder en tevens Voorzitter van het Audit- en Risicocomité.

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

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

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

In 2016 beëindigde hij zijn werkzaamheden in de banksector.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025: 10/10

Lopende mandaten: nihil

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil

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

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

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

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025: 9/10

Lopende mandaten:
- CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

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

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

De heer de Vreede werd op 12 april 2023 als niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur, lid van het Audit- en Remuneratiecomité en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité herbenoemd voor een periode van 4 jaar lopende tot 14 april 2027 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2026 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Hij is tevens CFO van Wereldhave NV, referentieaandeelhouder van de Vennootschap. In 2025 trad de heer de Vreede af als lid van het Benoemings- en Renumeratiecomité.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025: 9/10

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar: nihil.

Steven Boel, Medialaan 30b6, 1800 Vilvoorde, is niet-uitvoerend bestuurder bij Wereldhave Belgium, voorgedragen door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, waar hij evenwel geen contractuele band mee heeft. Het mandaat ging in op 10 april 2024 en loopt tot en met 12 april 2028.

Met 20 jaar ervaring in commercieel vastgoed en retail heeft de heer Boel een brede ervaringtrackrecord opgebouwd. Hij was onder meer European Real Estate Director bij C&A, Directeur Real Estate and Capital Projects bij Carrefour en Group Real Estate Director bij Delhaize. Momenteel is hij werkzaam als afgevaardigd bestuurder en CEO van Dieteren Immo en was hij eerder lid van het investeringscomité bij Forum Estate. Zijn uitgebreide expertise in vastgoedontwikkeling en strategische groei draagt bij aan de langetermijnvisie van de Raad van Bestuur.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025: 10/10

Frederika Tielenius-Kruythoff, Medialaan 30b6, 1800 Vilvoorde, is niet-uitvoerend bestuurder bij Wereldhave Belgium, voorgedragen door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, waar ze evenwel geen contractuele band mee heeft. Het mandaat ging in op 10 april 2024 en loopt tot 12 april 2028.

Als vice Chair bij Korn Ferry in Amsterdam maakt zij deel uit van het Global Industrial Market-team. Voordat ze in 2012 bij Korn Ferry aan de slag ging, bouwde ze meer dan 20 jaar ervaring op in de chemische en voedingsingrediëntenindustrie, waar ze verschillende commerciële en algemene managementfuncties bekleedde. Daarnaast is ze investeerder in Phycom, een bedrijf gespecialiseerd in duurzame voedselproductie. Haar diepgaande kennis van talentmanagement en organisatorische strategieën maakt haar een sterke troef voor de Raad van Bestuur.

Nationaliteit: Nederlands

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025: 10/10

Lopende mandaten:
- Lid van de raad van toezicht van Het Amsterdams Lyceum te Amsterdam.

Suzy Denys, Medialaan 30b6, 1800 Vilvoorde, werd benoemd als onafhankelijk bestuurder voor een termijn van vier jaar, die aanvangt op 9 april 2025 en eindigt op 11 april 2029.

Met twintig jaar ervaring in commercieel vastgoed en vastgoedinvesteringen brengt mevrouw Denys waardevolle expertise mee naar Wereldhave Belgium. Momenteel is zij Country Manager BELUX bij Atenor. Ze was voorheen Country Manager bij PATRIZIA SE.

Ze behaalde een diploma in de rechten aan de KU Leuven en volgde aanvullende opleidingen in vastgoed en bedrijfsbeheer. Dankzij haar strategisch inzicht en diepgaande kennis van de vastgoed- en GVV-sector vormt mevrouw Denys een waardevolle versterking van de Raad van Bestuur. Haar benoeming weerspiegelt de voortdurende inzet van de Vennootschap voor sterke governance en gespecialiseerde sectorexpertise.

Nationaliteit: Belg

Aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2025 (vanaf 09/04/2025): 5/6

Mandaten:
- Lid van de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium
- Lid van de Raad van Bestuur van PROMETHEUS CAPITAL
- Lid van de Raad van Bestuur CBFI

Verklaringen betreffende Bestuurders en de Effectieve Leiders

De Raad van Bestuur, verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:
- zijn leden noch leden van de Effectieve Leiding tenminste voor de voorbije vijf jaar:
  - een veroordeling hebben opgelopen inzake fraudemisdrijven;
  - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van het bestuursorgaan van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
  - een leidinggevende functie hebben gehad als lid van de bestuurs-leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Vennootschap en de leden van de Raad van Bestuur en/of de Effectieve Leiders zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband, behoudens voor wat betreft de uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband die vermeld worden in het onderdeel 'Bezoldiging Uitvoerend Management van de Vennootschap – Effectieve Leiders' in het hoofdstuk 'Remuneratieverslag' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Voorzitterschap

De Raad van Bestuur stelt één van zijn onafhankelijke leden aan als Voorzitter, op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen. De CEO mag geen Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn. De Raad van Bestuur duidt eveneens een vicevoorzitter aan die de Voorzitter ingeval van beletsel zal vervangen als Voorzitter van de Raad van Bestuur of van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De rol van de Voorzitter bestaat erin om op onafhankelijke wijze de Raad van Bestuur te leiden, de werking van de Raad van Bestuur te vergemakkelijken en de kwaliteit van het bestuur van de Vennootschap te bevorderen. De Voorzitter bevordert een klimaat van vertrouwen waarin ruimte is voor open discussies en opbouwende kritiek. De Voorzitter zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen. Eenmaal het besluit genomen, worden alle leden van de Raad van Bestuur verondersteld de uitvoering daarvan te steunen.

Opdrachten van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de Statuten voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn gereserveerd. De Raad van Bestuur dient te streven naar een

duurzame waarde creatie door de Vennootschap, rekening houdend met zowel de legitieme belangen van Aandeelhouders als van andere stakeholders, middels:
i. het bepalen van de strategie van de Vennootschap,
ii. het tot stand brengen van een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en
iii. het houden van toezicht op de prestaties van de Vennootschap.

Werking

De Statuten bepalen dat de leiding van de Vennootschap op zodanige wijze georganiseerd moet worden, dat de effectieve leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen die samen het Uitvoerend Management vormen en die ook de Effectieve Leiders zijn in de zin van de GVV-Wet.

De Raad van Bestuur vergadert minstens vier keer per jaar, en zo vaak als nodig is. De Vennootschap organiseert – indien nodig en gepast – vergaderingen van de Raad van Bestuur waarbij gebruik wordt gemaakt van video, telefoon en internetgebaseerde communicatiemiddelen. Frequentie en tijdschema van de vergaderingen worden door de Raad van Bestuur vastgesteld in nauw overleg met de Effectieve Leiders. Het vergaderschema wordt voor het gehele kalenderjaar vastgesteld uiterlijk aan het eind van het derde kwartaal van het voorgaande kalenderjaar. De Raad van Bestuur bespreekt tenminste éénmaal per jaar de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming. Niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur komen minstens eenmaal per jaar bijeen in de afwezigheid van de CEO en de andere Effectieve Leiders. Het aantal bijeenkomsten van de Raad van Bestuur (en van zijn Comités), alsook de individuele aanwezigheidsgraad van de leden van de Raad van Bestuur, wordt bekendgemaakt in deze CG-Verklaring.

Behalve bij overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en besluiten wanneer minstens de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet vervuld is, moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden.

Elke beslissing van de Raad van Bestuur wordt genomen bij absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de Raad van Bestuur en, in het geval één of meer van hen zich onthoudt, bij meerderheid van de leden van de Raad van Bestuur. Bij verdeeldheid, is de stem van de persoon die de vergadering voorzit, doorslaggevend.

Secretaris van de Vennootschap

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het aanstellen en ontslaan van de secretaris van de Vennootschap (de "Secretaris"). De Raad van Bestuur ziet erop toe dat de aangestelde persoon de benodigde vaardigheden en kennis heeft inzake bestuursaangelegenheden. Als Secretaris werd de heer Benoit Stockman, in zijn hoedanigheid van General Counsel van de Vennootschap, benoemd met ingang van 10 april 2024.

De Leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders hebben individueel toegang tot de Secretaris.

Transacties in effecten van de Vennootschap

Inzake transacties in effecten van de Vennootschap, is het lid van de Raad van Bestuur onderworpen aan de preventieve regels op het marktmisbruik die in Bijlage 7 bij het Charter staan. Hij/zij moet onder meer de Compliance Officer voorafgaandelijk aan elke transactie op de hoogte brengen.

Integriteit en onafhankelijkheid

Voor alle Effectieve Leiders en leden van de Raad van Bestuur, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij kunnen beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel. Handelen met onafhankelijkheid van geest houdt in dat men een persoonlijke overtuiging ontwikkelt en de moed heeft om hiernaar te handelen door de standpunten van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders te evalueren en op kritische wijze ter discussie te stellen, door vragen te stellen aan de Effectieve Leiders wanneer dit aangewezen is in het licht van de betrokken onderwerpen en risico's, en door in staat te zijn weerstand te bieden aan groepsdruk. De leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders zorgen er voor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde een goed inzicht te krijgen en te bewaren in de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit. De leden van de Raad van Bestuur vragen de Effectieve Leiders om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten. Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel uitvoerende als niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur elk een specifieke complementaire rol in de Raad van Bestuur.
- de Effectieve Leider(s) voorziet/voorzien de Raad van Bestuur van alle relevante en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen;
- de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door de Effectieve Leiders, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, helpen deze verder uit te werken en keuren deze al dan niet goed; en
- de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur bekijken nauwkeurig de prestaties van de Effectieve Leiders in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

De leden van de Raad van bestuur en Effectieve Leiders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur en Effectieve Leider. De leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders mogen de informatie waarover zij beschikken in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur of Effectieve Leider enkel gebruiken in het kader van hun mandaat. Een lid van de Raad van Bestuur en/of een Effectieve Leider zal tussentijds aftreden bij onvoldoende functioneren, structurele onenigheid van inzichten, onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins geboden is, zoals in het geval dat op voldoende gronden is gebleken dat de integriteit van het lid van de Raad van Bestuur en/of Effectieve Leider in het gedrang is.

De Comités van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met de artikelen 7:99 en 7:100 van het WVV heeft de Raad van Bestuur, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Audit- en Risicocomité en een Benoemings- en Remuneratiecomité opgericht en heeft hij hun intern reglement opgesteld. De Raad van Bestuur heeft echter beslist geen strategisch comité op te richten. De Raad van Bestuur meent inderdaad dat zijn beperkte omvang en samenstelling een efficiënte beraadslaging over strategische onderwerpen mogelijk maakt.

Het Audit- en Risicocomité

De rol, de samenstelling en de werking van het Audit- en Risicocomité worden vastgelegd in het intern reglement van het Audit- en Risicocomité dat in Bijlage 3 bij het Charter wordt aangehecht.

Het Audit- en Risicocomité bestaat uit minstens drie niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur, waarbij tenminste één lid een onafhankelijk bestuurder is. De leden van het Audit- en Risicocomité moeten relevante kennis en ervaring hebben in overeenstemming met de bepalingen van de Code 2020, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, waarbij ten minste één onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur

in het bezit moet zijn van een diploma van hogere studies in een economische of financiële richting of de relevante ervaringen in deze domeinen moet hebben verworven.

De duur van het mandaat van de leden van het Audit- en Risicocomité mag de duur van hun mandaat in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur niet overschrijden. Het einde van het mandaat van bestuurslid van een lid van het Audit- en Risicocomité heeft van rechtswege het einde van zijn mandaat bij het Audit- en Risicocomité tot gevolg. Het mandaat van de leden van het Audit- en Risicocomité kan tegelijk met hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur vernieuwd worden

Samenstelling van het Audit- en Risicocomité tijdens het boekjaar 2025:

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

Luc Wevenbergh

De heer Luc Weverbergh heeft financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum in 2025: 5/6

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

Brigitte Boone

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

Aanwezigheidsquorum in 2025: 6/6

Lid van de Raad van Bestuur en lid van het Audit- en Risicocomité:

Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum in 2025: 6/6

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité wordt benoemd door de leden van het Comité. De voorzitter van het Audit- en Risicocomité roept de vergaderingen bijeen en bepaalt de agenda. De voorzitter van het Audit- en Risicocomité ziet erop toe dat de leden van het Audit- en Risicocomité, na kritische en opbouwende besprekingen van de agendapunten, tot een consensus komen. De voorzitter van het Audit- en Risicocomité is tevens de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het Audit- en Risicocomité bevoegd is.

De Secretaris is tevens de secretaris van het Audit- en Risicocomité. De Secretaris stelt een verslag op over de conclusies en de aanbevelingen van de vergadering van het Audit- en Risicocomité. Het verslag wordt ter beschikking gehouden van de leden van de Raad van Bestuur.

Het Audit- en Risicocomité helpt de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders om te waken over de juistheid en oprechtheid van de jaarrekeningen en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap alsook over de kwaliteit van de interne en externe controle en van de informatie die verstrekt wordt aan de Aandeelhouders en aan de markt. Daartoe verstrekt het Audit- en Risicocomité alle adviezen en aanbevelingen die nodig zijn aan de Raad van Bestuur en aan de Effectieve Leiders. Bijzondere opdrachten van het Audit- en Risicocomité worden nader beschreven in bijlage 3 bij het Charter.

Het Audit- en Risicocomité vergadert zo vaak als nodig is voor het goed functioneren en in elk geval tenminste vier keer per jaar, op verzoek van de voorzitter van het Audit- en Risicocomité, van één van zijn leden, van de Voorzitter, van een Effectieve Leider en de CFO. Indien noodzakelijk of op vraag van een van zijn leden of de Commissaris kan de voorzitter van het Audit- en Risicocomité speciale vergaderingen bijeenroepen. Van de leden wordt verwacht dat ze alle vergaderingen van het comité bijwonen. Indien nodig organiseert de Vennootschap Comitévergaderingen waarbij gebruik wordt gemaakt van video, telefoon en interne gebaseerde communicatiemiddelen.

Het Audit- en Risicocomité heeft minstens tweemaal per jaar een ontmoeting met de Commissaris en de interne auditor van de Vennootschap, om met hen te overleggen over materies die betrekking hebben op zijn intern reglement en over alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces en in het bijzonder de belangrijke zwakke punten van de interne controle.

Het Audit- en Risicocomité vergadert tenminste éénmaal per jaar met de Commissaris, om van gedachten te wisselen over elke kwestie die onder zijn opdracht valt, en over elke kwestie die door het auditproces aan de orde werd gesteld.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité

Samenstelling en vergoeding

De Vennootschap heeft beslist om het Benoemings- en Remuneratiecomité te combineren op grond van bepaling 4.20 van de Code 2020.

Het Intern Reglement aangehecht als Bijlage 4 bij het Charter waarvan het integraal deel van uitmaakt, beschrijft de rol, samenstelling en werkingsregels van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité aanduidt, waarbij het Benoemings- en Remuneratiecomité is samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 van het WVV en bepaling 3.5 van de Code 2020.

De duur van het mandaat van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité mag de duur van hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur niet overschrijden. Het einde van het mandaat van bestuurslid van een lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft van rechtswege het einde van zijn mandaat bij het Audit- en Risicocomité tot gevolg. Het mandaat van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité kan tegelijk met hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur vernieuwd worden.

Samenstelling van het Benoeming- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2025:

Onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur en Voorzitter van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Brigitte Boone

Mevrouw Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 3/3

Onafhankelijk bestuurder en lid van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Suzy Denys

Mevrouw Denys heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 2/3

Niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur en lid van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Dennis de Vreede

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

Aanwezigheidsquorum: 2/2 (tot 18 juli 2025)

Niet-uitvoerend bestuurder en lid van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Frederika Tielenius-Kruythoff

Mevrouw Tielenius-Kruythoff heeft internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 1/1 (vanaf 18 juli 2025)

Voorzitterschap

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

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

En tot slot is de voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het Benoemings- en Remuneratiecomité bevoegd is.

Verantwoordelijkheden

Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet aanbevelingen op het vlak van de benoeming en de remuneratie van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders, met inbegrip van de Voorzitter en de CEO. Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet meer in het bijzonder voorstellen aan de Raad van Bestuur omtrent het remuneratiebeleid voor leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders. Het Benoemings- en Remuneratiecomité werkt plannen uit voor de ordentelijke opvolging van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders. Het Benoemings- en Remuneratiecomité leidt het (her)benoemingsproces van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders. Het Benoemings- en Remuneratiecomité zorgt er ook voor dat er gepaste programma's zijn voor talentontwikkeling en voor de bevordering van diversiteit in leiderschap.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité werkt een procedure uit voor de vorming van de nieuwe leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité vergadert zo vaak als nodig is voor het goed functioneren en in elk geval minstens twee keer per jaar, en in ieder geval:

- voorafgaand aan de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Aandeelhouders, met op de agenda voorstellen voor besluiten die mandaten van de leden van de Raad van Bestuur betreffen;
- voorafgaand aan de goedkeuring van de agenda van elke vergadering van de Raad van Bestuur, met op de agenda voorstellen voor besluiten die mandaten van de Effectieve Leiders betreffen of de herziening / wijziging van het remuneratiebeleid van de Vennootschap; en
- voor het opstellen van het jaarlijks remuneratieverslag.

Effectieve Leiders/ Uitvoerend Management

Het Intern Reglement aangehecht als Bijlage 5 bij het Charter waarvan het integraal deel van uitmaakt, beschrijft de rol, samenstelling en werkingsregels van de Effectieve Leiders.

Overeenkomstig artikel 14, § 3 van de GVV-Wet, is de daadwerkelijke leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van 'Effectieve Leider' of lid van het Uitvoerend Management dragen.

De Effectieve Leiders waren op afsluitingsdatum van het boekjaar eindigend op 31 december 2025:

- De heer Matthijs Storm, Gedelegeerd Bestuurder en CEO, en
- De heer Nicolas Rosiers, Deputy CEO.

De Effectieve Leiders voeren hun opdrachten uit onverminderd de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

De Effectieve Leiders samen optredend zijn bevoegd om de Vennootschap te vertegenwoordigen en wat het dagelijks bestuur betreft zijn de Effectieve Leiders bevoegd om alleen handelend de Vennootschap te vertegenwoordigen.

De Effectieve Leiders komen minstens twee keer per maand samen, en zo vaak als nodig is en voeren hun opdrachten collegiaal uit.

De Effectieve Leiders handelen in het uitsluitend belang van alle stakeholders. Zij organiseren hun persoonlijke en zakelijke activiteiten zodanig om elk rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict met de Vennootschap te vermijden (zoals uiteengezet in Bijlage 8 bij het Charter). Ze nemen geen enkele beslissing en stellen geen enkele daad in de kwesties die binnen hun verantwoordelijkheid vallen, maar waarin ze zich in een situatie van conflict met de belangen van de Vennootschap of met het uitsluitend belang van haar Aandeelhouders zouden kunnen bevinden. De Effectieve Leiders verbinden er zich toe om de bepalingen van de Belgische Code 2020 en van het Charter na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen. De bepalingen aangaande 'Integriteit en onafhankelijkheid' van leden van de Raad van Bestuur zijn van toepassing op de Effectieve Leiders.

Controlefuncties

De Vennootschap dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit-procedures, een risk management-beleid en een integriteitsbeleid.

Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliance functie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “Onafhankelijke controlefuncties”).

Onafhankelijke compliance functie

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

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

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

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

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap “over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid dient te beschikken”. In het kader van het ‘risicobeheerbeleid’, moet de Vennootschap aantonen dat zij in staat is om de (mogelijke) blootstelling aan (o.a. operationele, markt-, liquiditeits- en tegenpartij-) risico’s verbonden aan haar ‘portefeuille’ en andere werkzaamheden op een doeltreffende manier in te schatten, te controleren en op te volgen. De persoon belast met de risicobeheerfunctie (mevrouw Debbie Mottart) is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

Remuneratieverslag

Algemeen

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

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

Naar aanleiding van de hertekening van het bestuur van de Vennootschap heeft de Raad van Bestuur van de Vennootschap eveneens het Remuneratiebeleid tegen het licht gehouden. Als gevolg daarvan achtte de Raad het nuttig beperkte aanpassingen aan dit beleid aan te brengen. Met ingang van 1 januari 2024 laten de belangrijkste wijzigingen zich als volgt samenvatten:

- De leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders aangeduid door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV kunnen een vergoeding van de Vennootschap ontvangen voor de uitoefening van hun mandaat. Op die manier worden de kosten van de aanstelling gedragen door de entiteit die het werkelijk genot heeft van de geleverde diensten;
- Voor de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur wordt deze vergoeding gealigneerd op de vergoeding die de onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap ontvangen; en
- Voor het enige uitvoerend lid van de Raad van Bestuur, tevens CEO-Effectieve Leider wordt deze vergoeding afgestemd op vergoedingen voor vergelijkbare functies in de markt en de effectieve tijdsbesteding van de betrokken persoon. De CEO-Effectieve Leider heeft geen variabele vergoeding.

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

de gedragsnormen van de Vennootschap en het bevorderen van duurzame waarde creatie ten voordele van de Vennootschap. Het Remuneratiebeleid moet op deze manier een nauwe band creëren tussen de belangen van de Leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders, enerzijds; en deze van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen, anderzijds. De Vennootschap wenst deze betrokkenen een vergoedingsniveau aan te bieden dat de vergelijking doorstaat met de bezoldigingen die andere vennootschappen voor gelijkaardige functies uitkeren. Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks door sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants. Bovendien gaat de Vennootschap ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmark. De Raad van Bestuur zorgt ervoor dat het Remuneratiebeleid consistent is met het algemene remuneratiekader van de Vennootschap. Dit Remuneratiebeleid is te raadplegen op de website van de Vennootschap (https://www.wereldhavebelgium.com/over-ons/documentatie) en werd op 10 april 2024 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurd. Zij maakt integraal deel van het Charter van de Vennootschap uit. Voor de identiteit van de verschillende categorieën van betrokkenen die een vergoeding innen, verwijst dit hoofdstuk naar de andere hoofdstukken van het Charter.

Bezoldiging Raad van Bestuur

Algemeen

Het bedrag van de vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voorstel van de Raad van Bestuur en na advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Voor de uitoefening van hun mandaat ontvangen de leden van de Raad van Bestuur een vaste vergoeding.

Bezoldiging van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur werd bepaald door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 april 2024. Er werd aan deze onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur een jaarlijkse vergoeding van € 30.000 toegekend, met uitzondering van de Voorzitter aan wie een bijkomende jaarlijkse vergoeding van € 25.000 per jaar werd toegekend. Aan de leden van het Audit- en Risicocomité werd een jaarlijkse vergoeding van € 3.000 toegekend en aan de voorzitter van dat Comité een bijkomende jaarlijkse vergoeding van € 3.500. Aan de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité werd een jaarlijkse vergoeding van € 3.500 toegekend en aan de voorzitter van dat Comité een bijkomende jaarlijkse vergoeding van € 2.500.

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

Bezoldiging van de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur (aangeduid door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV) werd bepaald door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 april 2024. Er werd aan deze niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur een jaarlijkse vergoeding van € 30.000 toegekend.

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

Bezoldiging van de Chief Executive Officer

De remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap voor het boekjaar 2025 werd vastgesteld door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. De remuneratie van de CEO bestaat uit een jaarlijkse vaste vergoeding van € 120.000 (m.n. dezelfde remuneratie als deze van de andere Effectieve Leider, berekend prorata temporis op basis van twee werkdagen per week). Er werd aan de CEO geen variabele remuneratie op lange en korte termijn, noch extralegale voordelen toegekend.

De andere voordelen omvatten o.a. de terugbetaling van de beroepskosten die gemaakt zijn in het kader van zijn functie.

Bezoldiging Uitvoerend Management van de Vennootschap – Effectieve Leiders

De remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap voor het boekjaar 2025 werd vastgesteld door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Teneinde de belangen van het Uitvoerend Management van de Vennootschap (die af te stemmen op de doelstellingen van duurzame waarde creatie voor de Vennootschap, werd het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van het Uitvoerend Management van de Vennootschap gekoppeld aan de globale prestaties van de Vennootschap en de individuele prestaties (KPI's). Voor de Deputy CEO bestaat dit remuneratiepakket uit:

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

Voor het boekjaar 2025 werd er in het kader van het Remuneratiebeleid de volgende collectieve doelstellingen voor de Effectieve Leiders bepaald, op grond waarvan de variabele vergoedingen remuneratie op korte en lange termijn van de leden van het Uitvoerend Management van de Vennootschap die daar in aanmerking voor komen (op heden de Deputy CEO), bepaald worden:

- Algemene uitvoering van de prestaties: individuele doelstellingen volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de leden van het Uitvoerend Management (50%);
- Total rendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen retail van de Vennootschap (20%);
- ESG - Green Leases: percentage huurovereenkomsten die een groene huurovereenkomst zijn per 31 december 2025 (5%);
- ESG – CSRD & EU Taxonomy: alle processen klaar voor CSRD en EU Taxonomy gelet op gereedheid op 31 december 2025 (5%);
- Naleving van het budget "Operationele kosten" van de Vennootschap (5%);
- "Full Service Centre Score" van de retail portefeuille van de Vennootschap (5%);
- Naleving van het budget "General expenses" (GENEX) van de Vennootschap (5%);
- Permanente opleiding van de medewerkers (2,5%); en
- "Customer Centric activity" (2,5%).

Sleutelprestatie-indicatoren	Gewicht	Doelstellingen jaar 2025	Uitbetalings-ratio	Resultaten	Uit te betalen
Totaal rendement	20%	Totaal rendement WHB < 0,0% MSCI Totaal rendement WHB = MSCI Totaal rendement WHB >0,5% MSCI Totaal rendement WHB >1,0% MSCI	0% 50% 100% 150%	De benchmarkresultaten van MSCI Retail Belgium voor 2025 zullen beschikbaar zijn per einde maart 2026	€ 19.200 (provisie in afwachting van definitieve vaststelling)
ESG- Groene huurovereenkomsten	5%	Groene huurovereenkomsten < 76,3% Groene huurovereenkomsten = 78,8% Groene huurovereenkomsten > 80,2%	0% 100% 150%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 81,0% Uitbetalingsratio = 150%	€ 7.200
ESG- CSRD & EU Taxonomy	5%	Alle processen klaar voor CSRD en EU Taxonomy	100%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: alle processen zijn klaar Uitbetalingsratio = 100%	€ 4.800
Operationele kosten	5%	Operationele kosten BE = +5% vs budget Operationele kosten BE = budget Operationele kosten BE = -5% vs budget	0% 100% 150%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: Operationele kosten BE = -2,6% vs budget Uitbetalingsratio = 126%	€ 6.048
FSC Score	5%	Gemiddelde FSC score < 60 Gemiddelde FSC score = 64 Gemiddelde FSC score > 72	0% 100% 150%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 66 Uitbetalingsratio = 117%	€ 5.616
Algemene kosten besparingen	5%	Algemene kosten > € 8,5 mln Algemene kosten = € 8,5 mln Algemene kosten = € 8,0 mln	0% 100% 150%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: Algemene kosten > € 8,5 mln Uitbetalingsratio = 0%	€ 0
Continu leren	2,5%	Alle medewerkers moeten 7,5 uur opleiding volgen (of 15 uur via Goodhabitz)	100%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 100% Uitbetalingsratio = 100%	€ 2.400
Klantgerichtheid	2,5%	Alle personeelsleden besteden een halve dag aan klantgerichte activiteiten	100%	Resultaat Sleutelprestatie indicator: 100% Uitbetalingsratio = 100%	€ 2.400
Individuele objectieven	50%			Uitbetalingsratio = 100%	€ 48.000
Totaal					**€ 95.664**

Verder werd er op grond van de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité, door de Raad van Bestuur de volgende individuele doelstellingen voor de Effectieve Leiders voor het jaar 2025 bepaald, op grond waarvan de variabele vergoedingen remuneratie op korte en lange termijn van de leden van het Uitvoerend Management van de Vennootschap die daar in aanmerking voor komen (op heden de Deputy CEO), bepaald worden:

- Integratie Knauf Shopping Pommerloch: business continuity, overname van facturatie, cash collection, SC-afwikkeling, overdracht van medewerkers en behalen van de beoogde NOI voor 2025;
- Processen & richtlijnen: implementatie tool voor beheer van procedures en blijven de link tussen Finance & Operations versterken;
- Portfolio groei: exit strategie kantoor bepalen en uitwerken en minimaal een LOI voor de verwerving van een winkelcentrum in België of Luxemburg;
- Herfinancieringen 2025: KBC (€ 25mln) en private plaatsing met vervaldatum in 2026;
- Algemeen management, human resources (uitbouw personeel, teamwerking, doorgroei) en vlotte communicatie relevante informatie / voorbereiding vergaderingen (voorzitster raad van bestuur).

Voorwaarden van uitbetaling van de variabele remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap die daar in aanmerking voor komen (op heden de Deputy CEO):

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

De andere voordelen omvatten o.a. de terugbetaling van de beroepskosten die gemaakt zijn in het kader van zijn functie.

De leden van het Uitvoerend Management van de Vennootschap zijn echter niet verplicht een minimum aan aandelen aan te houden in de Vennootschap, in tegenstelling tot hetgeen bepaald werd in bepaling 7.9 van de Corporate Governance Code 2020. Bij toepassing van het 'Pas toe of leg uit'-principe op deze afwijking is de Vennootschap immers van oordeel dat het houden van aandelen in de Vennootschap door het Uitvoerend Management een individuele beslissing dient te zijn van het betrokken lid zelf. Gelet op de huidige marktvolatiliteit en de impact ervan op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, is het op heden niet opportuun om een mechanisme van gedeeltelijke remuneratie van het Uitvoerend Management van de Vennootschap in de vorm van aandelen van de Vennootschap of een verplicht minimum aan te houden aandelen van de Vennootschap te voorzien. De Raad van Bestuur behoudt zich echter het recht voor om in de toekomst, indien de omstandigheden daartoe gunstig zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor het Uitvoerend Management. Aan de leden van het Uitvoerend Management van de Vennootschap werden geen aandelen, geen aandelenopties of geen andere rechten om aandelen te verwerven, als vergoeding verleend. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders die beslist over het Jaarlijks Financieel Verslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2025

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

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders	Vast
Brigitte Boone	€ 64.000
Ann Claes*	€ 16.800
Suzy Denys**	€ 16.700
Luc Weverbergh	€ 36.500

Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders	
Dennis de Vreede	€ 36.500
Frederika Tielenius-Kruythoff	€ 30.000
Steven Boel	€ 30.000

Uitvoerende bestuurders / effectieve leiders	
Matthijs Storm	zie bezoldiging Uitvoerend Management
Nicolas Rosiers	zie bezoldiging Uitvoerend Management

*Tot 9 april 2025

**Vanaf 9 april 2025

	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioenplan	Extralegale voordelen	Uitzonderlijke items	Totaal	Verhouding vast en variabele bezoldiging
2025								
Nicolas Rosiers (1) (2) (3)	€ 300.000	€ 96.000	€ 40.000	€ 108.617	€ 27.030	€ 125.000	€ 696.647	63% / 37%
Matthijs Storm (4)	€ 120.000						€ 120.000	100% / 0%
2024								
Nicolas Rosiers (1) (2) (3)	€ 250.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 84.525	€ 24.330		€ 433.855	83% / 17%
Matthijs Storm (4)	€ 100.000						€ 100.000	100% / 0%

1. De heer Nicolas Rosiers presteerde tot zijn benoeming als Deputy CEO en Effectieve Leider op 19 juli 2023 als werknemer van de Vennootschap in hoedanigheid van General Counsel van de Vennootschap. Vanaf 20 juli 2023 bleef de heer Rosiers in hoedanigheid van Deputy CEO en Effectieve Leider, op grond van zijn arbeidsovereenkomst tewerkgesteld met alle daaraan verbonden voordelen (cf. hieronder). Voor het jaar 2025 werd de jaarlijkse vaste bruto verloning van de heer Rosiers op € 300.000 vastgelegd en beide variabele remuneraties op lange en korte termijn op 32% vastgelegd indien alle doelstellingen 100% bereikt zijn. Zijn variabele bezoldiging korte termijn voor het jaar 2024 en zijn variabele bezoldiging lange termijn voor het jaar 2022 en 2023 werden betaalbaar gesteld op het einde van de maand april 2025.
2. Voor het boekjaar 2025 werd aan de heer Nicolas Rosiers een eenmalige extra bonus toegekend gelet op zijn bijdrage en leidinggevende rol gespeeld in het proces van de eerste acquisitie van de Vennootschap (Knauf Shopping Pommerloch) in het kader van haar externe groeistrategie.
3. De andere voordelen van de heer Rosiers omvatten een bijdrage in een pensioenplan (groepsverzekering), een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, een maandelijkse onkostenvergoeding, een bedrijfswagen, een laptop en een gsm die beantwoorden aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap.
4. Sinds 1 januari 2024 is tussen de Vennootschap en de heer Matthijs Storm als CEO en Effectieve Leider van de Vennootschap een dienstverleningsovereenkomst van kracht waarbij aan de heer Storm een jaarlijkse vaste vergoeding van € 120.000 wordt uitbetaald (m.n. dezelfde remuneratie als deze van de andere Effectieve Leider, berekend *prorata temporis* op basis van twee werkdagen per week). Er werd aan de heer Storm geen variabele remuneratie op lange en korte termijn, noch extralegale voordelen werden toegekend.

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

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

- jaarlijkse verandering in totale remuneratie van alle bestuurders en uitvoerende managers gezamenlijk:
  - 2021: € 849.965[1]
  - 2022: € 667.900
  - 2023: € 1.372.475[2]
  - 2024: € 748.801
  - 2025: € 1.047.147
- jaarlijkse verandering in de mediane jaarlijkse remuneratie, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, van andere werknemers van de Vennootschap dan de leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders:
  - 2021: € 54.198
  - 2022: € 55.706
  - 2023: € 61.849
  - 2024: € 62.154
  - 2025: € 64.547
- de ratio tussen de hoogste remuneratie van het Uitvoerend Management en de laagste verloning (in voltijds equivalent, kosten werkgever) van de werknemers van de Vennootschap:
  - 2021: 13,2 / 1
  - 2022: 12,5 / 1
  - 2023: 7,4 / 1
  - 2024: 7,8 / 1
  - 2025: 12,1 / 1

Preventie en belangenconflicten

Belangenconflicten en conflicten van functies

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

Preventieve regels voor belangenconflicten

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is de Vennootschap onderworpen aan enerzijds, de wettelijke regels – de artikelen 7:96 en 7:97 van het WVV en de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet – en aan anderzijds, de regels in haar Charter. Het Charter verduidelijkt dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders aan gebruikelijke marktvoorwaarden dienen plaats te vinden. Dergelijke transacties worden eveneens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, met vermelding van het tegenstrijdig belang en de verklaring dat de bepalingen dienaangaande zijn nageleefd.

De Vennootschap is gebonden door de waardering van de expert overeenkomstig artikel 49, § 2, van de GVV-Wet, wanneer een verrichting met de supra bedoelde personen betrekking heeft op vastgoed. De bepalingen van de Artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de Algemene Vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

1 Zonder rekening te houden met de consultancyvergoeding van de heer Kasper Deforche en van zijn managementvennootschap (€ 175.000).
2 Met vertrekvergoeding van de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap (€ 606.704) inbegrepen.

Overzicht van belangenconflicten in het vorige en het huidige boekjaar

Er hebben zich binnen de Vennootschap geen belangenconflicten voorgedaan tussen de Vennootschap, haar leden van de Raad van Bestuur in het voorgaande en, tot op de Datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag, in het huidige boekjaar.

Gedragsregels inzake financiële transacties

Inleiding

Handelen met voorkennis is het aan- of verkopen van aandelen of andere financiële instrumenten, gebruik makend van nauwkeurige en belangrijke, nog niet openbaar gemaakte informatie betreffende de Vennootschap, haar cliënten of leveranciers met het oog op het verkrijgen van een onrechtvaardig voordeel. Voorkennis is informatie die zou kunnen worden gebruikt door een redelijke investeerder in zijn investeringsbeslissing. De Vennootschap heeft beslist de preventie tegen het handelen met voorkennis te verbeteren door het aannemen van een reglement (policy) en door het invoeren van een specifieke procedure. Misbruik van voorkennis valt onder het strafrecht: de betrokken personen, evenals de maatschappij, kunnen het voorwerp uitmaken van strafrechtelijke en/of administratieve vervolgingen. Zij verhogen ook het risico dat procedures worden ingeleid tegen de Vennootschap, haar leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders en dat hun aansprakelijkheid in het gedrang komt in procedures betreffende fraude op financiële instrumenten. Niettegenstaande deze policy, verwacht de Vennootschap van haar leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en medewerkers een wettelijk en ethisch gedrag.

Doel

De Vennootschap heeft deze policy aangenomen ten aanzien van haar leden van de Raad van Bestuur, de Effectieve Leiders, bedienden, familieleden en aangewezen derden die toegang hebben tot voorkennis betreffende de Vennootschap, teneinde iedere (schijn van) overtreding van de wetgeving betreffende:

- de aan- en verkoop van effecten uitgegeven door de Vennootschap terwijl de betrokkene beschikte over voorkennis (informatie die niet openbaar gemaakt werd, die concreet en belangrijk is en die een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de betrokken financiële instrumenten);
- de mededeling van voorkennis aan derden te vermijden.

Toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders, bedienden van de Wereldhave NV (referentieaandeelhouder van de Vennootschap), hun familieleden (samen de 'Insiders') en alle derden die door hun banden over voorkennis betreffende de Vennootschap beschikken.

Het reglement is toepasselijk op alle transacties op financiële instrumenten uitgegeven door de Vennootschap, hierin begrepen de aandelen, aandelenopties en ieder effect die de Vennootschap zou kunnen uitgeven, zoals preferente aandelen, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten en beursgenoteerde opties of ieder ander afgeleid product. Het reglement is tevens van toepassing op alle effecten waarvan de onderliggende waarde het aandeel van de Vennootschap is, ongeacht de uitgever. De effecten die worden gekocht of verkocht zijn voor rekening van een lid van de Raad van Bestuur, Effectieve Leider of bediende van de Wereldhave NV (referentieaandeelhouder van de Vennootschap). in uitvoering van een contract voor het discretionaire beheer van een effectenportefeuille afgesloten met een bank of geregistreerde financiële tussenpersoon, worden niet beschouwd als zijnde gekocht of verkocht door de Insider.

Ieder nieuw lid van de Raad van Bestuur, Effectieve Leider, bediende en aangeduide derde zal een kopie van de policy ontvangen op het moment van zijn indiensttreding of bij het begin van zijn relatie met de Vennootschap.

Risk & Compliance Officer – Interne Audit

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit procedures, een risk management beleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne audit functie, de risicobeheer functie en de compliance functie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de 'onafhankelijke controle functies').

Definitie van 'voorkennis'

Op 3 juli 2016 is de Europese Verordening Marktmisbruik ("Marktmisbruikverordening" of "MAR") in werking getreden. De Marktmisbruikverordening heeft rechtstreekse werking in alle lidstaten van de EU en bevat regels die gelden voor iedereen die wil handelen in effecten van de Vennootschap of andere gelieerde ondernemingen. De Vennootschap heeft in verband met deze Marktmisbruikverordening een nieuw reglement vastgesteld voor haar werknemers, directie en bestuurders, met regels voor het bezit van en transacties Bij toepassing van artikel 8 Marktmisbruikverordening doet handel met voorkennis zich voor wanneer een persoon die over voorkennis beschikt die informatie gebruikt om, voor eigen rekening of voor rekening van derden, rechtstreeks of via tussenpersonen financiële instrumenten te verwerven of te vervreemden waarop die informatie betrekking heeft. Het gebruik van voorkennis door het annuleren of aanpassen van een order met betrekking tot een financieel instrument waarop de informatie betrekking heeft terwijl de order werd geplaatst voordat de betrokken persoon over de voorkennis beschikte, wordt eveneens als handel met voorkennis beschouwd.

Raadplegen van de Compliance Officer

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

Politiek van de Vennootschap en procedures

Verboden activiteiten

i. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap.
ii. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ("trading windows") zoals beschreven hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ("special closed periods") zoals bepaald door de Compliance Officer.
iii. Leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake hieronder.
iv. Insiders mogen geen voorkennis betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmedia) uitgezonderd in het kader van de normale uitoefening van hun functie bij de Vennootschap en enkel na hiervoor toelating te hebben gekregen van de Compliance Officer. Iedere vraag van derden betreffende concrete en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.

v. Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap.
vi. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die Financiële Instrumenten te kopen of te verkopen of voorkennis betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorkennis betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

De leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden, maar ook andere personen die kennis van gevoelige informatie hebben en die op de insiders lijst ingeschreven zijn, mogen geen effecten van de Vennootschap aan- en verkopen gedurende de periode van 1 januari tot de eerste publicatie van de jaarresultaten, gedurende de periode van dertig dagen voorafgaand aan de publicatie van de resultaten van de kwartaalcijfers of een aankondiging van een dividend of interim-dividend en gedurende de periode van één maand onmiddellijk voorafgaand aan de eerste publicatie van een prospectus voor een aandelenaanbod, tenzij de uitgevende instelling aantoont dat de periode van besluitvorming korter is, in welk geval een dergelijke kortere periode van toepassing is. Bovendien geldt een verbod op tegengestelde transacties hetgeen inhoudt dat ze niet mogen verkopen binnen zes maanden na aankoop en niet mogen kopen binnen zes maanden na verkoop. Buiten die periode is voor die personen aan- en verkopen van effecten van de Vennootschap toegelaten na de Compliance Officer te hebben ingelicht.

Insiders die beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen, zelfs tijdens de aan- en verkoopvensters. Wie over voorkennis beschikt, mag enkel aan- of verkopen tijdens een aan- en verkoopvenster na sluiting van beurs op de tweede volledige beursdag volgend op de publicatie door de Vennootschap van de desbetreffende informatie.

Insiders mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de toepasselijke aan- of verkoopvensters of tijdens bijzondere gesloten periodes die de Compliance Officer zou hebben bepaald. Insiders mogen aan derden niet meedelen dat een bijzondere gesloten periode werd vastgesteld.

Procedure

Leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden mogen slechts effecten van de Vennootschap aan- of verkopen na:

i. de Compliance Officer schriftelijk te hebben geïnformeerd van het betrokken aantal effecten en van de aard van de geplande transactie,
ii. schriftelijk te hebben bevestigd aan de Compliance Officer dat men niet over voorkennis betreffende de Vennootschap beschikt, en dit ten laatste twee werkdagen voor het uitvoeren van de geplande transactie.

De Compliance Officer mag, op individuele basis, toestemming geven om effecten van de Vennootschap aan te kopen of te verkopen buiten de toepasselijke aan- en verkoopvensters omwille van bijzondere (financiële of andere) omstandigheden. In voorkomend geval, is de volgende procedure toepasselijk

i. de betrokkene deelt de uitzonderlijke omstandigheden alsook het betrokken aantal effecten en de aard van de geplande transactie schriftelijk mee aan de Compliance Officer,
ii. de betrokkene bevestigt schriftelijk aan de Compliance Officer dat hij niet over voorkennis betreffende de Vennootschap beschikt, en dit maximum twee werkdagen voor de geplande transactie, en
iii. de Compliance Officer geeft schriftelijke toestemming om tot deze transactie over te gaan.

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

Wie de wetgeving betreffende het handelen met voorkennis en het meedelen van voorkennis aan derden overtreedt, kan worden veroordeeld tot het betalen van het bedrag van de gerealiseerde winst of van het vermeden verlies, tot het betalen van het bedrag van het verlies geleden door de persoon die de effecten heeft gekocht of aan wie de effecten werden verkocht, tot het betalen van een burgerrechtelijke vergoeding of van een strafrechtelijke boete, of tot een gevangenisstraf. De Vennootschap en/of de verantwoordelijken van de persoon die de overtreding heeft begaan, kunnen eveneens worden veroordeeld tot het betalen van een burgerrechtelijke vergoeding of tot een strafrechtelijke boete.

Disciplinaire sancties

In geval van overtreding van onderhavige policy door een Effectieve Leider, een bediende of een familielid, kan een disciplinaire sanctie worden opgelegd aan de Effectieve Leider of aan de bediende. Deze sanctie kan gaan tot het ontslag wegens zware fout.

Mededeling van de overtredingen

Insiders die kennis hebben van de overtreding van de bepalingen van de policy of van de wetgeving aangaande het handelen met voorkennis of het meedelen van voorkennis door een andere Insider, moeten hiervan de Compliance Officer onmiddellijk informeren. De Compliance Officer die kennis heeft van de overtreding beslist, samen met de juridische adviseur van de Vennootschap, of de Vennootschap de voorkennis al dan niet zou moeten publiceren en of de Vennootschap de overtreding zou moeten melden aan de bevoegde autoriteiten.

Meldingsplicht voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en met hen nauw verbonden personen

Er bestaat een meldingsplicht voor "personen met leidinggevende verantwoordelijkheid" en de met hen "nauw verbonden personen" (zoals door de Marktmisbruikverordening gedefinieerd) om de transacties die zij voor eigen rekening uitvoeren in aandelen of schuldinstrumenten van de Vennootschap, of afgeleide of andere financiële instrumenten die ermee zijn verbonden, aan de Vennootschapen aan de FSMA en dit onverwijld en niet later dan 3 werkdagen na de datum van de transactie.

Meldplichtigen melden hun transacties aan de Vennootschap en de FSMA via de applicatie voor online melding die door de FSMA is ontwikkeld. Deze meldingsplicht is van toepassing zodra het totale bedrag van de transacties binnen een kalenderjaar de drempel van € 5.000 heeft bereikt.

De gemelde transacties worden openbaar gemaakt door de FSMA op haar website, in plaats van door de Vennootschap.

De Vennootschap stelt een lijst op van alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheden en de nauw met hen in verband staande personen. De personen met leidinggevende verantwoordelijkheden stellen op hun beurt de nauw verbonden personen schriftelijk in kennis van hun verantwoordelijkheden uit hoofde van artikel 19 Marktmisbruikverordening en bewaren een afschrift van deze kennisgeving.

Lijsten van personen met voorkennis

De Vennootschap stelt lijsten op van de personen die toegang hebben tot voorkennis en die bij haar, op basis van een arbeidscontract, werkzaam zijn of anderszins taken verrichten in het kader waarvan zij toegang hebben tot voorkennis, zoals adviseurs, accountants of ratingbureaus (de “insiderslijst”) en dit op basis van de standaardformulieren zoals opgesteld door de FSMA, en werkt zij deze lijst van insiders voortdurend bij overeenkomstig hetgeen bepaald is in de Marktmisbruikverordening.

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

Openbaarmaking van voorkennis

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

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

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

Vragen

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

EPRA

EPRA prestatiemeting

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de GVV wetgeving en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris. EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten.

	EPRA Prestatie Meting	Definitie		2025	2024
1	EPRA resultaat	Resultaat van de operationele activiteiten Doelstelling: Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.	x € 1.000	50.934	43.396
			€/aandeel	5,25	4,69
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Reinstatement Value	Gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en beoogt de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Doelstelling: De EPRA NAV-metriek maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000	860.441	746.769
			€/aandeel	75,25	84,04
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Tangible Assets	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen kristalliseren. Doelstelling: De EPRA NAV-metriek maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000	828.670	721.605
			€/aandeel	72,47	81,21
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Disposal Value	Geeft de aandeelhouderswaarde in een vervreemdingsscenario weer, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend naar de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van eventuele daaruit voortvloeiende belastingen. Doelstelling: De EPRA NAV-metriek maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000	834.020	729.405
			€/aandeel	72,94	82,08
3	EPRA Netto Initieel rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen). Doelstelling: Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille. Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y.		6,5%	6,0%
3	EPRA 'TOPPED UP' NIR	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).		6,6%	6,2%
4	EPRA huurleegstandpercentage	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille. Doelstelling: Een “pure” indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.		2,7%	3,0%
5	EPRA kost Ratio (incl. directe leegstandkosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten. Doelstelling: Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.		18,1%	20,6%
5	EPRA kost Ratio (excl. directe leegstandkosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten. Doelstelling: Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.		16,6%	17,9%
6	EPRA LTV	De netto schuld gedeeld door de totale waarde vastgoedbeleggingen. Doelstelling: Een kernindicator om het percentage schuld te bepalen ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.		31,9%	27,0%

1. EPRA resultaat

(x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	**42.380**	**71.887**
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.942	-32.530
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	652	95
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	377	3.373
Ander portefeuilleresultaat	21	570
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.563	-
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	**50.934**	**43.396**
Gewogen gemiddelde aantal aandelen[1]	9.698.035	9.260.532
EPRA Resultaat per aandeel	**5,25**	**4,69**

[1] Gerapporteerd gemiddelde aantal aandelen 2024 bedroeg 8.886.001. Conform IAS 33 werd dit herrekend naar 9.260.532, om zodoende rekening te houden met de correctie die van toepassing was bij de kapitaalverhoging met voorkeurrecht van 19 november 2025.

2. EPRA NAV METRICS

(x € 1.000)	2025 EPRA NRV	2025 EPRA NTA	2025 EPRA NDV	2024 EPRA NRV	2024 EPRA NTA	2024 EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	**834.722**	**834.722**	**834.722**	**728.816**	**728.816**	**728.816**
Toe te voegen/uit te sluiten						
Hybride instrumenten						
Verwaterde NAV	**834.722**	**834.722**	**834.722**	**728.816**	**728.816**	**728.816**
Inclusief:						
ii.a) Herwaardering van IP (indien IAS 40 kostenoptie wordt gebruikt)						
ii.b) Herwaardering van IPUC (indien IAS 40 kostenoptie wordt gebruikt)						
ii.c) Herwaardering van overige financiële vaste activa						
iii) Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing						
iv) Herwaardering van commercieel vastgoed						
Verwaterde NAV tegen reële waarde	**834.722**	**834.722**	**834.722**	**728.816**	**728.816**	**728.816**
Exclusief:						
v) Uitgestelde belastingen in verband met de reële waardewinsten van IP	1.563	781				
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-6.834	-6.834		-7.211	-7.211	
vii) Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen						
vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans						
vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans						
Inclusief:						
viii) Reële waarde van vastrentende schulden			-702			589
ix) Herwaardering van immateriële activa tegen reële waarde						
x) Belasting op de overdracht van onroerend goed	30.989			25.164		
NAV	**860.441**	**828.670**	**834.020**	**746.769**	**721.605**	**729.405**
Volledig verwaterd aantal aandelen	11.434.138	11.434.138	11.434.138	8.886.001	8.886.001	8.886.001
NAV per aandeel (in €)	**75,25**	**72,47**	**72,94**	**84,04**	**81,21**	**82,08**

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

(x € 1.000)	2025	2024
Vastgoedbeleggingen	**1.222.066**	**994.864**
Uit te sluiten:		
'Right of use asset' volgens IFRS 16	-6.511	-6.511
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-6.965	-6.965
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.208.590**	**981.389**
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	30.989	25.164
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur (B)	**1.239.580**	**1.006.553**
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	84.447	63.788
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-3.659	-2.919
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	**80.789**	**60.869**
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	**6,5%**	**6,0%**
Uit te sluiten:		
Niet vervallen huurvrije periodes	1.474	1.827
Geannualiseerde netto huurinkomsten (huurvrije periodes uitgesloten) (C)	**82.263**	**62.696**
EPRA 'TOPPED UP' NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	**6,6%**	**6,2%**

4. EPRA huurleegstandspercentage

	Verhuurbare oppervlakte in m²	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand in € 1.000	Geraamde huurwaarde (ERV) in € 1.000	EPRA Vacancy Ratio 2025	EPRA Vacancy Ratio 2024
Segment					
Kantoren	58.690	1.127	8.919	12,6%	14,6%
Winkelcentra	277.706	1.151	75.677	1,5%	1,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	**336.396**	**2.278**	**84.596**	**2,7%**	**3,0%**

5. EPRA kost ratio's

(x € 1,000)	2025	2024
(i) Post voor administratieve/operationele kosten volgens de IFRS-resultatenrekening	16.164	14.991
(ii) Netto servicekosten/-vergoedingen	3.704	3.977
(iii) Beheersvergoedingen minus werkelijke/geraamde winstcomponent		
(iv) Overige exploitatieopbrengsten/-kosten ter dekking van overheadkosten minus eventuele gerelateerde winsten	-6.085	-5.630
(v) Aandeel in de kosten van Joint Ventures		
Uit te sluiten (indien deel van het bovenstaande):		
(vi) Afschrijving van vastgoedbeleggingen		
(vii) Kosten voor erfpacht	-1	-1
(viii) Kosten van diensten geïnd via de huurprijzen maar niet afzonderlijk gefactureerd		
Kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)	**13.783**	**13.336**
(ix) Directe leegstandskosten	-1.187	-1.744
Kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)	**12.596**	**11.592**
(x.a) Brutohuuropbrengsten min erfpachtkosten - volgens IFRS	82.082	70.444
(x.b) Minus: Overige bedrijfsopbrengsten/-toeslagen ter dekking van overheadkosten	-6.085	-5.630
(xi) Min: servicevergoeding en servicekosten componenten van de brutohuuropbrengsten		
(xii) Bij: aandeel in joint ventures (Brutohuuropbrengsten min de erfpachtkosten)		
Bruto huurinkomsten (C)	**75.996**	**64.814**
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	**18,1%**	**20,6%**
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	**16,6%**	**17,9%**

6. EPRA LTV

(x € 1,000)	Groepsrapportering	Aandeel van Joint Ventures	Aandeel van materiële deelnemingen	Minderheids-belangen	Totaal 2025
Omvat					
Leningen bij kredietinstellingen	300.050				300.050
Handelspapier	34.000				34.000
Obligatielening	32.000				32.000
Private plaatsing	30.000				30.000
Netto schulden	17.582				17.582
Uit te sluiten					
Kas en kasequivalenten	-26.017				-26.017
Netto schuld (a)	**387.615**				**387.615**
Omvat					
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.208.590				1.208.590
Projectontwikkelingen	6.965				6.965
Financiële activa	438				438
Totaal vastgoedbeleggingen (b)	**1.215.993**				**1.215.993**
LTV (a/b)	**31,9%**				**31,9%**

Financieel verslag

- Geconsolideerde balans 71
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 72
- Staat van het globaal resultaat 73
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht 74
- Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen 75
- Detail van de reserves 76
- Toelichtingen 77
- Verslag van de commissaris 100
- Statutaire verklaring 103

Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toel.	2025	2024
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	6	1.222.066	994.864
Andere materiële vaste activa	7	794	1.027
Financiële vaste activa	14	5.157	6.125
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3.926	3.904
Totaal vaste activa		**1.231.943**	**1.005.920**
Vlottende activa			
Financiële vlottende activa	14	5.514	2.959
Handelsvorderingen	8	31.934	28.609
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	266	258
Kas en kasequivalenten	9	26.017	9.225
Totaal vlottende activa		**63.730**	**41.051**
Totaal activa		**1.295.673**	**1.046.971**
Totaal eigen vermogen			
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap			
Kapitaal	10	471.255	370.861
Uitgiftepremies	10	92.945	91.361
Reserves		228.143	194.707
Netto resultaat van het boekjaar		42.380	71.887
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**834.722**	**728.816**
Totaal eigen vermogen		**834.722**	**728.816**
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
Voorzieningen	11	179	138
Langlopende financiële schulden	12	334.269	224.422
- Kredietinstellingen	*12*	*329.511*	*189.839*
- Andere langlopende financiële schulden	*13*	*4.759*	*34.583*
Andere langlopende financiële verplichtingen	14	7.069	7.622
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		1.563	-
Totaal langlopende verplichtingen		**343.080**	**232.183**
Kortlopende verplichtingen	**15**		
Kortlopende financiële schulden		67.943	54.390
- Kredietinstellingen		-	*16.600*
- Andere kortlopende financiële schulden		*67.943*	*37.790*
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		25.657	9.391
Overlopende rekeningen		24.270	22.192
Totaal kortlopende verplichtingen		**117.870**	**85.972**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		**1.295.673**	**1.046.971**
Netto waarde per aandeel (x € 1)		73,00	82,02

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	Toel.	2025	2024
Huurinkomsten	16	75.780	64.814
Met verhuur verbonden kosten	16	-271	29
Netto huurresultaat		**75.509**	**64.843**
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17	15.171	10.548
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	-17.688	-12.781
Andere met verhuur verbonden inkomsten	18	6.085	5.630
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		**3.568**	**3.397**
Vastgoedresultaat		**79.077**	**68.240**
Technische kosten		-296	-264
Commerciële kosten		-6.721	-6.420
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-2.026	-2.571
Beheerkosten vastgoed		-1.995	-1.773
Vastgoedkosten	**19**	**-11.038**	**-11.028**
Operationeel vastgoedresultaat		**68.039**	**57.212**
Algemene kosten van de vennootschap	20	-8.084	-7.152
Andere operationele opbrengsten	21	2.316	2.043
Totaal		**-5.768**	**-5.109**
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		**62.271**	**52.103**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-652	-95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	-5.942	32.530
Ander portefeuilleresultaat	22	-21	-570
Totaal portefeuilleresultaat		**-6.615**	**31.864**
Operationeel resultaat		**55.656**	**83.967**
Financiële inkomsten		5.818	7.782
Interestkosten		-16.889	-16.332
Andere financiële kosten		-37	-56
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-377	-3.373
Financieel resultaat	**23**	**-11.485**	**-11.978**
Resultaat vóór belastingen		**44.172**	**71.989**
Vennootschapsbelasting en uitgestelde belasting		-1.792	-101
Belastingen	**24**	**-1.792**	**-101**
Netto resultaat		**42.380**	**71.887**
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		42.380	71.887
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	4,37	8,09
Netto resultaat per aandeel (x € 1)[1]		4,37	7,76
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		4,37	7,76

[1] Gerapporteerd netto resultaat per aandeel 2024 bedroeg € 8,09. Conform IAS 33 werd dit herrekend naar € 7,76, om zodoende rekening te houden met de correctie die van toepassing was bij de kapitaalverhoging met voorkeurrecht van 19 november 2025.

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat	**42.380**	**71.887**
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 indekkingsinstrumenten in een kasstroom- afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-170	-337
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	**-170**	**-337**
Globaal resultaat	**42.209**	**71.550**
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	42.209	71.550

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	Toel.	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		**44.172**	**71.989**
Ontvangen interesten uit afdekkingsinstrumenten		-5.818	-205
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten		**38.354**	**71.784**
Afschrijvingen materiële vaste activa		412	394
Huurderskortingen en investeringen		2.566	2.734
Interestkosten		16.925	8.810
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	5.942	-32.530
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		377	3.373
Mutaties van provisies op huurvorderingen		779	-348
Mutaties vorderingen	8	840	2.678
Mutaties kortlopende schulden		-5.960	-7.628
Betaalde vennootschapsbelasting		-323	-
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		**59.912**	**49.267**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoedbeleggingen	6	-206.004	-441
Verkoop vastgoedbeleggingen	6	9.028	-
Investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-20.107	-9.015
Aankoop meubilair en rollend materieel		-63	-30
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-217.146**	**-9.486**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere	12	140.550	120.800
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12	-19.150	-124.100
Kapitaalverhoging	10	80.876	-
Betaalde dividenden	26	-17.025	-36.433
Betaalde interesten		-17.042	-8.721
Ontvangen interesten uit afdekkingsinstrumenten		5.818	205
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		**174.026**	**-48.249**
Netto kasstroom		**16.792**	**-8.468**
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		9.225	17.693
Toename/Afname liquide middelen		16.792	-8.468
Stand op 31 december	**9**	**26.017**	**9.225**

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal[1]	Uitgifte-premies	Reserves[2]	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
Balans per 31 december 2023	**370.861**	**91.361**	**231.477**			**693.698**
Kapitaalverhoging						-
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-337			-337
Andere						-
Netto resultaat				71.887		71.887
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 2023[4]			-36.433			-36.433
Balans per 31 december 2024	**370.861**	**91.361**	**194.707**	**71.887**		**728.816**
Balans per 31 december 2024	**370.861**	**91.361**	**266.594**			**728.816**
Kapitaalverhoging[3]	100.358	1.584				101.942
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-170			-170
Andere	36		-71			-35
Netto resultaat				42.380		42.380
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 2024[5]			-38.210			-38.210
Balans per 31 december 2025	**471.255**	**92.945**	**228.143**	**42.380**		**834.722**
Overboeking van resultaat 2025 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-5.942	5.942		-
Overboeking van variaties 2025 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-377	377		-
Voorgesteld dividend 2025[6]				-47.452	47.452	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			1.247	-1.247		-
Balans per 31 december 2025 na allocatie[7]	**471.255**	**92.945**	**223.071**	**-**	**47.452**	**834.722**

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen
2 Zie detail reserves (zie volgende pagina)
3 Zie toelichting 10
4 Betaald dividend over 2023
€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -36.433 K
5 Betaald dividend over 2024
€ 4,30 (netto € 3,01) per aandeel: € -38.210 K waarvan € 17.025 K betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 469.203 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en uitgiftepremies.
6 Dividend 2025 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 april 2026
7 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2025, de toekomstige allocatie van het resultaat 2025 die in 2026 plaats zal vinden reeds toe te lichten.

Detail
van de reserves

(x € 1.000)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek-houding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek-houding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioens-regelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2023	**33**	**113.971**	**0**	**16.089**	**278**	**282**	**100.825**	**231.477**
Kapitaalverhoging								-
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								-
Voorzieningen voor pensioenver-plichtingen					-337			-337
Andere								-
Netto resultaat								-
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed[1]		-4.969					4.969	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-5.570			5.570	-
Dividend over 2023							-36.433	-36.433
Balans per 31 december 2024	**33**	**109.002**	**0**	**10.519**	**-59**	**282**	**74.931**	**194.707**
Balans per 31 december 2024	**33**	**109.002**	**0**	**10.519**	**-59**	**282**	**146.818**	**266.594**
Kapitaalverhoging								-
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								-
Voorzieningen voor pensioenver-plichtingen					-170			-170
Andere						-71		-71
Netto resultaat								-
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed[2]		44.749					-44.749	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-3.373			3.373	-
Dividend over 2024							-38.210	-38.210
Balans per 31 december 2025	**33**	**153.751**	**0**	**7.146**	**-230**	**211**	**67.232**	**228.143**
Overboeking van resultaat 2025 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-5.942						-5.942
Overboeking van variaties 2025 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstru-menten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek-houding zoals gedefinieerd in IFRS				-377				-377
Voorgesteld dividend 2025								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							1.247	1.247
Balans per 31 december 2025 na allocatie	**33**	**147.809**	**0**	**6.769**	**-230**	**211**	**68.480**	**223.071**

[1] Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2023. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
[2] Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2024, inclusief de overdracht van de negatieve reserve (€ 21,0 mln) met betrekking tot Waterloo Shopping en The Sage Vilvoorde 32. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

Toelichtingen

1. Algemene informatie

De Vennootschap, Wereldhave Belgium NV/SA, heeft de status van Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV). De Vennootschap investeert bij voorkeur in winkelcentra (en/of uitbreidingen in winkelcentra) en in retail parks in België en Luxemburg. Het bestuur van de Vennootschap wordt waargenomen door haar Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal zes leden (natuurlijke personen), waarvan drie een onafhankelijk statuut hebben. De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2025 is het resultaat van de consolidatie van de Vennootschap met haar Perimetervennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 5 maart 2026. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 8 april 2026 op de zetel van de Vennootschap. De zetel van de Vennootschap is gevestigd op Medialaan 30/6 te Vilvoorde België. Het is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Dit hoofdstuk 'Financieel verslag' moet samen met het deel van het Beheerverslag (Beheer en strategie) gelezen worden.

2. Fiscale status

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

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten geconsolideerde jaarrekening 2025

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

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

Nog niet van kracht zijnde nieuwe standaarden en interpretaties

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025. Bij de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening heeft de Groep de nieuwe of gewijzigde standaarden niet vervroegd toegepast.

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

IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

In april 2024 heeft de IASB IFRS 18 uitgegeven, die IAS 1 Presentation of Financial Statements vervangt. IFRS 18 introduceert nieuwe vereisten voor de presentatie van het overzicht van winst of verlies, waaronder voorgeschreven totalen en subtotalen. Daarnaast zijn entiteiten verplicht om alle baten en lasten in het overzicht van winst of verlies in te delen in één van de vijf categorieën: operationeel, investeringen, financiering, inkomstenbelasting en beëindigde bedrijfsactiviteiten, waarvan de eerste drie nieuw zijn.

De standaard vereist tevens toelichting op door het management gedefinieerde prestatiemaatstaven en bijbehorende subtotalen van baten en lasten. Verder bevat IFRS 18 nieuwe vereisten voor de aggregatie en desaggregatie van financiële informatie, gebaseerd op de vastgestelde rollen van de primaire financiële overzichten en de bijbehorende toelichtingen. Voorts zijn in samenhang met IFRS 18 beperkte wijzigingen aangebracht in IAS 7 Statement of Cash Flows. Deze wijzigingen omvatten onder meer het aanpassen van het uitgangspunt voor het bepalen van kasstromen uit operationele activiteiten volgens de indirecte methode, van 'winst of verlies' naar 'operationeel resultaat', alsmede het vervallen van de keuzemogelijkheid voor de classificatie van kasstromen uit dividenden en rente. Daarnaast zijn er als gevolg van IFRS 18 aanpassingen doorgevoerd in verschillende andere IFRS-standaarden.

IFRS 18, evenals de wijzigingen in de overige standaarden, is van toepassing op verslagperioden die aanvangen op of na 1 januari 2027. Vervroegde toepassing is toegestaan, maar dient te worden toegelicht. IFRS 18 wordt retrospectief toegepast.

De Groep werkt momenteel aan het in kaart brengen van alle gevolgen die de wijzigingen zullen hebben voor de primaire financiële overzichten en de toelichtingen daarop. In het kader van deze beoordeling heeft de Groep voorlopig geconcludeerd dat zij de volgende gespecificeerde hoofdactiviteit uitoefent zoals gedefinieerd in IFRS 18: het investeren in vastgoedactiva.

Hoewel de toepassing van IFRS 18 geen invloed zal hebben op de nettowinst van de Groep, zullen naar verwachting de volgende wijzigingen optreden:

- Operationeel resultaat en resultaat vóór financiering en winstbelastingen worden geïntroduceerd als nieuwe subtotalen in het overzicht van winst of verlies.
- Het aandeel in het resultaat van en de winsten/(verliezen) bij verkoop van deelnemingen in geassocieerde deelnemingen zullen niet langer worden opgenomen in het operationeel resultaat, maar worden geclassificeerd binnen de categorie investeringen.
- Rentebaten uit investeringen (zoals verstrekte leningen of bankdeposito's) zullen niet langer worden opgenomen in het financieel resultaat, maar worden geclassificeerd als onderdeel van de categorie investeringen.
- Valutakoersverschillen worden geclassificeerd binnen de categorie waarin de daarmee samenhangende baten en lasten uit het onderliggende item worden verantwoord. Dit betekent dat valutakoersverschillen op diensten die zijn afgenomen van buitenlandse leveranciers worden geherclassificeerd van de categorie financiering naar de categorie operationeel.

- Ontvangen rente op uitstaande leningen, die momenteel wordt geclassificeerd als onderdeel van de kasstromen uit operationele activiteiten, zal worden gepresenteerd als onderdeel van de kasstromen uit investeringsactiviteiten.
- **IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht** – Toelichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- **Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten** (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- **Jaarlijkse Verbeteringen – Volume 11** (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- **Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Contracten die verwijzen naar van de natuur** afhankelijke elektriciteit (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- **Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen** – Vertaling naar een presentatiemunteenheid van een hyperinflatoire economie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

3.2 Consolidatie

Perimetervennootschappen

Een Perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft.

Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden.

De jaarrekening van een Perimetervennootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Perimetervennootschap gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de Perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Intercompany transacties, saldi en ongerealiseerde winsten op transacties tussen Perimetervennootschappen worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd.

Verwerking van acquisities

De Vennootschap beoordeelt bij acquisities of IFRS 3 'bedrijfscombinaties' of IAS 40 'Vastgoedinvesteringen' van toepassing is. Acquisities worden beschouwd als een bedrijfscombinatie als er sprake is van overname van activa, verhuuractiviteiten en een zodanige beheerorganisatie, dat de overgenomen entiteit zelfstandig als bedrijf kan functioneren, met als doel economische winsten te genereren. De Vennootschap beschouwt acquisities van vastgoedobjecten die om bedrijfseconomische redenen binnen een juridische vennootschap worden gekocht niet noodzakelijkerwijs als een bedrijfscombinatie, maar beoordeelt deze acquisities één voor één op de bovengenoemde bedrijfskenmerken. Bij de verwerking van acquisities past de Vennootschap de concentration test toe zoals opgenomen in IFRS 3. Indien nagenoeg de volledige reële waarde van de verworven activa geconcentreerd is in één identificeerbaar actief, wordt geen verdere beoordeling uitgevoerd en wordt de transactie niet als bedrijfscombinatie aangemerkt.

Bij de acquisitie van bedrijfscombinaties wordt de verworven deelneming opgenomen tegen de reële waarde. Indien de reële waarde lager is, wordt het verschil tussen de betaalde bedragen en de reële waarde verantwoord als goodwill. Indien de betaalde bedragen lager zijn, wordt het verschil direct verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Als een overname niet wordt gekwalificeerd als een bedrijfscombinatie, wordt deze verwerkt op basis van de individuele activa en passiva, waarbij bijkomende acquisitiekosten worden gekapitaliseerd en geen goodwill of belastinglatenties in aanmerking worden genomen.

De kosten die rechtstreeks verband houden met de overname worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van de Vennootschap met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening) is het veiligstellen van de continuïteit van de Groep, het bieden van rendement aan de Aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt de Vennootschap haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (GVV-KB van 13 juli 2014) wordt voldaan. De kwalificatie van aandelenkapitaal wordt beschreven in punt 3.8.

De Vennootschap heeft de mogelijkheid om de hoogte van het dividend aan te passen, vermogen terug te geven aan de Aandeelhouders, nieuwe aandelen uit te geven of activa te verkopen om de vermogensstructuur in stand te houden dan wel aan te passen.

De marginale kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de uitgifte van gewone aandelen, na aftrek van eventuele belastingeffecten, worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Winstbelastingen over transactiekosten van eigen vermogenstransacties worden verwerkt in overeenstemming met IAS 12.

3.4 Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en van het aandeel van De Vennootschap in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de balans geboekt. Indien het verschil negatief is, wordt dit surplus (negatieve goodwill of badwill), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt.

De kosten die betrekking hebben op de acquisitie, zoals erelonen aan adviseurs, worden rechtstreeks als last (resultaat op niet kernactiviteiten) geboekt.

3.5 Waardevermindering van niet-financiële vaste activa

Activa welke een onbepaalde gebruiksduur hebben, bijvoorbeeld goodwill, zijn niet onderhevig aan afschrijving en worden jaarlijks getest op waardeverminderingen. Activa welke onderhevig zijn aan afschrijving worden beoordeeld op waardeverminderingen indien er gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden zijn die een indicatie geven dat de boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Een waardevermindering wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening voor het bedrag dat de boekwaarde van een actief het terugverdienbare bedrag, zijnde de reële waarde min verkoopkosten, of de waarde in gebruik te boven gaat. Niet-financiële vaste activa, andere dan goodwill, die in waarde zijn verminderd, worden beoordeeld op mogelijke terugname van de waardevermindering op elke rapportagedatum.

3.6 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huurinkomsten, waardestijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdata. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum naar een koper zou kunnen overgaan, op basis van een transactie op marktconforme condities.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de kapitalisatierentevoet (bepaald op basis van de ouderdom van het gebouw en de geraamde gebruiksduur, de bezettingsgraad, de resterende looptijd van de huurovereenkomsten, enz.) en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald. Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de reële waarde in mindering gebracht. Op de eerste balansdatum na aankoop worden deze verkoopkosten via de resultatenrekening verwerkt. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals herstelling en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Het gedeelte vastgoed in eigen gebruik is niet significant en wordt bijgevolg niet afzonderlijk opgenomen als vastgoed in eigen gebruik.

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

De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'. Waarderingsverschillen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De overdracht van eigendom van onroerend goed is in België onderworpen aan registratierechten. Het bedrag van deze rechten hangt af van de wijze van overdracht, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het vastgoed. De eerste twee elementen, en dus het volledige bedrag van de verschuldigde rechten, zijn pas bekend op het moment dat de eigendomsoverdracht is voltooid.

Als gevolg hiervan varieert het effectieve percentage van de registratierechten tussen 0% en 12,50%. Om die reden werd in 2006 beslist een college van onafhankelijke waarderingsdeskundigen een representatief aantal transacties te laten analyseren om de gemiddelde impact van registratierechten op de Belgische vastgoedmarkt te bepalen. In 2006 schatte dit college de gemiddelde impact van de registratierechten op 2,5%. In 2016 en 2025 werd deze berekening, overeenkomstig de in 2006 toegepaste methodologie, geactualiseerd, waarbij de eerdere percentages werden bevestigd.

Het college heeft geconcludeerd dat een algemene benadering over deelsectoren heen logisch en consistent is en dat het tarief van 2,5% kan worden behouden voor vastgoed met een waarde boven 2,5 miljoen euro. Onder deze drempel wordt de volledige aftrek van registratierechten toegepast (afhankelijk van het gewest), tenzij de onafhankelijke waarderingsdeskundigen oordelen dat een clusterbenadering passend is in functie van de portefeuille en de markt waarin de betreffende GVV actief is. Het tarief wordt om de vijf jaar herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk zou wijzigen. Het tarief wordt enkel aangepast indien een afwijking van meer dan 0,5% wordt vastgesteld.

De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben deze methodologie toegepast, waarbij gemiddeld 2,5% registratierechten in mindering worden gebracht bij de waardering van al haar vastgoedbeleggingen in België en Luxemburg.

In toepassing van IFRS 16, die één model invoert voor de verwerking van leaseovereenkomsten in de balans door lessees, erkent de Vennootschap een actief van het type 'Vastgoedbeleggingen' dat het gebruiksrecht vertegenwoordigt met betrekking tot de erfpachtovereenkomst waarvan de Vennootschap geniet op een deel van het winkelcentrum 'Ring Kortrijk'. Ook dit actief wordt initieel opgenomen tegen kostprijs en wordt periodiek geherwaardeerd tegen reële waarde, op dezelfde wijze als andere vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

Huurvrije periodes en huurkortingen

Huurvrije periodes of huurdersinvesteringen toegestaan aan huurders (lease incentives) worden lineair afgeschreven over de duur van het huurcontract, doch uiterlijk over de periode tot de eerste stopzettingsmogelijkheid ten gunste van de huurder.

De gekapitaliseerde huurvrije periodes of andere huurkortingen worden afgeschreven over de duur van het huurcontract en in mindering gebracht van de huurinkomsten. Bij de bepaling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen worden de huurvrije periodes en andere huurkortingen in mindering gebracht van het waarderingsresultaat, teneinde dubbeltelling te vermijden.

Projectontwikkelingen

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

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

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

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van direct aan het ontwikkelingsproject toe te rekenen interestlasten of op basis van de gemiddelde effectieve interestvoet van de Groep indien geen specifieke

projectfinanciering aanwezig is. Interestlasten omvatten interest en alle kosten van de Vennootschap in verband met het aantrekken van geld.

Na het voldoen van voornoemde criteria, wordt de reële waarde van projectontwikkelingen op identieke wijze bepaald als vastgoedbeleggingen met dien verstande dat de kapitalisatiefactor wordt bijgesteld voor aanwezige ontwikkelingsrisico's. Indien mogelijk wordt de reële waarde vastgesteld door onafhankelijke Waarderingsdeskundigen. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt een intern rekenmodel, met soortgelijke parameters, gehanteerd.

Reële waarde mutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

3.7 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

3.8 Financiële instrumenten

(i) Classificatie, verwerking en eerste waardering

Handelsvorderingen (zie ook toelichting 3.10) en schuldinstrumenten worden initieel verwerkt wanneer ze ontstaan. Alle andere financiële activa en financiële verplichtingen worden initieel verwerkt wanneer de Groep een partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Vervolgwaardering

Financiële activa gewaardeerd tegen FVTPL

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

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

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

De Vennootschap past het expected credit loss-model toe overeenkomstig IFRS 9. Op iedere afsluitingsdatum beoordeelt zij of er sprake is van een significante toename van het kredietrisico bij haar financiële activa. Objectieve aanwijzingen dat een financieel actief kredietverliezen kan ondervinden, omvatten onder meer:

- aanzienlijke financiële problemen van de huurder;
- een contractbreuk, zoals een verzuim van meer dan 180 dagen achterstalligheid;
- het is waarschijnlijk dat de huurder failliet zal gaan of dat een andere financiële reorganisatie zal plaatsvinden.

Indien deze bewijzen vastgesteld zijn wordt de geamortiseerde kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen. Rentebaten, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden, evenals winst of verlies als gevolg van verwijdering uit de balans, opgenomen in winst of verlies (verdere informatie rond de risico's waaraan de Vennootschap door het gebruik van financiële instrumenten is blootgesteld, zoals het kredietrisico, kan in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarverslag teruggevonden worden).

(iii) Niet langer opnemen in de balans

Financiële activa

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

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of
- de Groep nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico's en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

Indien de Groep een belang behoudt of creëert in dergelijke overgedragen financiële activa, dan wordt dit belang afzonderlijk als actief of verplichting opgenomen.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de Groep een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële verplichtingen

De Groep neemt een financiële verplichting niet langer op in de balans als de contractuele verplichtingen worden kwijtgescholden of geannuleerd, of verlopen.

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

In geval van een wijziging van een doorlopende kredietfaciliteit worden eventuele nog niet geamortiseerde kosten van de oorspronkelijke financieringsregeling samen met de financieringskosten die voor de nieuwe regeling worden gemaakt, geamortiseerd over de looptijd van de nieuwe regeling. De Vennootschap is van oordeel dat de wijziging van de voorwaarden van de lening een modificatie betreft en geen derecognitie, aangezien de aangepaste voorwaarden niet leiden tot een substantiële wijziging van de verplichting.

(iv) Afgeleide financiële instrumenten en hedge accounting

De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten, voornamelijk renteswaps , om renterisico's te beheersen. Deze instrumenten worden verantwoord tegen reële waarde en hedge accounting wordt niet toegepast conform IFRS 9. Hedge accounting is materieel voor de Vennootschap, aangezien de instrumenten substantieel effect hebben op zowel het resultaat als het eigen vermogen. Zie toelichting 14 voor meer details.

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

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

Kasstroomafdekkingen

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

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

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

3.9 Vaste activa gehouden voor verkoop

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

Vaste activa (of een te verkopen groep) geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' wordt gewaardeerd op de laagste van de boekwaarde of de reële waarde verminderd met verkoopkosten. Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedinvesteringen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 vastgoedbeleggingen.

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

3.10 Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen de transactiewaarde (het b edrag dat contractueel verschuldigd is), aangezien deze vorderingen geen significante financieringscomponent bevatten.

Waardevermindering

De Vennootschap past het expected credit loss (ECL) model van IFRS 9 toe voor de bepaling van de voorziening voor oninbaarheid. Voor kortlopende vorderingen, waaronder huurvorderingen, wordt de vereenvoudigde benadering toegepast, waarbij altijd lifetime expected credit losses worden opgenomen. De voorziening wordt berekend via een provision matrix die rekening houdt met:

- historische wanbetalingen;
- verschillende tijdsbanden (bijvoorbeeld 0–30, 31–60, 61–90 dagen, etc.), niet beperkt tot >180 dagen;
- actuele en forward-looking factoren, zoals macro-economische ontwikkelingen en specifieke informatie over huurders of klanten.

De voorziening wordt periodiek herzien en aangepast om de meest actuele inschatting van verwachte kredietverliezen weer te geven. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als ‘met verhuur verbonden kosten’.

Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd, dan worden deze ten gunste van de rubriek ‘met verhuur verbonden kosten’ gebracht in de resultatenrekening.

Andere activa (financiële lease)

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

3.11 Kas en kasequivalenten

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

3.12 Voorzieningen

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

3.13 Rentedragende schulden

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

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

3.14 Pensioenregeling

Toegezegde bijdrageregelingen

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

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

Toegezegde pensioenregelingen

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

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

De netto verplichtingen/(tegoeden) met betrekking tot toegezegde pensioenplannen opgenomen in de balans komt overeen met het verschil tussen de verplichtingen van toegezegde pensioenplannen en de reële waarde van de activa die in de pensioenregeling zijn ondergebracht. In het geval van een surplus is het netto tegoed uit toegezegde pensioenplannen beperkt tot de contante waarde van de toekomstige economische voordelen in de vorm van een vermindering in bijdragen of een geldelijke terugbetaling.

De verplichtingen worden berekend op basis van het wettelijk gegarandeerd minimumrendement.

De reële waarde van de activa wordt bepaald door toepassing van IAS19.115 en houdt aldus rekening met de in aanmerking komende verzekeringscontracten.

Herwaarderingen van de netto verplichtingen/(tegoeden) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten omvatten actuariële winsten en verliezen op de verplichtingen inzake toegezegde pensioenrechten, afwijkingen op het verwachte rendement en

wijzigingen in het effect van de limiet van de op te nemen pensioenvordering. Deze worden opgenomen in het globaal resultaat en rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen.

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

3.15 Crediteuren en overige te betalen posten

Crediteuren en overige te betalen posten worden initieel gewaardeerd op reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten, gebruikmakend van de effectieve rentemethode.

3.16 Huurovereenkomsten

Vastgoed dat is verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst wordt opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen. Wanneer activa worden verhuurd op basis van financiële huurovereenkomsten, wordt de contante waarde van de huurtermijnen verantwoord als vordering onder de overige vaste activa.

Overeenkomstig de in België geldende reglementering worden de retail gebouwen verhuurd op basis van handelshuurcontracten, die worden afgesloten voor periodes van 9 jaar, maximaal 3 maal hernieuwbaar, met de breakmogelijkheid aan het einde van elk triënnium. Tenzij het gaat over een onroerende verhuur met BTW optie, wordt het bedrag van de huur van een retail gebouw opgesplitst in een gedeelte dat betrekking heeft op de loutere verhuur van het pand en dat niet aan de BTW is onderworpen, en een gedeelte dat betrekking heeft op de dienstverrichtingen en dat wel aan de BTW is onderworpen. Het bedrag van de huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gezondheidsindex en kan om de drie jaar worden herzien. De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,7 jaar en tot het einde van de huurcontracten 5,6 jaar.

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

3.17 Opbrengsten

Huurinkomsten

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

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

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

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

3.18 Kosten

Met verhuur verbonden kosten

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

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

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

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

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

Vastgoedkosten
De vastgoedkosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het jaar, zoals:
- technische kosten;
- kosten en taksen van niet verhuurde goederen;
- beheerkosten vastgoed;
- commerciële kosten.

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

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

Op de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie toelichting 6 'Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen'). De berekening van de reële waarde houdt rekening met technische en economische veroudering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De reële waarde (level 3) wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouw specifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her) verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor

verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen werd bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. De overdracht van eigendom van onroerend goed is in België onderworpen aan registratierechten. Het bedrag van deze rechten hangt af van de wijze van overdracht, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het vastgoed. De eerste twee elementen, en dus het volledige bedrag van de verschuldigde rechten, zijn pas bekend op het moment dat de eigendomsoverdracht is voltooid.

Als gevolg hiervan varieert het effectieve percentage van de registratierechten tussen 0% en 12,50%. Om die reden werd in 2006 beslist een college van onafhankelijke waarderingsdeskundigen een representatief aantal transacties te laten analyseren om de gemiddelde impact van registratierechten op de Belgische vastgoedmarkt te bepalen. In 2006 schatte dit college de gemiddelde impact van de registratierechten op 2,5%. In 2016 en 2025 werd deze berekening, overeenkomstig de in 2006 toegepaste methodologie, geactualiseerd, waarbij de eerdere percentages werden bevestigd.

Het college heeft geconcludeerd dat een algemene benadering over deelsectoren heen logisch en consistent is en dat het tarief van 2,5% kan worden behouden voor vastgoed met een waarde boven 2,5 miljoen euro. Onder deze drempel wordt de volledige aftrek van registratierechten toegepast (afhankelijk van het gewest), tenzij de onafhankelijke waarderingsdeskundigen oordelen dat een clusterbenadering passend is in functie van de portefeuille en de markt waarin de betreffende GVV actief is. Het tarief wordt om de vijf jaar herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk zou wijzigen. Het tarief wordt enkel aangepast indien een afwijking van meer dan 0,5% wordt vastgesteld.

De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben deze methodologie toegepast, waarbij gemiddeld 2,5% registratierechten in mindering worden gebracht bij de waardering van al haar vastgoedbeleggingen in België en Luxemburg.

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

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

(x € 1.000)	2025		2024	
	Kern[1]	Niet-kern[2]	Kern[1]	Niet-kern[2]
Netto huurresultaat	**75.509**	**-**	**64.843**	**-**
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.171	-	10.548	-
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-17.688	-	-12.781	-
Andere met verhuur verbonden inkomsten	6.085	-	5.630	-
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	**3.568**	**-**	**3.397**	**-**
Vastgoedresultaat	**79.077**	**-**	**68.240**	**-**
Technische kosten	-296	-	-264	-
Commerciële kosten	-6.721	-	-6.420	-
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.026	-	-2.571	-
Beheerkosten vastgoed	-1.995	-	-1.773	-
Vastgoedkosten	**-11.038**	**-**	**-11.028**	**-**
Algemene kosten van de vennootschap	-8.084	-	-7.152	-
Andere operationele opbrengsten	2.316	-	2.043	-
Totaal	**-5.768**	**-**	**-5.109**	**-**
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**62.271**	**-**	**52.103**	**-**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-652	-	-95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	-5.942	-	32.530
Ander portefeuilleresultaat	-	-21	-	-570
Operationeel resultaat	**62.271**	**-6.615**	**52.103**	**31.864**
Financiële inkomsten	5.818	-	7.782	-
Interestkosten	-16.889	-	-16.332	-
Andere financiële kosten	-37	-	-56	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	-377	-	-3.373
Financieel resultaat	**-11.107**	**-377**	**-8.605**	**-3.373**
Resultaat vóór belastingen	**51.164**	**-6.992**	**43.498**	**28.491**
Vennootschapsbelasting en uitgestelde belasting	-229	-1.563	-101	-
Netto resultaat	**50.934**	**-8.554**	**43.396**	**28.491**
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	5,25	-0,88	4,88	3,21
Netto resultaat per aandeel (x € 1)[3]	5,25	-0,88	4,69	3,08

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

[2] Het 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 taksen.

[3] Conform IAS 33

De Vennootschap maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen het resultaat van kernactiviteiten en niet-kernactiviteiten, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

5. Segmentinformatie

De segmentatie van huurinkomsten, vastgoedkosten, vastgoedbeleggingen en herwaarderingen over de sectoren is als volgt:

Segment informatie 2025

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	8.080	67.700	75.780
Met verhuur verbonden kosten	-216	-55	-271
Netto huurresultaat	**7.864**	**67.645**	**75.509**
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	938	14.233	15.171
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.066	-16.622	-17.688
Andere met verhuur verbonden inkomsten	-	6.085	6.085
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	**-128**	**3.696**	**3.568**
Vastgoedresultaat	**7.736**	**71.341**	**79.077**
Technische kosten	-66	-230	-296
Commerciële kosten	-204	-6.517	-6.721
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-903	-1.123	-2.026
Beheerkosten vastgoed	-54	-1.941	-1.995
Operationeel vastgoedresultaat	**6.510**	**61.530**	**68.039**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	79	-731	-652
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.926	-1.016	-5.942
Ander portefeuilleresultaat		-21	-21
Segment resultaat	**1.663**	**59.762**	**61.425**
Algemene kosten van de vennootschap			-8.084
Andere operationele opbrengsten			2.316
Financieel resultaat			**-11.485**
Resultaat vóór belastingen			**44.172**
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			-1.563
Vennootschapsbelasting			-229
Netto resultaat			**42.380**
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur			
Balans per 1 januari 2025	102.330	884.196	986.525
Verkoop vastgoedbeleggingen	-3.935	-8.009	-11.943
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investeringen	2.652	19.098	21.750
Acquisitie	-	223.665	223.665
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.926	-1.016	-5.942
Balans per 31 december 2025	**96.121**	**1.117.934**	**1.214.055**
Impact spreiding huurincentives	388	658	1.046
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	**96.510**	**1.118.592**	**1.215.101**
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari 2025		**6.965**	**6.965**
Investeringen		-0	-0
Bouwrente			-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		0	0
Balans per 31 december 2025		**6.965**	**6.965**
Totaal portefeuille	**96.510**	**1.125.556**	**1.222.066**

De segment informatie 2025 dekt 94,3% van de totale activa. De verdeling van de overige activa is niet relevant. De verklaringen op de saldi en de voornaamste variaties ten opzichte van vorig jaar kunnen teruggevonden worden in de toelichtingen (bv. toelichting 6 wat de sectie vastgoedbeleggingen betreft). Zie ook toelichting 3.21 segmentrapportage voor meer details.

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,4% van de totale huurinkomsten.

Het meest relevante resultaat voor de Vennootschap betreft het resultaat van kernactiviteiten. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar toelichting 4, alsmede naar de verdere details opgenomen in het hoofdstuk Beheer en strategie (netto resultaat van kernactiviteiten).

Het netto resultaat van kern- en niet-kernactiviteiten per segment dient samen te worden beschouwd met de volgende posten: algemene kosten van de vennootschap, andere operationele opbrengsten, financieel resultaat en vennootschapsbelasting. Alleen door deze samen te bekijken kan een reconciliatie worden gemaakt met het totale netto resultaat, aangezien deze genoemde posten niet per segment kunnen worden toegerekend.

Informatie over geografische gebieden

(x € 1.000)	Luxemburg	België	Totaal 2025	Luxemburg	België	Totaal 2024
Huurinkomsten	7.364	68.416	75.780	-	64.814	64.814
Totaal	**7.364**	**68.416**	**75.780**	**-**	**64.814**	**64.814**

(x € 1.000)	Luxemburg	België	Totaal 2025	Luxemburg	België	Totaal 2024
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	106.760	1.108.341	1.215.101	-	987.900	987.900
Totaal projectontwikkelingen	-	6.965	6.965	-	6.965	6.965
Totaal vastgoedbeleggingen	**106.760**	**1.115.306**	**1.222.066**	**-**	**994.864**	**994.864**

Segment informatie 2024

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	7.557	57.257	64.814
Met verhuur verbonden kosten	150	-121	29
Netto huurresultaat	**7.707**	**57.137**	**64.843**
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.749	8.799	10.548
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.642	-9.139	-12.781
Andere met verhuur verbonden inkomsten	-	5.630	5.630
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	**-1.893**	**5.290**	**3.397**
Vastgoedresultaat	**5.813**	**62.427**	**68.240**
Technische kosten	-14	-250	-264
Commerciële kosten	-193	-6.227	-6.420
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-922	-1.649	-2.571
Beheerkosten vastgoed	-182	-1.591	-1.773
Operationeel vastgoedresultaat	**4.502**	**52.710**	**57.212**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-95	-95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-71	32.601	32.530
Ander portefeuilleresultaat	-	-570	-570
Segment resultaat	**4.431**	**84.645**	**89.076**
Algemene kosten van de vennootschap			-7.152
Andere operationele opbrengsten			2.043
Financieel resultaat			**-11.978**
Resultaat vóór belastingen			**71.989**
Vennootschapsbelasting			-101
Netto resultaat			**71.887**
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur			
Balans per 1 januari 2024	**101.254**	**834.911**	**936.165**
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	-	-
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investeringen	1.148	8.780	9.928
Acquisitie	-	441	441
Herwaarderingen	-71	40.063	39.992
Balans per 31 december 2024	**102.330**	**884.196**	**986.525**
Impact spreiding huurincentives	400	974	1.375
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	**102.730**	**885.170**	**987.900**
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari 2024		14.335	14.335
Investeringen		75	75
Bouwrente		17	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7.462	-7.462
Balans per 31 december 2024		**6.965**	**6.965**
Totaal portefeuille	**102.730**	**892.135**	**994.864**

6. Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2025	2024
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	**986.525**	**936.165**
Verkoop vastgoedbeleggingen	-11.943	-
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-
Acquisitie	223.665	441
Investeringen	21.750	9.928
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.942	39.992
Balans per 31 december	**1.214.055**	**986.525**
Impact spreiding huurincentives	1.046	1.375
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.215.101**	**987.900**
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	**6.965**	**14.335**
Investeringen	-0	75
Bouwrente	-	17
Variaties in de reële waarde van projectontwikkelingen	0	-7.462
Totaal projectontwikkelingen	**6.965**	**6.965**
Totaal vastgoedbeleggingen	**1.222.066**	**994.864**

6.1 Vastgoed beschikbaar voor verhuur

Transfer

In het boekjaar 2025 werden er geen activa getransfereerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop.

Acquisitie / Verkoop

Tijdens het afgelopen jaar heeft de Vennootschap voor een totaalbedrag van € 223,7 mln aan acquisities gerealiseerd. Meer specifiek verwierf de Vennootschap op 13 februari 2025 alle aandelen van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping Pommerloch (Groothertogdom Luxemburg), voor een totale overnameprijs van € 103,4 mln (inclusief transactiekosten). Daarnaast verwierf de Vennootschap op 17 december 2025 alle aandelen van een Belgische vennootschap die eigenaar is van het winkelcentrum Ville2, gelegen te Charleroi, voor een totale overnameprijs van € 120,3 mln (inclusief transactiekosten). Zie rubriek “Acquisitie” in tabel hierboven. De acquisitieprijs had nagenoeg volledig betrekking op de vastgoedbelegging en er werden geen andere materiële activa of passiva aangekocht, waardoor beide transacties niet werden beoordeeld als een business combination volgens IFRS 3, maar als aankoop van een actief.

Daartegenover heeft de Vennootschap in de tweede jaarhelft van 2025 twee niet-kernvastgoedbeleggingen verkocht. Meer specifiek droeg de Vennootschap op 28 september 2025 haar eigendomsrechten op het winkelcomplex “Waterloo Shopping” (- € 0,7 mln) over en op 24 december 2025 haar eigendomsrechten met betrekking tot het kantoorgebouw “The Sage Vilvoorde 32” (+ € 0,1 mln).

Voor meer details wordt verwezen naar de sectie Vastgoedportfolio, waaronder het verslag van de waarderingsdeskundigen.

Investeringen

De Vennootschap heeft in 2025 investeringen gedaan in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een totaal bedrag van € 21,4 mln (tegen € 9,9 mln in 2024), waarvan het grootste deel is toegewezen aan:

- renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge (€ 6,6 mln);
- duurzaamheidsprojecten;
- het uitvoeren van het algemene onderhoud van de portefeuille.

Variaties in de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur

Het herwaarderingsresultaat (rekening houdend met capex investeringen van € 21,4 mln en lease incentives) eind 2025 bedraagt - € 5,9 mln via het resultaat van niet-kernactiviteiten (exclusief projectontwikkelingen), hetzij een daling van € 45,9 mln ten opzichte van 2024 (€ 40,0 mln).

Deze negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg - € 5,9 mln of -0,5% van de reële waarde van de portefeuille (waarvan -5,1% / - € 4,9 mln op de kantorenportefeuille en -0,1% / - € 1,0 mln op de retail portefeuille).

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 1.215,1 mln per 31 december 2025, wat een significante stijging is ten opzichte van de waarde van € 987,9 mln per 31 december 2024. Exclusief de overnames van Knauf Shopping Pommerloch en Shopping Ville2 en de investeringen binnen de portefeuille, zijn de vastgoedwaarden met 2,1% gedaald ten opzichte van eind 2024. De daling kan worden toegeschreven aan de verkoop van twee niet-kernvastgoedbeleggingen.

6.2 Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is ongewijzigd ten opzichte van 2024 en bedroeg € 7,0 mln op 31 december 2025.

6.3 Activa bestemd voor verkoop

Er is geen activa bestemd voor verkoop per 31 december 2025.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen[1]		Niet-financiële activa en verplichtingen					
	Boekwaarde		Boekwaarde		Reële waarde			
	Reële waarde - Hedge instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Historische kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
(x € 1.000)								
Activa gewaardeerd aan reële waarde								
Vastgoed beschikbaar voor verhuur							1.215.101	1.215.101
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						6.854		6.854
Activa bestemd voor verkoop					-			-
Projectontwikkelingen							6.965	6.965
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde								
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						21		21
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde								
Rentedragende schulden		396.050		396.050		396.752		396.752

[1] Handelsvorderingen, overige vorderingen en kas en kasequivalenten, alsook handelsschulden en overige schulden werden niet opgenomen in bovenstaande tabel. Hun boekwaarde wordt geacht een redelijke benadering te zijn van de reële waarde. Leasingschulden worden niet opgenomen omdat deze niet toegelicht dienen te worden in bovenstaande tabel.

Er vonden geen herclassificeringen plaats tussen de verschillende ‘levels’ gedurende het verslagjaar.

Er zijn geen wijzigingen geweest in de onderliggende waarderingstechnieken ten opzichte van het jaarverslag 2024. Het effect van wijzigingen in reële waarde van activa gewaardeerd aan reële waarde (level 3) wordt geboekt als variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de winst- en verliesrekening.

		Range	Gewogen gemiddelde
2024			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Shopping Centers	5,64% - 6,78%	6,21%
	Kantoren	8,01% - 11,99%	8,69%
	Retail parks	6,06% - 6,66%	6,32%
	Overige	5,75% - 8,10%	7,00%
Markthuur	Shopping Centers	€ 249 - € 440	€ 350
	Kantoren	€ 120 - € 145	€ 139
	Retail parks	€ 111 - € 131	€ 121
	Overige	€ 120 - € 309	€ 199
2025			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Shopping Centers	5,65% - 8,08%	6,56%
	Kantoren	8,01% - 10,61%	8,66%
	Retail parks	5,71% - 6,67%	6,17%
	Overige	5,75% - 7,05%	6,84%
Markthuur	Shopping Centers	€ 237 - € 442	€ 344
	Kantoren	€ 115 - € 145	€ 139
	Retail parks	€ 113 - € 137	€ 125
	Overige	€ 120 - € 275	€ 170

De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige huurtoestand van de gebouwen, waaronder hun contractuele huurniveaus, hun bezettingsgraden zoals beschreven in het portefeuille overzicht van de Vennootschap (zie Vastgoedverslag) en de verwachte resterende duur van de lopende huurcontracten (meeste huurcontracten zijn handelshuurcontracten, met verbrekingsmogelijkheden elke 3 jaar). De Vennootschap bezorgt ieder kwartaal aan de waarderingsdeskundigen een volledige huurderslijst dat alle contractuele data omvat dat reeds intern door de Vennootschap volgens het vier-ogen principe aan controle onderworpen is. De Waarderingsdeskundigen bepalen op basis van hun expertise de markthuurwaardes voor bezette en lege oppervlaktes (zie tabel hierboven). Hiervan worden de beheerkosten afgetrokken (berekend als percentage op de huur), alsook de leegstandskosten (berekend op basis van de geschatte duur van de leegstand, rekening houdend met de specificiteiten van de gebouwen en van de betrokken lege oppervlaktes) die ten laste van de eigenaar vallen teneinde hiermee rekening te houden in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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

Voor projectontwikkelingen nemen de Waarderingsdeskundigen in rekening

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

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 12,2 mln (€ 12,2 mln), (2024: € 9,9 mln (€ 9,9 mln)).

- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 43,4 mln (€ 46,7 mln), (2024: € 37,4 mln (€ 40,4 mln)).

Er zijn geen andere noemenswaardige parameters die een materiele impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kunnen hebben.

7. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2025	**269**	**756**	**1.027**
Aankopen (+/-)	73		73
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-102		-102
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		-204	-204
Balans per 31 december 2025	**241**	**553**	**794**
Balans per 1 januari 2024	**338**	**553**	**892**
Aankopen (+/-)	30		30
Verkopen (+/-)			
Afschrijvingen (+/-)	-99		-99
Buitengebruikstellingen (+/-)			
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing		204	204
Balans per 31 december 2024	**269**	**756**	**1.027**

(x € 1.000)	2025	2024
Totale aanschafwaarde	1.470	1.601
Totale afschrijving	-676	-574
Netto boekwaarde	**794**	**1.027**

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

8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2025	2024
Handelsvorderingen		
Debiteuren	17.322	12.906
Door te factureren lasten en taksen	14.612	15.704
Totaal	**31.934**	**28.609**

(x € 1.000)	2025	2024
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	120	120
Overige te recupereren belasting	2	-
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	144	139
Totaal	**266**	**258**

(x € 1.000)	2025	2024
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	13.085	12.069
>= 30 dagen en < 90 dagen	1.082	-127
>= 90 dagen	9.782	5.280
	23.949	**17.222**
Specifieke provisie	-6.627	-4.317
Totaal	**17.322**	**12.906**

De uitstaande vorderingen op afsluitdatum zijn gestegen van € 17,2 mln per eind 2024 naar € 23,9 mln per eind 2025. Deze uitstaande vorderingen per eind 2025 omvatten de facturatie voor aanvang van de huurtermijn met betrekking tot het eerste kwartaal van 2026 die nog niet vervallen was per 31 december 2025 (€ 15,6 mln).

De specifieke voorziening die eind 2024 € 4,3 mln bedroeg, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn, bedroeg eind 2025 € 6,6 mln. De stijging is grotendeels het resultaat van de twee strategische acquisities die in 2025 zijn gerealiseerd.

9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2025	2024
Bank	26.017	9.225
Totaal	**26.017**	**9.225**

De rubriek 'Kas en kasequivalenten' geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen. De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. Ten opzichte van vorig jaar is deze rubriek gestegen, vooral dankzij een efficiënter beheer van de thesaurie en de integratie van de acquisities.

10. Kapitaal

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2025 waren er 11.434.138 aandelen in omloop, waarvan 35,93% in handen is van Wereldhave NV en 33,50% in handen van Wereldhave International NV en 30,57% in handen van het publiek.

Op 6 maart 2020 heeft een Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap beslist om een bedrag van het toegestane kapitaal van de Vennootschap te hernieuwen, aangezien de vorige machtiging verstreek op 24 april 2020. Bij deze beslissing heeft de Algemene Vergadering aan de Raad van Bestuur de mogelijkheid verleend om, voor een nieuwe termijn van vijf jaar en voor een maximumbedrag van € 329.437.454,88, kapitaalverhogingen door te voeren zonder dat daarvoor een besluit van de Algemene Vergadering nodig is. In de loop van 2020 heeft de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van deze mogelijkheid door te beslissen om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met de keuzedividendoperatie (+ € 18,5 mln), welke op 13 november 2020 plaatsvond. Ook in 2021 heeft de Raad van Bestuur hiervan gebruik gemaakt door een nieuwe keuzedividendoperatie (+ € 15,1 mln) die op 17 mei 2021 plaatsvond. Hierdoor werden 372.776 nieuwe aandelen uitgegeven. Eveneens in 2022 werd beslist tot een keuzedividendoperatie (+ € 8 mln) die op 9 mei 2022 plaatsvond. Een bijkomende 193.938 nieuwe aandelen werden uitgegeven om het totaal aantal aandelen op 8.886.001 te brengen bij een kapitaal van € 370,9 mln.

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

Tijdens het boekjaar 2024 waren er geen wijzigingen wat betreft het kapitaal en uitgiftepremies van de Vennootschap.

Tijdens het boekjaar 2025 werd een keuzedividendoperatie uitgevoerd ten belope van € 19,6 mln, die plaatsvond op 8 mei 2025. In het kader hiervan werden 469.203 nieuwe aandelen uitgegeven. Daarnaast vond op 5 december 2025 een kapitaalverhoging plaats naar aanleiding van de acquisitie van het winkelcentrum Ville2 in Charleroi. Naar aanleiding van de succesvolle voltooiing van deze kapitaalverhoging werden 2.078.934 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met € 82,1 mln. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt bijgevolg € 471,3 mln (na aftrek van de kosten van de kapitaalverhoging) en wordt vertegenwoordigd door 11.434.138 gewone aandelen.

Historiek van het kapitaal en uitgiftepremies

Datum	Verrichting	Kapitaalbeweging (€ x 1.000)	Totaal kapitaal na de verrichting[1] (€ x 1.000)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Historiek van het kapitaal					
15 januari 1998	Oprichting	172.750	172.500	5.234.636	5.234.636
14 mei 1999	Fusie door overname van de NV Groter Berchem	52.469	224.969	97.311	5.331.947
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	26.614	292.774	630.819	6.939.017
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	9.579	302.353	228.525	7.167.542
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	15.680	318.034	372.708	7.540.250
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	11.215	329.249	267.731	7.807.981
13 november 2020	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2020	18.475	347.724	511.306	8.319.287
17 mei 2021	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2021	15.086	362.810	372.776	8.692.063
9 mei 2022	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2022	8.050	370.861	193.938	8.886.001
8 mei 2025	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2024	19.600	390.393	469.203	9.355.204
5 december 2025	Kapitaalverhoging in speciën	82.118	471.255	2.078.934	11.434.138
Per 31 december 2025			**471.255**		**11.434.138**
Historiek van de uitgiftepremies					
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	27.759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22.804			
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	10.754			
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	17.416			
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	10.144			
9 mei 2022	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2022	2.474			
31 oktober 2023	Acquisitie FD Company 5 BV	10			
8 mei 2025	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2024	1.584			
Per 31 december 2025		**92.945**			

[1] Na aftrek kosten kapitaalverhoging

11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2025	2024
Netto verplichting per 1 januari	138	146
Mutatie verplichting	41	-8
Netto verplichting per 31 december	**179**	**138**

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2025 € 0,2 mln (2024: € 0,1 mln) bedraagt. Alle plannen worden extern via een collectief verzekeringscontract gefinancierd en voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2025. De voorzieningen werden door een externe actuaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (3,4% voor toegezegde pensioenregelingen en 3,9% (Vivium) of 4,1% (AG Insurance) voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen volgens inflatie en verwachte inflatie vanaf 2026 2,0% voor zowel toegezegde pensioenregelingen als voor toegezegde bijdrageregelingen.

12. Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen en andere leningen

De financieringsstructuur van de Vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit kredietlijnen bij de vier Belgische grootbanken, een commercial paper programma (CP) met institutionele beleggers (zie toelichting 15 "Kortlopende verplichtingen"), een "green" bond, een Europese private plaatsing en een intercompany lijn met Wereldhave NV.

In de loop van het boekjaar 2025 heeft de Vennootschap haar financiële structuur verder geoptimaliseerd met het oog op het verdere behoud van een solide balansstructuur, het beperken van het kredietrisico en het indekken van het renterisico (IFRS 9 wordt niet toegepast). De renteafdekkingratio bedroeg 81,3% eind december 2025 (2024: 72,8%). Deze ratio maakt deel uit van een permanente monitoring. Per 31 december 2025 bedroeg de schuldgraad (EPRA LTV) 31,9% tegenover 27,0% op 31 december 2024. 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 laatste kwartaal van 2025 werd de financieringsstructuur verder geoptimaliseerd in het kader van de acquisitie van Shopping Ville2. Daarbij werden twee nieuwe leningen van elk € 20 mln afgesloten bij KBC en BNP Paribas met looptijden tot respectievelijk 2031 en 2030, en werd een bestaande kredietlijn van € 25 mln bij KBC verlengd tot 2030. Daarnaast realiseerde de Vennootschap een private plaatsing (EUPP) van € 30 mln bij Royal London met een looptijd van 10 jaar, wat bijdraagt aan de langetermijnstabiliteit en verdere diversificatie van de financieringsbronnen. Tot slot werd na 31 december 2025 (zie toelichting 35 'gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na einde van het boekjaar') namens de Vennootschap een kredietbrief ondertekend met betrekking tot de verlenging van de kredietfaciliteit bij BNP Paribas ten belope van € 30 mln. Daarbij werd de oorspronkelijke einddatum van 10 februari 2028 effectief verlengd tot januari 2031. De gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 december 2025 was 3,7 jaar (de gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 december 2024 was 3,2 jaar).

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

- Term loans (TL): leningen waarvoor het volledige bedrag meteen werd opgenomen en op vervaldatum terugbetaald dient te worden. Op 31 december 2025 waren alle term loans opgenomen.

- Revolving credit facilities (RCF)/Straight loans (SL): leningen waarvoor opnames op korte termijn (tussen een maand en drie maanden) kunnen worden gemaakt en hernieuwd kunnen worden tot de vervaldatum van de kredietlijn. Op 31 december 2025 bedroegen de opnames op deze leningen € 175,1 mln.

De Vennootschap beschikt per 31 december 2025 eveneens over een bijkomende kredietlijn ten belope van € 40 mln van Wereldhave NV, deze kredietlijn werd in het boekjaar 2025 niet gebruikt. Deze intercompany kredietlijn (met een einddatum in maart 2029) wordt beschouwd als back-up van het door de Vennootschap gehanteerde commercial paper programma.

De Vennootschap beschikt zodoende over 18 langlopende gecommitteerde kredietlijnen (revolving credits, term loans, Europese private plaatsing en de intercompany lijn met Wereldhave NV) met afzonderlijke vervaldagen ten belope van € 440 mln, waarvan € 330,1 mln opgenomen werd (zie tabel hieronder). De hogere opnames op de revolving credit facilities per eindejaar, zijn grotendeels te wijten aan de acquisitie van Knauf Shopping Pommerloch, die voornamelijk met schuld werd gefinancierd. Per 31 december 2025 bedragen de effectief beschikbare gecommitteerde kredietlijnen € 115,9 mln, zijnde het totaal van de langlopende en kortlopende kredietfaciliteiten.

De reële waarde van de kredietlijnen wijkt niet materieel af van hun nominale waarde, aangezien het vijftien langlopende kredietlijnen met een variabele rente betreft. De marge die de bank aanrekent, wordt beschouwd als zijnde tegen marktvoorwaarden. Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. Weliswaar zijn deze kredietfaciliteiten voorwerp van een aantal convenanten (die kunnen verschillen per bank) waaronder het behoud van de status van OGVV, een negative pledge en de naleving van financiële ratio's (schuldgraadratio max. 60%, interest cover ratio moet groter zijn dan 2 en totaal waarde vastgoedbeleggingen min. € 500 mln) de belangrijkste zijn. De interest cover ratio (operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de som van financiële inkomsten, interestkosten en andere financiële kosten) bedroeg 5,6 per eind 2025. De Raad van Bestuur controleert regelmatig deze convenanten. Per 31 december 2025 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd (zie hoofdstuk Risicofactoren: Financiële risico's).

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

(in € mln)	Type financiering	Rente (Vast/Variabel)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2025	Opgenomen per 31 december 2024	Eindvervaldag
Ontlener						
KBC	Roll-over	Variabel	25,0	19,5	20,0	30-09-2030
KBC	Roll-over	Variabel	10,0	-	10,0	29-12-2028
KBC	Straight loan	Variabel	10,0	1,1	-	29-12-2028
KBC	Straight loan	Variabel	30,0	30,0	-	31-12-2029
KBC	Roll-over	Variabel	20,0	10,0	-	30-09-2031
ING	Term loan	Variabel	40,0	40,0	40,0	06-12-2028
ING	Term loan	Variabel	15,0	15,0	-	07-01-2027
BNP Paribas	RCF	Variabel	30,0	30,0	30,0	10-02-2028
BNP Paribas	RCF	Variabel	35,0	-	-	10-02-2029
BNP Paribas	RCF	Variabel	20,0	20,0	-	10-02-2029
BNP Paribas	RCF	Variabel	15,0	15,0	-	10-02-2030
BNP Paribas	RCF	Variabel	20,0	3,5	-	12-12-2030
Belfius	Term loan	Vast	30,0	30,0	30,0	03-04-2027
Belfius	Roll-over	Variabel	50,0	46,0	36,6	30-09-2030
Belfius	Revolving	Variabel	20,0	-	-	30-09-2030
Royal London	Private placement	Vast	30,0	30,0	-	10-12-2035
Wereldhave NL[1]	Intercompany	Variabel	40,0	-	-	31-03-2029
TOTAAL			**440,0**	**330,1**	**206,6**	

[1] Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 31 december 2025 rechtstreeks en onrechtstreeks 69,4% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan. Niet opgenomen in totaal comitted bedrag.

De looptijd en rentebetalingen van schulden (langlopend + kortlopend (zie ook toelichting 15 omtrent reconciliatie van het kapitaal tot 1 jaar)) en toekomstige contractuele rentebetalingen zijn als volgt:

(x € 1.000)	Kapitaal	Interest	Totaal 2025
Tot 1 jaar	66.000	11.874	77.874
Tussen 1 en 2 jaar	45.000	10.302	55.302
Tussen 2 en 5 jaar	245.050	19.690	264.740
Meer dan 5 jaar	40.000	7.528	47.528
Totaal	**396.050**	**49.393**	**445.443**

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

(in € mln)	Langlopende leningen	Kortlopende leningen	Totaal
Balans per 1 januari 2025	**224**	**54**	**279**
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	141	-	141
Aflossing leningen	-17	-2	-19
Andere financiële schulden	-14	16	2
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	**110**	**14**	**123**
Balans per 31 december 2025	**334**	**68**	**402**

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € -3,0 mln op het resultaat en op het eigen vermogen, wat € -0,27 per aandeel vertegenwoordigt.

13. Andere langlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2025	2024
Andere langlopende financiële schulden	-	32.000
Garantie huurders	4.759	2.583
Netto boekwaarde	**4.759**	**34.583**

In het kader van het 'Green Financing Framework' heeft de Vennootschap in 2021 een private plaatsing afgesloten van groene obligaties voor teen totaalbedrag van € 32 mln. Deze obligatie loopt tot eind maart 2026 en wordt daarom verder toegelicht in toelichting 15 "Kortlopende verplichtingen". De Vennootschap gebruikt deze groene obligatie ter financiering van duurzame en energie-efficiënte investeringen (zie sectie "Duurzaamheid" voor meer details). Het groene karakter van de obligatie heeft uitsluitend betrekking op de aanwending van de opbrengsten en heeft geen invloed op de contractuele kasstromen. De obligatie draagt een vaste rente en is niet gekoppeld aan ESG-KPI's en deze obligatie wordt overeenkomstig IFRS 9 verwerkt als een financiële verplichting tegen geamortiseerde kostprijs.

14. Andere langlopende financiële verplichtingen

Toegelaten indekkingsinstrumenten

De Vennootschap gebruikt derivaten, zoals renteswaps, om het renterisico van haar leningen met variabele rente economisch te beheersen. Er wordt geen hedge accounting toegepast volgens IFRS 9, alle waardeveranderingen van deze instrumenten worden direct verwerkt in de winst- en verliesrekening.

In het kader van haar rentebeheerstrategie heeft de Vennootschap bijkomende interest rate swaps (IRS) afgesloten. Zo werd een nieuwe IRS aangegaan met ING voor een nominale waarde van € 25 mln, met een looptijd van 31 december 2028 tot 31 december 2031.

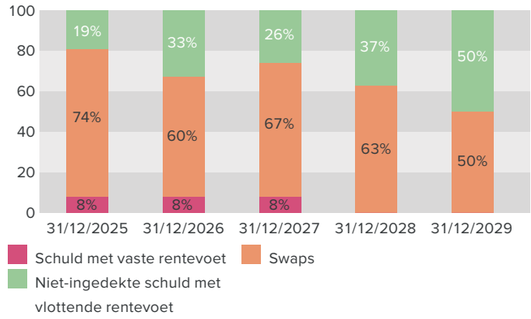
Daarnaast werden in het laatste kwartaal twee eerder afgesloten IRS'en effectief opgestart op 31 december 2025. Deze hebben respectievelijk een nominale waarde van € 32 mln, met een looptijd tot 31 december 2026, en € 20 mln, met een looptijd tot 31 december 2031. Deze transacties dragen bij aan de verdere afdekking van het renterisico en versterken de positie van de Vennootschap nog verder.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedroeg op eind 2025 € 6,8 mln tegenover € 7,2 mln eind 2024, wat ervoor zorgt dat deze instrumenten een negatieve impact gehad hebben op de resultatenrekening via het resultaat van niet-kernactiviteiten ten belope van € 0,4 mln.

Indekkingsinstrumenten	Startdatum	Einddatum	Nominaal bedrag (in € mln)	Interestvoet (in %)	Reële waarde per 31/12/2025 (x € 1.000)	Reële waarde per 31/12/2024 (x € 1.000)
Actieve indekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	31-03-2021	31-03-2026	32	-0,31%	591	-225
Interest Rate Swap	30-09-2022	31-12-2027	50	0,33%	1.783	2.596
Interest Rate Swap	30-06-2023	31-12-2025	40	-0,14%	-	938
Interest Rate Swap	03-04-2023	31-12-2027	25	0,01%	1.047	1.529
Interest Rate Swap	11-04-2024	31-12-2026	25	0,02%	507	1.022
Interest Rate Swap	30-06-2025	31-12-2031	50	2,30%	590	-
Interest Rate Swap	30-09-2025	31-12-2031	50	2,40%	306	-
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2026	32	0,17%	600	559
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2031	20	2,41%	108	
CAP	30-06-2023	31-12-2025	25	0,50%	-	429
CAP	11-04-2024	31-12-2025	5	0,50%	-	86
Totaal					**5.532**	**6.935**
Toekomstige indekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2027	17	0,33%	315	293
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2030	25	2,24%	278	-4
Interest Rate Swap	03-04-2027	31-12-2030	30	2,16%	427	91
Interest Rate Swap	31-12-2027	31-12-2029	50	2,39%	167	-138
Interest Rate Swap	31-12-2027	31-12-2028	40	2,12%	135	34
Interest Rate Swap	31-12-2028	31-12-2031	25	2,83%	-21	
Totaal					**1.302**	**276**

Renteafdekking

(in % reële waarde)



Andere

IFRS 16 werd toegepast, waardoor een leaseverplichting werd erkend:

- op een erfpachtovereenkomst in het winkelcentrum Ring Kortrijk voor een bedrag van € 6,5 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,45%;
- op financiële leases die de Vennootschap houdt op haar bedrijfsvoertuigenpark, voor een bedrag van € 0,6 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,0%.

De looptijd van leaseverplichtingen is als volgt:

(x € 1.000)	Kapitaal	Interest	Totaal 2025
Tot 1 jaar	272	367	638
Tussen 1 en 2 jaar	195	354	549
Tussen 2 en 5 jaar	80	1.040	1.120
Meer dan 5 jaar	6.476	22.924	29.400
Totaal			**31.708**

15. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2025	2024
Kredietinstellingen	-	16.600
Andere leningen	66.000	36.050
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.947	1.743
Leveranciers	10.315	6.470
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	14.958	2.462
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	15.600	13.829
Andere overlopende rekeningen	9.051	8.819
Totaal	**117.870**	**85.972**

Kredietinstellingen en andere leningen

De Vennootschap heeft per 31 december 2025 geen kredietlijnen die binnen het jaar vervallen . De “andere leningen” betreffen enerzijds de groene obligatie voor een totaalbedrag van € 32 mln, die loopt tot eind maart 2026, en anderzijds de opnames onder het Commercial Paper programma. Op 31 december 2024 werd er een opname geregistreerd van € 36,1 mln, op 31 december 2025 bedroeg de opname € 34 mln. De uitgiftes op dit programma zijn meestal op korte termijn (< 1 jaar) uitgevoerd, maar om het liquiditeitsrisico in te dekken, zijn ze volledig door beschikbare gecommitteerde kredietlijnen van de Vennootschap afgedekt. De reële waarde van deze schulden wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Dit financieringsmiddel is zonder zakelijke zekerheden gesteld.

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

(in € mln)	Type financiering	Rente (Vast/ Variabel)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2025	Opgenomen per 31 december 2024	Eindvervaldag
Ontlener						
ING - Degroof Petercam	Obligatie	Vast	32,0	32,0	32,0	31-03-2026
Treasury notes program - Belfius/ KBC	CP	Variabel	40,0	34,0	36,1	NVT
Totaal			**72,0**	**66,0**	**68,1**	

Leveranciers

De handelsschulden (€ 10,3 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen en projectontwikkelingen (ten belope van € 3,8 mln) en courante leveranciersverplichtingen.

De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

(x € 1.000)	2025
Provisie te ontvangen facturen Shopping 1 - Genk	652
Provisie te ontvangen facturen Stadsplein - Genk	98
Provisie te ontvangen facturen Ring Kortrijk	258
Provisie te ontvangen facturen Shopping Belle-Île - Liège	513
Provisie te ontvangen facturen Shopping Nivelles	264
Provisie te ontvangen facturen Shopping Les Bastions - Tournai	353
Provisie te ontvangen facturen Turnhout RP	20
Provisie te ontvangen facturen Brugge RP	486
Provisie te ontvangen facturen Knauf Shopping Pommerloch	122
Provisie te ontvangen facturen kantoren	1.031
Diverse leveranciers	5.030
Diverse provisies te ontvangen facturen/ op te maken krediet nota's	1.487
	10.315

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Deze rubriek omvat uitsluitend schulden van belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van € 14,9 mln (2024: € 2,5 mln). Deze stijging is hoodzakelijk toe te schrijven aan de exit taks in het kader van de acquisitie van Shopping Ville2.

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

Deze rubriek omvat reeds gefactureerde huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten kunnen pas tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2026 in de resultatenrekening genomen worden.

Andere overlopende rekeningen

Dit betreft de overlopende rekeningen die betrekking hebben op algemene kosten en vastgoedkosten (te ontvangen onroerende voorheffing, leegstandkosten, ...) en op de afgrenzing van op omzet gebaseerde huurcontracten.

16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x € 1.000)	2025	2024
Huurinkomsten	77.175	69.295
Huurkortingen	-2.566	-4.860
Huur	**74.609**	**64.435**
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	**1.171**	**379**
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-1
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-271	31
Met verhuur verbonden kosten	**-271**	**29**
Netto huurresultaat	**75.509**	**64.843**

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 800 (handels)huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven. Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervaldata. Huren worden één maand of één trimester op voorhand gefactureerd en jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex of consumptieprijsindex. De voorafgaande huren worden als andere kortlopende schuld ten opzichte van de huurders beschouwd, onder de noemer vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, tot op het moment dat de periode waarop de huur betrekking heeft, verstreken is. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten, behalve voor ‘all-in’ contracten waarin de huur alle kostenrecuperaties bevat. Voor huurinkomsten die afhankelijk zijn van het omzetcijfer van de huurder (2025: € 3,5 mln tegenover 2024: € 3,4 mln), factureert de Vennootschap ofwel voorafgaand op maandelijkse of trimestriële basis een voorschot op de huur, gevolgd door een correctie op jaareinde op basis van de definitief gerealiseerde omzetcijfers van desbetreffende huurder, ofwel door een jaarlijkse afrekening op basis van de gerealiseerde omzetcijfers. De huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid door de contractanten.

De huurinkomsten (inclusief de vergoedingen omtrent het vroegtijdig verbreken van huurcontracten) zijn met € 8,7 mln gestegen ten opzichte van 2024. Deze toename is in hoofdzaak toe te schrijven aan de bijdrage van Knauf Shopping Pommerloch aan de resultaten sinds midden februari, evenals aan de verbeterde bezettingsgraad in 2025 ten opzichte van 2024, in combinatie met de huurindexatie. Hiertegenover heeft de Vennootschap haar specifieke voorziening, aangelegd voor huurders die zich in betalingsmoeilijkheden bevinden of waarvan de uitstaande vorderingen meer dan 180 dagen openstaand zijn verhoogd, wat een negatief verschil van € 0,3 mln heeft van 2024 op 2025. De resultante hiervan is een stijging van het netto huurresultaat van € 10,7 mln ten opzichte van 31 december 2024, of 16,5%.

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 2,7%. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,4% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2025 is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
Jaar 1	78.064	62.580
Jaar 2	71.025	60.647
Jaar 3	65.122	55.034
Jaar 4	57.363	49.983
Jaar 5	47.228	44.445
> Jaar 5	143.183	145.246
Totaal contractuele huur	**461.986**	**417.935**

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

(x € 1.000)	2025	2024
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**15.171**	10.548
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17.688	-12.781
Totaal	**-2.517**	**-2.233**

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 17,7 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille. De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 15,2 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst. Deze recuperatie gebeurt enerzijds met voorschotten die voorafgaand op maandelijkse of trimestriële basis gefactureerd worden en anderzijds met een jaarlijkse afrekening die in het begin van het volgende jaar gefactureerd wordt. De stijging van het netto resultaat van deze rubrieken (€ -2,5 mln) ten opzichte van 2024 (€ -2,2 mln) is voornamelijk te wijten aan de stijging van de oninbare lasten, mede als gevolg van de opname van Knauf Shopping Pommerloch in de resultaten sinds midden februari.

18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De “andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven” (€ 6,1 mln) omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de winkelcentra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingacties uitgevoerd in alle winkelcentra. Deze acties hebben onder andere betrekking op marketingcampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, … De verbetering van € 0,5 mln ten opzichte van 2024 is te danken aan de inkomstenstijging uit het dienstverleningspunt ‘The Point’ van de Vennootschap, evenals aan een toename van de huurdersbijdragen voor promotionele activiteiten.

19. Vastgoedkosten

(x € 1.000)	2025	2024
Herstellingen	-296	-264
Technische kosten	**-296**	**-264**
Makelaarscommissies	-644	-549
Publiciteit	-6.077	-5.871
Commerciële kosten	**-6.721**	**-6.420**
Leegstandlasten	-1.187	-1.744
Onroerende voorheffing leegstand	-839	-827
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	**-2.026**	**-2.571**
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.995	-1.773
Beheerkosten vastgoed	**-1.995**	**-1.773**
Totaal	**-11.038**	**-11.028**

De vastgoedkosten zijn constant gebleven gestegen ten opzichte van 2024.

De technische kosten (€ 0,3 mln) omvatten voornamelijk het recurrent onderhoud van de winkelcentra en zijn nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van het jaar ervoor. De commerciële kosten (€ 6,7 mln) omvatten alle publiciteit- en marketingkosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, … alsook de kosten van de makelaars en de aankoopkosten met betrekking tot de diensten in het dienstverleningspunt ‘The Point’.

De kosten en taksen van niet verhuurde goederen daarentegen ten belope van € 2,0 mln zijn gedaald ten opzichte van 2024. Deze omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet geherfactureerd kunnen worden door de Vennootschap. De beheerkosten van het vastgoed omvatten de interne kosten (personeel, …) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 2,0 mln). Deze zijn licht gestegen ten opzichte van 2024.

20. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)	2025	2024
Personeelskosten		
Salarissen	-2.687	-1.992
Sociale lasten	-1.485	-1.341
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	1.098	465
Winstdeling	-900	-915
Pensioen- en verzekeringskosten	-540	-601
Andere personeelskosten	-496	134
Subtotaal personeelskosten	**-5.010**	**-4.250**
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	1.172	1.003
Totaal personeelskosten	**-3.838**	**-3.246**
Overige kosten		
Auditkosten	-324	-273
Advieskosten	-482	-400
Diverse kosten	-4.262	-4.003
Subtotaal overige kosten	**-5.068**	**-4.676**
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	822	770
Totaal overige kosten	**-4.246**	**-3.906**
Totaal algemene kosten	**-8.084**	**-7.152**

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2025 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2025: € 2,0 mln 2024: € 1,8 mln) toegewezen aan beheer/vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Personeel

Tijdens het boekjaar 2025 werd er een gemiddelde van 63,4 VTE tewerkgesteld (voor 2024: gemiddeld 57 VTE). Op eind december 2025 zijn er 68,6 VTE op de payroll van de Vennootschap (eind 2024 56,4 VTE). De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers onder de vorm van een bonus, is gebaseerd op volgende indicatoren: totaal rendement, algemene kosten besparing, operationele kosten besparing, klantgerichtheid, FSC score, duurzaamheid en individuele objectieven. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat. De totale personeelskosten zijn met € 0,6 mln gestegen in vergelijking met 2024 als gevolg van de aanwerving van extra medewerkers.

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

Diverse kosten

De diverse kosten zijn met € 0,3 mln gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te wijzen aan een stijging van de intern doorgerekende groepskosten vanwege Wereldhave NV.

21. Andere operationele opbrengsten en kosten

(x € 1.000)	2025	2024
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	2.316	2.043
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	**2.316**	**2.043**

Andere opbrengsten

De andere opbrengsten omvatten de erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services NV en Knauf Shopping Pommerloch BV die rechtstreeks aan de huurders aangerekend worden conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2025	2024
Positieve variatie	12.189	47.591
Negatieve variatie	-18.132	-15.061
Totaal	**-5.942**	**32.530**

Zie ook toelichting 6.1.

De totale negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (- € 5,9 mln) is voornamelijk te wijten aan niet-opbrengstgenererende kapitaalinvesteringen.

Ander portefeuilleresultaat

Het ander portefeuilleresultaat ten belope van - € 21K omvat de implementatiekosten van het ERP-systeem (- € 0,1 mln) en andere uitzonderlijke opbrengsten (€ 0,1 mln)

23. Financieel resultaat

(x € 1.000)	2025	2024
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	-	380
Geïnde interesten (andere)	5.818	7.402
	5.818	**7.782**
Financiële kosten		
Rentekosten	-16.416	-15.872
Andere interestkosten	-473	-460
Andere	-37	-56
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-377	-3.373
	-17.303	**-19.761**
Totaal	**-11.485**	**-11.978**
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	**3,32%**	**3,02%**
Netto-interestkosten	-10.598	-8.470
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	330.130	281.628

De rentekosten (- € 16,4 mln) omvatten de betaalde interesten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer. Om de netto rentekosten te bekomen, dienen hierbij de andere geïnde interesten ten belope van € 5,8 mln mee in rekening gebracht te worden. Zoals beschreven in toelichting 14, heeft de Vennootschap verschillende afdekkingsinstrumenten afgesloten ter indekking van haar financieringen tegen variabele rentevoet (hedge accounting volgens IFRS 9 wordt niet toegepast). De andere geïnde interesten betreffen de ontvangen interesten op Interest Rate Swaps. De andere interestkosten omvatten de interestcomponent uit de erfpachtvergoeding betaald op een erfpachtovereenkomst in Ring Kortrijk, volgens toepassing van IFRS 16 Leases.

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

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,32% eind 2025 tegenover 3,02% eind 2024.

24. Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. De dochterondernemingen ressorteren onder het gemeenrechtelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime. Daarnaast is er uitgestelde belasting (- € 1,6 mln) in Luxemburg, berekend over het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde van de activa.

(x € 1.000)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-229	-101
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-1.563	-
Totaal	**-1.792**	**-101**

25. Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2025: € 4,37 - 2024: € 7,76[1]). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Op 31 december 2025 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 11.434.138 (8.886.001 per 31 december 2024) en het gemiddeld aantal aandelen 9.698.035.

26. Dividend

In 2025, werd een dividend van € 38,2 mln uitgekeerd (bruto € 4,30/aandeel – netto € 3,01/aandeel), waarvan € 17,0 mln in contant werd betaald en het saldo uitgekeerd in 469.203 nieuwe aandelen (zie toelichting 10). Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur voorgesteld een bedrag uit te keren van € 47,5 mln (2024: € 38,2 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,15 - netto € 2,905 (2024: € 4,30 - netto € 3,01) per uitstaand aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (GVV-KB).

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat	**41.698**	**71.231**
Afschrijvingen	316	301
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-130	-82
Resultaat verkoop vastgoed	182	108
Variaties in de reële waarde van vastgoed	7.312	-32.530
Andere niet-monetaire bestanddelen - Huurvoordelen	-	2.734
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	377	3.373
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.435	-
Gecorrigeerd resultaat	**44.320**	**45.136**
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde minderwaarden op vastgoed[1]	-14.113	-
+ Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed[2]	6.475	-
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-6.475	-
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	**30.206**	**45.136**
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	**24.165**	**36.109**
Netto vermindering schuldenlast	-	-2.757
Nettobedrag minimaal uit te keren	**24.165**	**33.352**
Nettobedrag minimaal uit te keren per aandeel	**2,11**	**3,75**
Voorstel tot dividenduitkering	47.452	38.210
Voorstel tot dividenduitkering per aandeel	4,15	4,30

1 Deze post omvat de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van Waterloo shopping en The Sage Vilvoorde 32.

2 Dit item omvat de (historische) meerwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde, inclusief geactiveerde investeringskosten, die voortvloeit uit de overdracht van The Sage Antwerp aan een dochtervennootschap.

27. Artikel 7:212 van het WVV

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het WVV van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

1 Gerapporteerd resultaat per aandeel 2024 bedroeg € 8,09. Conform IAS 33 werd dit herrekend naar € 7,76, om zodoende rekening te houden met de correctie die van toepassing was bij de kapitaalverhoging met voorkeurrecht van 19 november 2025.

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

(x € 1.000)	2025	2024
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Kapitaal	471.255	370.897
Uitgiftepremies	92.935	91.351
Wettelijke reserve	25	25
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed[1]	153.750	101.003
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.146	10.519
Resultaat van het boekjaar dat conform hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-7.312	32.530
Overboeking van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS naar reserve	-377	-3.373
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	**717.422**	**602.951**
Eigen vermogen	834.772	729.520
Geplande dividenduitkering	47.452	38.210
Aantal aandelen	11.434.138	8.886.001
Overblijvende reserve na uitkering	69.899	88.359

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

28. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken " Verplichtingen" van de balans	**434.346**	**460.950**
Langlopende verplichtingen	339.285	343.080
Voorzieningen	-136	-179
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-21	-21
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		-14.247
Kortlopende verplichtingen	95.062	117.870
Overlopende rekeningen	-19.074	-24.270
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (teller)	**415.115**	**422.234**
Totale "Activa" van de balans	**1.269.119**	**1.295.673**
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-6.854	-6.854
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (noemer)	**1.262.264**	**1.288.818**
Schuldgraad	**32,9%**	**32,8%**

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt per 31 december 2025 32,8% tegenover 28,4% eind 2024.

29. Transacties met verbonden partijen

De intra-groep honoraria, gefactureerd door Wereldhave NV en die onder andere te maken hebben met ICT ondersteuning, bedragen over 2025 € 1,8 mln (excl. BTW) tegenover € 1,6 mln (excl. BTW) in 2024.

Behoudens dienstverleningen tussen entiteiten van de Wereldhave Groep, hebben er over 2025 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen. De vergoedingen voor de uitvoerende / niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur / leden van het Uitvoerend Management worden toegelicht in het Remuneratieverslag opgenomen in de Corporate governance verklaring. De Aandelen die in portefeuille worden gehouden door leden van de Raad van Bestuur of door de Effectieve Leiders worden vermeld in hoofdstuk “Op de beurs” van dit verslag. De Vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties toegekend aan de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande Perimetervennootschappen worden opgenomen op 31 december 2025 in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Deelnemingen in verbonden ondernemingen (x € 1.000)	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Joseph II NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	700	99,98%
Waterloo Shopping BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	-	100%
Wereldhave Belgium Services NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	831	99,52%
FD Company 5 BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0778.288.210	1.077	100%
The Sage Antwerpen NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0793.828.006	77.837	100%
Knauf Shopping Pommerloch BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 1032.301.813	45.488	100%
Ville2 Shopping NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0436.352.817	95.411	100%
			221.344	

Met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV, wordt de administratie van deze Perimetervennootschappen gevoerd door de Vennootschap in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

J-II NV

J-II NV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 29 september 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canon stroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij de Vennootschap een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV (nu BNP Paribas Fortis NV). Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed waarop een aankoopoptie (ter waarde van € 1 te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027) aan de Europese Unie werd toegekend. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelijk aan € 1. Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de Europese Unie of ten aanzien van BNP Paribas Fortis. Daarnaast bezit J-II NV de volle eigendom van twee retail units binnen het winkelcentrum Genk Shopping 1.

Waterloo shopping BV

Waterloo Shopping BV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013 is een projectvennootschap die actief is in het kader van de modernisering en uitbreidingsproject in het centrum van Waterloo. Waterloo Shopping BV bezit ook 0,48% van het kapitaal van Wereldhave Belgium Services NV en 0,02% van het kapitaal van J-II NV.

Wereldhave Belgium Services NV

Sinds juli 2014 houdt de Vennootschap 99,52% van de aandelen aan van Wereldhave Belgium Services NV, dewelke optreedt als property – en asset manager van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

FD Company 5 BV

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

The Sage Antwerpen NV

The Sage Antwerpen NV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0793.828.006 is een vennootschap die op 21 november 2022 door de Vennootschap opgericht werd met als voorwerp het beleggen van activa in vastgoed. De vennootschap Ter Kamerenbos NV onderging een naamswijziging (The Sage Antwerpen NV) per 12 november 2024.

Knauf Shopping Pommerloch BV

Knauf Shopping Pommerloch BV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 1032.301.813 is een vennootschap die op 13 februari 2025 door de Vennootschap aangekocht werd met als voorwerp het beleggen van activa in vastgoed.

Ville2 Shopping NV

Ville2 Shopping NV, met zetel gelegen aan de Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0436.352.817 is een vennootschap die op 17 december 2025 door de Vennootschap aangekocht werd met als voorwerp het beleggen van activa in vastgoed.

31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 3,9 mln. Deze hebben voornamelijk betrekking tot de herontwikkelingswerken op de site De Mael te Brugge (€ 2,9 mln). De verplichtingen in verband met de erfpacht op een deel van het winkelcentrum Ring Kortrijk, met een looptijd tot 2114 en de verplichtingen in verband met de financiële leasing van het bedrijfswagenpark werden op balans geboekt overeenkomstig IFRS 16 en zijn dus niet buiten balans opgenomen.

De ouderdomsanalyse van de investeringsverplichtingen is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
< 1 jaar	3.888	2.991
>1 jaar - < 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
Totaal	**3.888**	**2.991**

32. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking hebben op de auditactiviteiten bedroegen over 2025 € 161K excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende wettelijke en overige opdrachten uitgevoerd waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 78K excl. BTW gefactureerd heeft.

33. Bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

34. Rechtszaken en arbitrages

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

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

De Vennootschap heeft in januari 2026 de kredietlijn van € 30 mln bij BNP Paribas verlengd tot januari 2031 (oorspronkelijke einddatum 10 februari 2028).

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Wereldhave Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 9 april 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium NV voor de eerste maal uitgevoerd gedurende de huidige verslagperiode.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2025 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd balanstotaal 1 295 673 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde winst- en verliesrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 42 380 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2025 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van vastgoedbeleggingen

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (1 222 066 (000) EUR) vertegenwoordigen meer dan 94 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2025. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. De vastgoedportefeuille bestaat voornamelijk uit winkelcentra (retail) en kantoren beschikbaar voor verhuur. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Verwijzingen naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: "3.6 Vastgoedbeleggingen" en toelichting "6. Vastgoedbeleggingen"

- We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie

van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en de belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder de vereiste rendementen en verwachte verhuurwaardes.
- We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. Meer specifiek hebben we de boekhoudkundige verwerking van de acquisitie van de vastgoedvennootschappen Knauf Shopping Pommerloch S.à.r.l. en Ville2 Shopping Center NV als acquisitie van activa beoordeeld.
- Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal indien van toepassing.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Paragraaf inzake een overige aangelegenheid
De geconsolideerde jaarrekening over het vorige boekjaar werd gecontroleerd door een andere commissaris die hierover een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening
Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:
- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen
Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan
Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening
Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:
- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Wereldhave Belgium NV overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarrapport: kerninformatie, 'Corporate Governance Verklaring', Risicofactoren', 'Beheer en strategie' en 'Jaarrekening'...;

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

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

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

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

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

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële Nederlandstalige versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Wereldhave Belgium NV per 31 december 2025 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen
Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Jo Van Baelen

Statutaire verklaring

Statutaire balans

(x € 1.000)	2025	2024
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	919.236	994.284
Andere materiële vaste activa	557	798
Financiële vaste activa	304.493	9.407
Handelsvorderingen en andere vaste activa	168	238
Totaal vaste activa	**1.224.454**	**1.004.728**
Vlottende activa		
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Financiële vlottende activa	6.327	2.859
Handelsvorderingen	28.351	29.945
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	233	200
Kas en kasequivalenten	9.754	5.266
Totaal vlottende activa	**44.664**	**38.269**
Totaal activa	**1.269.119**	**1.042.998**
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		
Kapitaal	471.255	370.897
Uitgiftepremies	92.935	91.351
Reserves	228.885	196.041
Netto resultaat van het boekjaar	41.698	71.231
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	834.772	729.520
Totaal eigen vermogen	**834.772**	**729.520**
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen	136	95
Langlopende financiële schulden	332.249	224.417
- Kredietinstellingen	*329.511*	*189.839*
- Andere langlopende financiële schulden	*2.738*	*34.578*
Andere langlopende financiële verplichtingen	6.900	7.462
Totaal langlopende verplichtingen	**339.285**	**231.974**
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	67.943	54.390
- Kredietinstellingen	-	*16.600*
- Andere kortlopende financiële schulden	*67.943*	*37.790*
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.044	6.870
Overlopende rekeningen	19.074	20.245
Totaal kortlopende verplichtingen	**95.062**	**81.504**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	**1.269.119**	**1.042.998**
Netto waarde per aandeel (x € 1)	73,01	82,10

Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2025	2024
Huurinkomsten	63.683	64.688
Met verhuur verbonden kosten	129	80
Netto huurresultaat	**63.812**	**64.768**
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	0	-0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.162	-2.233
Andere met verhuur verbonden inkomsten	2.031	1.952
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	**-131**	**-280**
Vastgoedresultaat	**63.681**	**64.488**
Technische kosten	-253	-264
Commerciële kosten	-2.476	-2.743
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.845	-2.571
Beheerkosten vastgoed	-1.880	-1.773
Vastgoedkosten	**-6.453**	**-7.351**
Operationeel vastgoedresultaat	**57.227**	**57.137**
Algemene kosten van de vennootschap	-6.267	-5.793
Andere operationele opbrengsten	710	-0
Totaal	**-5.558**	**-5.793**
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**51.670**	**51.344**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-182	-108
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.312	32.530
Ander portefeuilleresultaat	5.498	-440
Totaal portefeuilleresultaat	**-1.996**	**31.982**
Operationeel resultaat	**49.673**	**83.326**
Financiële inkomsten	9.379	7.576
Interestkosten	-16.879	-16.181
Andere financiële kosten	-29	-50
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-377	-3.373
Financieel resultaat	**-7.906**	**-12.028**
Resultaat vóór belastingen	**41.767**	**71.298**
Vennootschapsbelasting	-70	-66
Belastingen	**-70**	**-66**
Netto resultaat	**41.698**	**71.231**
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	41.698	71.231
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	4,30	8,02
Netto resultaat per aandeel (x € 1)[1]	4,30	7,69
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	4,30	7,69

[1] Conform IAS 33

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat	**41.698**	**71.231**
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 indekkingsinstrumenten in een kasstroom- afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-179	-270
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	**-179**	**-270**
Globaal resultaat	**41.519**	**70.961**
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	41.519	70.961

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal[1]	Uitgiftepremies	Reserves[2]	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal van het boekjaar	Totaal
Balans per 31 december 2023	**370.897**	**91.351**	**232.744**			**694.991**
Kapitaalverhoging						
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-270			-270
Andere						
Netto resultaat				71.231		71.231
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 2023[3]			-36.433			-36.433
Balans per 31 december 2024	**370.897**	**91.351**	**196.041**	**71.231**		**729.520**
Balans per 31 december 2024	**370.897**	**91.351**	**267.273**			**729.520**
Kapitaalverhoging	100.358	1.584				101.942
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-179			-179
Andere			0			0
Netto resultaat				41.698		41.698
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 2024[4]			-38.210			-38.210
Balans per 31 december 2025	**471.255**	**92.935**	**228.885**	**41.698**		**834.772**
Overboeking van resultaat 2025 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-7.312	7.312		
Overboeking van variaties 2025 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-377	377		
Voorgesteld dividend 2025[5]				-47.452	47.452	
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren			1.936	-1.936		
Balans per 31 december 2025 na allocatie[6]	**471.255**	**92.935**	**223.131**	**-**	**47.452**	**834.772**

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen

2 Zie detail reserves (zie volgende pagina)

3 Betaald dividend over 2023
€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -36.433 K waarvan € 36.433 K betaald in geld.

4 Betaald dividend over 2024
€ 4,30 (netto € 3,01) per aandeel: € -38.210K waarvan € 17.025K betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 469.203 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en uitgiftepremies.

5 Dividend 2025 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 april 2026

6 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2025, de toekomstige allocatie van het resultaat 2025 die in 2026 plaats zal vinden reeds toe te lichten.

Detail van de reserves

(x € 1.000)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2023	**25**	**114.532**	**0**	**16.089**	**234**	**-114**	**101.979**	**232.744**
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-270			-270
Andere								
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed[1]		-4.969					4.969	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-5.570			5.570	-
Dividend over 2023							-36.433	-36.433
Balans per 31 december 2024	**25**	**109.563**	**0**	**10.519**	**-36**	**-114**	**76.085**	**196.041**
Balans per 31 december 2024	**25**	**109.563**	**0**	**10.519**	**-36**	**-114**	**147.316**	**267.273**
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-179			-179
Andere								
Netto resultaat								
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed[2]		44.187					-44.187	-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-3.373			3.373	-
Dividend over 2024							-38.210	-38.210
Balans per 31 december 2025	**25**	**153.750**	**0**	**7.146**	**-215**	**-114**	**68.292**	**228.885**
Overboeking van resultaat 2025 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-7.312						-7.312
Overboeking van variaties 2025 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				-377				-377
Voorgesteld dividend 2025								
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren							1.936	1.936
Balans per 31 december 2025 na allocatie	**25**	**146.438**	**0**	**6.769**	**-215**	**-114**	**70.228**	**223.131**

1 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2023. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

2 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2024, inclusief de overdracht van de negatieve reserve (€ 21,5 mln) met betrekking tot Waterloo Shopping en The Sage Vilvoorde 32. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het GVV-KB)

(x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat	**41.698**	**71.231**
Toevoeging/onttrekking reserves	**7.689**	**-29.157**
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	*7.312*	*-32.530*
Toevoeging/onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*377*	*3.373*
Vergoeding voor het kapitaal (overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)	**47.452**	**38.210**

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting en het verslag van de Commissaris over de statutaire jaarrekening van de Vennootschap kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de Vennootschap. Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op de website van de Vennootschap: www.wereldhavebelgium.com. De Commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd. De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarlijks Financieel Verslag en de verklaring van de Commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

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

De Raad van Bestuur verklaart:

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

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

De Raad van Bestuur
Wereldhave Belgium NV

B. Boone, Voorzitster
S. Denys
L. Weverbergh
F. Kruythoff
S. Boel
M. Storm
D. de Vreede

Vilvoorde, 6 maart 2026

Meer dan 600.000 pakjes per jaar. **Zo transformeren onze The Point service hubs e-commerce om naar een concrete traffic driver** voor fysieke retail.

Bron: interne operationele cijfers.

Risicofactoren

De Vennootschap onderscheidt markt, operationele, financiële en reglementaire risico's. Bepaalde risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap worden versterkt door de permanente evoluties van de vastgoedmarkten en de economische conjunctuur.
Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's, de mogelijke invloed van het risico op het resultaat en het vermogen van de Vennootschap en de specifieke maatregelen om het betrokken risico te beheersen (*).

- Marktgebonden risico's 109
- Operationeel gebonden risico's 111
- Financiële risico's 114
- Reglementaire risico's 115
- Risicobeheersing 116

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

Marktgebonden risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN[1]
Economische conjunctuur Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	1. Daling van de huurprijzen bij wederverhuring of aanvragen tot huurkortingen. 2. Hoger falingsrisico bij de huurder. 3. Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad. 4. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur. 5. Daling of gebrek aan huurhernieuwingen met leegstand als gevolg.	• Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille. (1-2-3-4-5) • Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille. (1-2-3-4-5) • Actief asset management door o.a. proactief rechtstreeks contact met de huurders. (1-2-3-4-5) • Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5) • De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,7 jaar en tot het einde van de huurcontracten 5,6 jaar. (1-2-3-4-5)
Verhuurmarkt winkelcentra Dalende verkoopactiviteit van de huurders	1. Hoger falingsrisico bij de huurder. 2. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 3. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.	• Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3) • Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2-3) • Strenge opvolging van het incassobeleid. (2) • Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2) • Stimulering van de domiciliëring van huurbetalingen. (1-2)
Kredietrisico Risico van financieel verlies indien een tegenpartij van een financieel instrument de aangegane contractuele verplichtingen niet nakomt' (m.n. uit vorderingen op huurders).	1. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs. 3. Mogelijke daling van de huurinkomsten.	• Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3) • Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database (indien beschikbaar analyse van externe kredietbeoordelingen, jaarrekeningen, kredietbeoordelingsinformatie, bedrijfstakinformatie en in sommige gevallen ook bankreferenties). (1-3) • Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2) • Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)
Bijkomende concurrentiedruk op de retailmarkt (E-commerce, ...)	1. Daling in het bezoekersaantal. 2. Daling in de huurinkomsten. 3. Toename van de leegstand.	• Actief management om de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille te verhogen (tenant mix, ...). (1-2-3) • Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (1-2-3) • Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en een bredere waaier van diensten dan het louter winkelen (F&B, "The Point", kinderzones,...). Deze lopende toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure, ...) bijdraagt ook tot de versterking van de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille op lange termijn. (1-2-3) • Initiatieven worden genomen om voordeel te halen uit e-commerce door levering van de bestelde producten binnen de centra te organiseren.
Deflatierisico	1. Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder. 2. Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.	• Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2) • Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Inflatierisico	1. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.	• Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1) • Huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op break datum (elke 3 jaar voor een handelshuurcontract) verzekert dat dit verschil niet te groot wordt. (1)
Volatiliteit van de rentevoeten Sterke schommelingen in korte en/of langetermijnrente op de internationale markten	1. Verhoging van de financiële kosten. 2. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten (vaste rentevoeten, afdekkingsinstrumenten, ...). 3. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad. 4. Mogelijke daling van het uitkeerbare resultaat.	• Diversifiëring van de verschillende kapitaals- en financieringsbronnen. (1-2-3) • Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3) • De EPRA-schuldgraad is beperkt gebleven (31,9% op 31 december 2025), bijgevolg zijn potentiele schommelingen beperkt qua impact. (1) • Schulden aan vaste intrestvoet (23,2%) respectievelijk variabele rentevoet (76,8%), inclusief IRS. (1-2-3-4)
Financiële Markten Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten	1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen. 2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden. 3. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen.	• Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3) • Wereldhave (International) NV, de meerderheidsaandeelhouder, is een lange termijn aandeelhouder. (1-2-3) • Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3) • Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de particulieren en professionele investeerders en aandeelhouders. (1-2-3) • Solide vermogensverhoudingen (beperkte schuldgraad). (1-2-3) • Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen, die vroeg genoeg verlengd worden om op lange termijn vastgelegd te kunnen zijn. (1-2-3)
Terrorismedreiging	1. Daling bezoekers. 2. Daling omzet huurders. 3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.	• Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2-3) • Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2-3)
Geopolitieke situatie Nationale/Internationale politieke instabiliteit (o.a. Oorlog in Oekraïne)	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten (o.a. wegens hogere inflatie) en mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen. 2. Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's. 3. Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten. 4. Volatiliteit van de grondstoffen- en energieprijzen	• Focus op de winkelvastgoedmarkt in België en Luxemburg die als redelijke stabiele en veilige landen kunnen beschouwd worden. (1-2-3) • De EPRA-schuldgraad is beperkt gebleven (31,9% op 31 december 2025) , bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3) • Solide balansverhoudingen. (1-2-3) • Actief asset management van de activa (door een perimetervennootschap van de Vennootschap) o.a. door actieplannen ter herziening van talrijke werkprocessen om het beheer en het gebruik van verschillende energiebronnen, voornamelijk gas en elektriciteit, die een aanzienlijk deel van de gemeenschappelijke kosten vertegenwoordigen, te beperken of te heroverwegen (4) • Versnelde verduurzaming van de vastgoedportefeuille (4)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Variaties in de reële waarde van de gebouwen Volatiliteit van de waarden van de vastgoedportefeuille	1. Wijziging in de balansverhoudingen. 2. Impact op de nettowaarde en op de schuldgraad.	• Proactief asset management in eigen beheer om leegstand zo laag mogelijk te behouden. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure,...), welke als diversificatiestrategie beschouwd kan worden, brengt ook extra stabiliteit aan de waarde van de portefeuille. (1-2) • Actief investeringsmanagement om de waarde van de portefeuille te bewaren. (1-2) • Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed in België en Luxemburg . Deze landen kunnen genoeg stabiliteit en aantrekkelijkheid bieden. (1-2) • Actieve duurzaamheidpolitiek (maatregelen ter verbetering van energieperformantie zoals inrichting van zonnepanelen, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, , etc.). (1-2)
Liquiditeitsrisico van het aandeel	1. Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit. 2. Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.	• Transparante communicatie en organisatie van een actieve communicatiestrategie om de zichtbaarheid van de Vennootschap te verhogen. (1-2) • Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis en liquidity provider opdracht toegekend aan Degroof-Petercam. (2) • Uitbreiding van de free-float basis via investeringsoperaties (inbreng in natura). (1-2)

Operationeel gebonden risico's

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen Technisch veroudering-sproces	1. Stijgende onderhoudskosten. 2. Daling van de bezettingsgraad. 3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.	• Jaarlijkse budgetten opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3) • Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3) • Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de facility managers. (1-2-3)
Milieurisico Vervuiling vastgesteld in of veroorzaakt door de panden in de vastgoed-portefeuille	1. Aantasting van het milieu. 2. Hoge kosten (beheerskosten, saneringskosten, ...) voor de Vennootschap. 3. Negatieve impact op het imago van de Vennootschap. 4. Negatieve impact op de reële waarde van de porte-feuille.	• Aandachtig due diligence proces op deze aspecten in het kader van de aankoop van nieuwe winkelvastgoed. (1-2-3-4) • Actief asset management om potentiele milieuproblemen zo vroeg mogelijk te identificeren en aan te pakken. (1-2-3-4) • Jaarlijkse investeringen in de portefeuille om technische installaties up to date te kunnen houden. (1-2-3-4)
Mede-eigendom Sommige gebouwen in portefeuille zijn in mede-eigendom , wat moeilijkheden kan veroorzaken als strat-egische beslissingen (herontwikkeling, ...) moeten genomen worden	1. Blokkering van beslissingen wegens het niet bereiken van de wettelijke stemdrempels binnen de algemene vergadering van mede-eigenaars. 2. Stijgende onderhoudskosten. 3. Veroudering van de panden binnen de vastgoed-portefeuille. 4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	• Aandacht gelegd door de Vennootschap om deze mede-eigendom contracten te vermijden, vooral in de nieuwe investeringsprojecten. (1-2-3) • Actief deelneming van de Vennootschap in het beheer van de mede-eigendommen waarin ze betrokken is om haar belang goed te kunnen verdedigen. (1-2-3-4)
Fusie, splitsing of andere overnameoperatie Risico dat de betrokken activa niet op het cor-recte niveau gewaard-eerd worden of dat passiva niet geïdenti-ficeerd worden op het moment van de wijziging	1. Economische verliezen zouden geacteerd moeten worden als activa te hoog of passiva te laag gewaar-deerd worden.	• In dit soort transacties is een grondig due diligence uitgevoerd, in samenwerking met gespecialiseerde adviseurs om al de mogelijke risico's zo vroeg mogelijk te kunnen identificeren en de nodige dekkingsmiddelen (waarborg, discounts, ...) met de tegenpartij in het kader van de transactie tijdig te kunnen onderhandelen. (1) • De vennootschapsstructuur is actief beheerd, met hulp van gespecialiseerde adviseurs, om de economische parameters van de verschillende entiteiten van de Groep te kunnen optimaliseren. (1)
Leegstand Scenario's van leegstand ten gevolge van falingen, herlocaliseringen, inkrimping, etc.	1. Daling van de bezettingsgraad, wat kan leiden tot een verlies van huurinkomsten. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de daling van de nettowaarde van het aandeel en de stijging van de schuldgraad. 3. Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren. 4. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal aan de huurders doorgerekend worden. (vb. gemeen-schappelijke lasten die ten laste vallen van de eige-naar).	• Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4) • Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra / retail parks. (1-2-3-4) • Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4) • Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4) • Spreiding van de vastgoedportefeuille en bezetting door een aantal huurders van verschillende omvang en activiteitsectoren verminderd de risico om ineens grote leegstand op te lopen. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure,...) brengt ook extra diversificatie welke de weerbaarheid van de portefeuille versterkt. De bezettingsgraad per 31 december 2025 bedroeg 97,3%. (1-2-3) • Diversificatie in huurders (geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 5% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap) en in activiteitssectoren van de huurders binnen de portefeuille. (1-2-3)
Vernieling vastgoed Vernieling gebouw door brand, ongeval, terror-isme, etc.	1. Verlies van constructiewaarde van activa. 2. Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop. 3. Onbruikbaarheid van het gebouw.	• De portefeuille vastgoedbeleggingen is verzekerd tegen herbouwwaarde conform ABEX index en een verzekering tegen een huurverlies van maximum 36 maanden. De verzekerde heropbouwwaarde van de portefeuille is per 31 december 2025 verzekerd voor een bedrag van € 903,9 mln, hetzij 75% van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 0,3 mln. (1-2-3) • Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode < 36 maand het vastgoed commercieel in staat te stellen. (1-2-3)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Verbreking huurcontract Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad. 2. Vermindering van huurinkomsten. 3. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.	• Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3) • Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3) • Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3) • Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)
Concentratierisico Huurders Vastgoedgeheel	1. Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder. 2. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.	• Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de bepalingen van de GVV-Wet (< 20% van inkomsten van één enkel huurder) hieromtrent. Op 31 december 2025 vertegenwoordigde de grootste huurder van de Vennootschap 4,1% van de totale huurinkomsten. (1-2) • Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-Wet om de gevolgen van leegstand te beperken.
Debiteurenrisico	1. Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract. 2. Daling van de solvabiliteit of faillissement risico. 3. Huurdersconcentratie. 4. Betalingstermijn.	• Korte communicatielijn met huurders, via een actief beheer uitgevoerd op vlak van asset en property management. (1-2-3-4) • Intern leasing en asset management team. (1-2-3-4) • Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3) • Stringente incassoprocedure en regelmatig toezicht op de langlopende vorderingen. Actieve opvolging van het debiteurenbestand (o.a. contact met huurders,...). De totale last opgenomen in 2025 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 6.627K. (1-2-4) • Spreiding van de huurdersportefeuille. (1-2-3) • Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 24,4% van de totale huurinkomsten. (2-3)
Verloop van sleutelper-soneel	1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces. 3. Verlies van knowhow.	• Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3) • Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3) • Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1) • Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)
Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance manage-ment door overmacht	1. Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.	• Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. • Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Raad van Bestuur.
Externe dienstverleners komen de dienstverlen-ings-overeenkomst niet correct na	1. Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kosten-stroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf.	• Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke Key Performance Indicatoren met resultaatverbintenis waar mogelijk. • Gebruik van standard (algemene voorwaarden). • Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude.
Risico verbonden aan informatica (IT)	1. Mogelijk negatief effect op de werking van de organisatie. 2. Mogelijk vernietiging van operationele en strategische data.	• Dagelijkse back ups zodat verlies aan data beperkt in de tijd is. (1-2) • De IT-servers, waarop alle operationele en strategische data (en hun back ups) bewaard zijn, zijn extern gebaseerd in data management centra waarin strikte veiligheidsmaatregelen gevolgd zijn. • Zie 5de paragraaf Risicobeheersing. (1-2)

Financiële risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Tegenpartij risico Insolvabiliteit/kredietrisico bij financiële partners	1. Verlies van deposito's. 2. Hogere of onvoorziene financiële kosten. 3. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van indekkingsinstrumenten en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel.	• Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturiteiten en banken met sterke ratings en producten beperkt tot de Eurozone. (1-2-3) • Diversificatie van de financieringsbronnen (treasury note programma). (1-2-3) • Ten minste 20% onbenutte marge van gecommitteerde kredietlijnen. (1-2-3)
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	1. Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van intresten en kapitaal. 2. Onmogelijkheid om groei te realiseren. 3. Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs.	• Kredieten zijn op lange en vaste duurtijd geconcludeerd met duidelijk zicht op vervaldata. (1) • Ten minste 20% onbenutte marge van gecommitteerde kredietlijnen. (1) • Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) • Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en van indekkingsinstrumenten. (1-2-3)
Renteontwikkeling	1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal en van de financiering van de Vennootschap. 2. Impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.	• Ten minste 20% onbenutte marge van gecommitteerde kredietlijnen. (1) • Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2) • Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en indekkingsinstrumenten. (1-2)
Dividendenrisico	1. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen. 2. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de Vennootschap.	• Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met aandeelhouders, investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2) • Stabiele aandeelhoudersstructuur (Op 31 december 2025 bezaten Wereldhave NV en Wereldhave International NV 69,4% van de Aandelen). (1-2) • Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 27 –Art 7:212 van het WVV). (1-2)
Bancaire convenanten Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten	1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.	• Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. • Actief management van de financieringsstructuur met grondige aandacht aan de heronderhandelingsprocessen op de convenanten afgesproken in de nieuwe financieringscontracten. • Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad.
Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken	1. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. 2. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS.	• Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1) • Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2) • De schommelingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en niet-kas item (indien de producten worden aangehouden tot de vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden ofwel afzonderlijk in het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten opgenomen indien zij volgens IFRS 9 als indekkingsinstrument worden erkend, ofwel in de winst-en-verliesrekening indien hedge accounting volgens IFRS 9 niet wordt toegepast. (2)

Reglementaire risico's

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS	1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de Vennootschap. 2. Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.	• Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2) • Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners (intern en extern audit uitgevoerd door professionele adviseurs). (1-2) • Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2)
Wetgevend kader GVV (*) Verlies statuut van de Vennootschap	1. Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GVV. 2. Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de Vennootschap. 3. Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering. 4. Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.	• Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur. (1-2-3-4) • De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4) • Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen. (1-2-3-4) • Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3-4) • De meerderheidsaandeelhouder (Wereldhave (Internationaal) NV) kijkt strikt toe op de wettelijke reglementering inzake het behoud van het GVV statuut en in het bijzonder inzake de limieten m.b.t. tot de free float. (1-4)
Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving De Vennootschap is blootgesteld aan wijzigingen in de (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en aan steeds talrijker en complexer wordende reglementeringen, en aan mogelijke wijzigingen in hun interpretatie of toepassing door overheidsinstanties of rechtbanken, onder andere milieu en stedenbouwkundige reglementeringen	1. Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieuheffingen). 2. Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving. 3. Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen. 4. Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel. 5. Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.	• Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminaries, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5) • Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1-2-3-4-5) • Volledige juridische, fiscale en milieu- technische due diligence bij aankoop van een vastgoed om de eventuele inbreuken te identificeren en de nodige maatregelen na aankoop te kunnen nemen om de gebouwen op een efficiënte manier in orde te brengen. (1-2-3-4-5)

(*) Zoals ook bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de Circulaire Ci.RH. 423/567.729 dd. 23.12.2014 uitgaande van de Minister van Financiën met betrekking tot de berekening van exit taks waarbij onder andere werd verduidelijkt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks (pro fisco de maatstaf van heffing voor de exit taks berekening), bepaald wordt door de registratierechten of de BTW die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie in aftrek te nemen, dewelke verschillend is (lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

Risicobeheersing

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

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

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

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

Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk door- gevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het "4-ogen principe".

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

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

Onze gift cards zorgen voor bijna 4 miljoen euro aan omzet **en stimuleren zowel klantenloyaliteit als de verkoop bij onze huurders.**

Bron: Wereldhave Belgium, interne verkoopcijfers Gift Cards 2025

Bijkomende informatie

- Identificatie en statutaire bepalingen 119
- Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag 120
- Commissaris 120
- Waarderingsdeskundigen 120
- Property managers 120
- Interne auditor 121
- Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis 121
- Externe juridische adviseurs 121
- Informatie met betrekking tot het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 en 2024 121

Identificatie en statutaire bepalingen

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

Zetel
Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)
De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0412.597.022.

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

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

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

Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap (de "Statuten") en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet

De Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 27 oktober 2014 heeft de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van de Vennootschap van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijzing door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap sinds 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

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

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

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

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

Duur
De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

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

Inzage documenten
- De Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van te Brussel, op de zetel en op de website van de Vennootschap;
- De Jaarrekeningen worden neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België;
- De Jaarrekeningen en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook naar elke andere persoon die daarom vraagt en staan ter inzage op de website van de Vennootschap;
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad;
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers;
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de zetel van de Vennootschap.

Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het Jaarlijks Financieel Verslag. De Raad van Bestuur verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarlijks Financieel Verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarlijks Financieel Verslag zou wijzigen.

Commissaris

Op 9 april 2025 is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, met IBR lidmaatschap B00025, vertegenwoordigd door Jo Van Baelen met IBR lidmaatschap B01228, met zetel te B-1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1J, met ondernemingsnummer 0429.053.863, benoemd tot Commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar die een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Aandeelhouders die in 2028 gehouden zal worden, en waarop zal besloten worden tot goedkeuring van de Jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2027.

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2025 € 161K excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2025 tot 31 december 2025. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende wettelijke en overige opdrachten uitgevoerd waarvoor hij vergoedingen ten belope van€ 78K excl. BTW gefactureerd heeft, zoals door het Auditcomité goedgekeurd werd.

Waarderingsdeskundigen

De onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen van de Vennootschap (de “Waarderingsdeskundigen”) waren op 31 december 2025:

- Cushman & Wakefield, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Ardalan Azari.
  Mandaat: 01 januari 2024 – 31 december 2026
  Segment retail en kantoren. Jaarlijkse vergoeding: € 57.002 (exclusief BTW)
- Stadim, met zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180, vertegenwoordigd door Céline Janssens.
  Mandaat: 01 januari 2024 – 31 december 2026
  Segment retail. Jaarlijkse vergoeding: € 44.992 (exclusief BTW)

Conform de GVV-Wet waarderen de Waarderingsdeskundigen vier maal per jaar de portefeuille vastgoedbeleggingen. De erelonen worden forfaitair vastgelegd en berekend op basis van een vast bedrag per gebouw.

- De Raad van Bestuur vermeldt tevens dat de Commissaris en de Waarderingsdeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarlijks Financieel Verslag is opgenomen.
- De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de Waarderingsdeskundigen en de Commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de Waarderingsdeskundigen en de Commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de Commissaris onjuist of misleidend zou worden.

Property Managers

Wereldhave Belgium Services NV, met zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0422.120.838, treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De aandelen van Wereldhave Belgium Services NV worden voor 99,52% gehouden door de Vennootschap. De erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services NV worden rechtstreeks aan de huurders aangerekend conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten. Wereldhave Belgium Services NV beschikt over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-Wet.

Interne auditor

In 2017 werd BDO Advisory BV, met zetel te 5652 XR Eindhoven, Holtroplaan 23, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. Deze dienstverleningsovereenkomst omvat:

- Opmaak van het audit charter
- Opmaak van een auditplan
- Uitvoering van het auditplan

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 29.600 (exclusief BTW).

Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis – Liquidity Provider: Bank Degroof Petercam

BNP Paribas Fortis NV is belast met de financiële dienstverlening aan de Vennootschap. Deze omvat o.a. de financiële dienst van de Vennootschap, de financiële diensten die betrekking hebben op de dividenduitkering, de afwikkeling van door de Vennootschap uitgegeven effecten.

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

Wereldhave Belgium wordt gevolgd door:
Bank Degroof Petercam: Amal Aboulkhouatem
+32 2 662 86 53 a.aboulkhouatem@degroofpetercam.com

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

KBC Securities: Lynn Hautekeete
+32 4 74 70 00 59 lynn.hautekeete@kbcsecurities.be

Externe juridische adviseurs

De Vennootschap doet o.a. beroep op externe juridische adviseurs bij:

- Complexe dossiers (aankoop, verkoop, fusie, inbreng)
- Due diligence aangelegenheden
- Implementatie van (nieuwe) wetgeving
- Gerechtelijke procedures, als eiseres of verweerster

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

Informatie met betrekking tot de Jaarlijkse Financiële Verslagen 2023 en 2024

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2023: p.69 tot p.102 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023
- Beheersverslag over 2023: p.37 tot p.44 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023
- Commissarisverslag over 2023: p.103 tot p.106 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2024: p.74 tot p.107 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024
- Beheersverslag over 2024: p.44 tot p.51 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024
- Commissarisverslag over 2024: p.108 tot p.111 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024

Lexicon

Lexicon

Alternatieve prestatiemaatstaven zijn maatstaven die de Vennootschap hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarlijks Financieel Verslag 2025 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatiemaatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatiemaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag 2025, genaamd “Lexicon en alternatieve prestatiemaatstaven”. De alternatieve prestatiemaatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders
Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

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

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

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

Audit- en Risicocomité
Het audit- en risicocomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 7:99 van het WVV.

Benoemings- en Remuneratiecomité
Het benoemings- en remuneratiecomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 7:100 van het WVV.

Bezettingsgraad
De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)
Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CG-Verklaring
Het hoofdstuk ‘Corporate Governance’ van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Commissaris
Is/(Zijn) de commissaris(sen) van de Vennootschap, zoals voorzien door artikelen 3:58 en volgende van de WVV, aan wie de externe controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd.

Compliance Officer
Betekent de persoon die door de Vennootschap wordt aangeduid die zich op onafhankelijke wijze binnen de organisatie kan richten op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de Vennootschap van wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap (waaronder ook het beheren van de policy betreffende het voorkomen van transacties met voorkennis en de toepassing van de bepalingen van deze policy alsook de procedure dienaangaande controleren). De Vennootschap heeft Mevrouw Debbie Mottart (werkneemster van de Vennootschap en werkzaam als Legal & Compliance officer) aangeduid als Compliance Officer.

Contractuele huur
De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Code 2020
Betekent de Belgische Corporate Governance Code van 2020 die beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be, en een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen verhandeld worden op een gereglementeerde markt, i.e. de genoteerde vennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 1:11 WVV, die bepalen hoe vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd teneinde de bedrijfsstrategie die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijnwaarde te bevorderen.

Due Diligence
Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde audit van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Effectieve Leiders
Personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap die samen het ‘Uitvoerend Management’ vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook Gedelegeerd Bestuurders. De effectieve leiding van de Vennootschap moet conform de GVV-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

EPRA en EPRA terminologie
EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. In oktober 2019 heeft EPRA’s Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations (‘BPR’) gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatiemaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De

cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatiemaatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit Jaarlijks Financieel Verslag (Hoofdstuk EPRA).

EPRA Belgium - index
Belgische beursindex van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in België. Hij werd gecreëerd door EPRA.

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

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

ERV
Afkorting voor 'Estimated Rental Value', geschatte huurwaarde.

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

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

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

Gedelegeerd Bestuurders
De leden van de Raad van Bestuur gelast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap die samen het 'Uitvoerend Management' vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet belast met de effectieve leiding van de Vennootschap.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen
De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van alle rentedragende schulden

Doelstelling: De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.

Gesloten Periode
Betekent een van volgende periodes:
- de periode van twee maanden voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap, respectievelijk een beursgenoteerde participatie, of indien de jaarlijkse resultaten worden bekendgemaakt binnen een periode van minder dan twee maanden na afsluiting van het boekjaar, de periode vanaf de afsluiting van het boekjaar tot en met de datum van bekendmaking
- de periode van één maand voorafgaand aan de aankondiging van de halfjaarlijkse of kwartaalresultaten van de Vennootschap, respectievelijk een beursgenoteerde participatie, of indien de resultaten worden aangekondigd binnen een periode van minder dan één maand na de afsluiting van de relevante periode, de periode vanaf de afsluiting van de periode tot en met de datum van aankondiging

GLA
'Gross lettable area' of bruto verhuurbare oppervlakte.

Groep
De Vennootschap met haar perimeterondernemingen.

GVV-KB
Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet
De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

IAS/IFRS (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)
De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39
IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde dienen verwerkt te worden in de balans.

IFRS-normen
'International Financial Reporting Standards'. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

Insider
Persoon die toegang heeft tot koersgevoelige informatie.

Intrinsieke waarde per aandeel
De intriensieke waarde per aandeel is gelijk aan het saldo van de eigen vermogen gedeeld door het totaal aantal aandelen uitgegeven op balans datum.

Jaarlijks Financieel Verslag
Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

KPI
'Kritieke Prestatie Indicatoren' zijn variabelen om prestaties te evalueren.

Markthuur
De verwachte huurprijs die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reële waarde (Fair Value)
Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen.

Roerende voorheffing
Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

Risicobeheerfunctie
De persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken en bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedure. De Vennootschap heeft Mevrouw Debbie Mottart (werkneemster en Legal officer van de Vennootschap) aangeduid als Risk Officer.

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

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

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

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

Voorzitter
De voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

Meer dan 800 extra zonnepanelen in Ring Kortrijk**, waarvan 87 procent van de stroom 'on site' wordt gebruikt.** Maximale efficiëntie, minimaal energieverbruik.

Strong foundations.
Sustainable returns.

WERELDHAVE BELGIUM NV/SA
Medialaan 30/6
1800 Vilvoorde
België
T: +32 (0)2 732 19 00

better everyday life, better business