



**Wereldhave Belgium Comm. VA
Commanditaire vennootschap op aandelen**

Medialaan 30, bus 6
1800 Vilvoorde

Ondernemingsnummer 0412.597.022 (RPR Brussel)

Openbare Vastgoedbeleggingsinstelling met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch
recht
(de “**Emittent**” of de “**Vennootschap**”)

**Toelating van 976.251 nieuw uitgegeven gewone aandelen van de Vennootschap tot de
verhandeling op de gereglementeerde markt NYSE Euronext Brussels.**

Deze Gelijkwaardige Informatie is opgesteld overeenkomstig de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een geregementeerde markt (de "Prospectuswet"), teneinde de toelating te bekomen tot de verhandeling op de geregementeerde markt NYSE Euronext Brussels. Deze Gelijkwaardige Informatie werd op 16 april 2012 aanvaard door de Autoriteit voor Financiële Diensten en markten (de "FSMA").

1 INHOUDSTABEL

1	INHOUDSTABEL	2
2	RISICOFACTOREN	6
2.1	Risicofactoren betreffende de Vennootschap en haar activiteiten	6
2.1.1	Strategische risico's en beheer van de Emittent	6
2.1.2	Operationele risico's en beheer van de Emittent	7
2.1.3	Financiële risico's en beheer van de Emittent	11
2.1.4	Risico's verbonden met het statuut van vastgoedbevak	14
2.2	Risicofactoren met betrekking tot de Aandelen	14
2.2.1	Liquiditeit van het aandeel	14
2.2.2	Dilutie van het aandeel	14
2.2.3	Volatiliteit van de aandelenkoers	15
2.2.4	Daling van de koers van de aandelen	15
3	KERNCIJFERS EN DEFINITIES	16
3.1	Kerncijfers	16
3.2	Definities	18
4	ALGEMENE MEDEDELINGEN	21
4.1	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	21
4.2	Voorafgaande waarschuwing	21
4.3	Gegevens op geconsolideerde basis	21
4.4	Beperkingen met betrekking tot de verspreiding van de Gelijkwaardige Informatie ...	22
4.5	Beschikbaarheid van de Gelijkwaardige Informatie	22
5	INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE GELIJKWAARDIGE INFORMATIE, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN	23
5.1	Verantwoordelijke voor de Gelijkwaardige Informatie	23
5.2	Verklaring van de verantwoordelijke voor de Gelijkwaardige Informatie	23
5.3	Taal	23
5.4	Afwezigheid van verklaringen	23
5.5	Toekomstgerichte informatie	23
5.6	Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie	24
5.7	Afronding van financiële en statistische informatie	25
6	INFORMATIE BETREFFENDE DE EMITTENT	26
6.1	Geschiedenis en belangrijkste gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van de Emittent	26
6.2	Identificatie van de Emittent	27
6.2.1	Naam en juridische vorm	27
6.2.2	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens	27
6.2.3	Duur	27
6.2.4	Register van rechtspersonen	27
6.3	Statuut van de Emittent	27
6.4	Structuur en organisatie	28
6.5	Maatschappelijk doel	29
6.6	Maatschappelijk kapitaal en Aandelen	31
6.6.1	Kapitaal en Aandelen	31
6.6.2	Toegestaan kapitaal	31

6.6.3 Eigen Aandelen	32
6.7 Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter	32
6.7.1 Bepalingen aangaande de leden van bestuurs-, directie- en toezichtsorganen.....	32
6.7.2 Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen	34
6.7.3 Beschrijvingen van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouder te wijzigen.....	34
6.7.4 Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen.....	34
6.7.5 Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen.....	35
6.7.6 Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal	36
6.8 Onderzoek en ontwikkeling, brevetten en licenties	37
6.9 Participaties	37
6.9.1 J-II NV.....	38
6.9.2 Waterloo Shopping BVBA en Immo Guwy NV.....	38
6.9.3 Vastgoed Halle NV	38
6.9.4 WBPM NV	38
6.9.5 Tijdelijke handelsvennootschap Tubize Parc	39
6.10 Vastgoedcertificaten.....	39
6.10.1 Kortrijk Ring Shopping Center	39
6.10.2 Basilix.....	40
7 BEHEERS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING	41
7.1 Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik.....	41
7.1.1 Corporate governance verklaring.....	41
7.1.2 Preventieve regels voor belangenconflicten.....	42
7.1.3 Regels aangaande marktmisbruik.....	44
7.2 Bestuursorganen, comités, leidinggevendenden	44
7.2.1 Beherend vennoot en statutair zaakvoerder	44
7.2.2 De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder	45
7.2.3 Gedelegeerd bestuurders van Wereldhave Belgium NV en vaste vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium NV in Wereldhave Belgium Comm. VA	53
7.2.4 Comités.....	53
7.2.5 Effectieve bedrijfsleiders.....	55
7.2.6 Remuneratieverslag voor het boekjaar 2011	56
7.2.7 Belangenconflicten en bijzondere regelingen	59
7.2.8 Wettelijke controleurs van de rekeningen	59
7.2.9 Specifieke informatie met betrekking tot de participaties.....	59
8 DE LOONTREKKENDEN.....	61
9 ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE.....	62
9.1 Beschrijving van de activiteiten	62
9.1.1 Belangrijkste activiteiten.....	62
9.1.2 Belangrijkste markten	63
9.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille	64
9.2.1 Samenstelling van de vastgoedportefeuille	64
9.2.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille	67
9.2.3 Duur van de huurcontracten	68
9.2.4 Evolutie van de vastgoedportefeuille	69

9.2.5	Waardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen door de vastgoeddeskundigen	69
9.2.6	Overzicht van het commercieel vastgoed en de kantoorportefeuille per 31.12.2011	70
9.2.7	Projectontwikkelingen	70
9.3	Vastgoed verworven ingevolge de Transactie	70
9.4	Investeringsstrategie	71
9.4.1	Doelstelling en investeringsbeleid	71
9.4.2	Belangrijkste beperkingen bij investeringen en beleggingen	74
9.4.3	Belangrijkste investeringen gedurende de laatste 3 boekjaren	76
9.4.4	Belangrijkste desinvesteringen gedurende de laatste 3 boekjaren	76
10	DIENSTEN	77
10.1	Vastgoeddeskundigen	77
10.2	Beheerders en raadgevers bij investeringen	78
10.3	Financiële dienst en liquidity provider	78
11	FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN	79
11.1	Historische financiële informatie	79
11.1.1	Boekhoudkundige methodes en toelichting	79
11.1.2	Geconsolideerde balans	79
11.1.3	Geconsolideerde winst- en verliesrekening en globaal resultaat	81
11.1.4	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	84
11.1.5	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	85
11.1.6	Commentaar bij de historische financiële informatie	85
11.1.5.1	Boekjaar 2009	85
11.1.5.2	Boekjaar 2010	86
11.1.5.3	Boekjaar 2011	86
11.1.6	Verslagen van de commissaris	86
11.2	Dividenduitkeringsbeleid	86
11.2.1	Dividenden uitgekeerd in de laatste 3 boekjaren	86
11.2.2	Dividenduitkeringsbeleid	88
11.3	Gerechtelijke en arbitrageprocedures	88
	<i>Algemeen</i>	88
11.4	Recente ontwikkelingen na 31 december 2011	90
11.5	Liquiditeiten en kapitaal	90
11.5.1	Kapitaal	90
11.5.2	Kasstromen	90
11.5.3	Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur	90
11.5.4	Verwachte financieringsbronnen, nodig voor de financiering van de toekomstige investeringen en de lasten op de gebouwen	91
11.6	Trends en perspectieven	91
12	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	92
12.1	Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen en aandeelhouderschap van de Vennootschap op de redactiedatum van deze Gelijkwaardige Informatie zoals blijkt uit transparantieverklaringen	92
12.2	Stemrecht van de aandeelhouders	92
12.3	Controle uitgeoefend op Wereldhave Belgium Comm. VA	92
12.4	Controlewijziging	93
13	BELANGRIJKE CONTRACTEN	94
14	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN OVER DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN (2009, 2010 EN 2011)	95

15	INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN	96
15.1	Kader waarin de Uitgifte heeft plaatsgevonden	96
15.2	Beschrijving van de Nieuwe Aandelen en de rechten eraan verbonden	98
15.2.1	Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen	98
15.2.2	Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn.....	98
15.2.3	Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen.....	100
15.2.4	Uitgifte van de Nieuwe Aandelen	101
15.2.5	Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen	101
15.2.6	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	103
15.2.7	Belastingstelsel in België	104
15.3	Bedrag van de Uitgifte	107
15.5	Regeling voor de toelating tot de handel en de verhandeling van de Nieuwe Aandelen	108
16	DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR VERWIJZING	109
17	DOCUMENTEN BESCHIKBAAR VOOR HET PUBLIEK.....	111

2 RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Deze sectie beoogt de toelichting van bepaalde risico's met betrekking tot de Emittent en de Aandelen. De beleggers worden verzocht rekening te houden met de hieronder beschreven risico's, onzekerheden en alle andere relevante informatie die in deze Gelijkwaardige Informatie voorkomen alvorens tot beleggen over te gaan. Deze risico's zouden immers aanleiding kunnen geven tot een vermindering van de netto actief waarde van de Aandelen en bijgevolg een verlies voor de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De beleggers worden er bovendien ook op gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de datum van deze Gelijkwaardige Informatie. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan op de datum van deze Gelijkwaardige Informatie niet wordt aangenomen dat ze, als ze zich – in de toekomst – voordoen, een ongunstige invloed kunnen hebben op de Emittent, op haar activiteit of haar financiële situatie.

Bepaalde risico's verbonden aan de activiteiten van de Emittent worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur.

2.1 Risicofactoren betreffende de Vennootschap en haar activiteiten

2.1.1 Strategische risico's en beheer van de Emittent

2.1.1.1 Type vastgoed - Waardeontwikkeling

De Emittent heeft hoofdzakelijk gekozen voor beleggingen in de sector van het commercieel vastgoed en in kantoorvastgoed. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur worden gegeven aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra.

De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt enerzijds beïnvloed door de verhuurmarkten en anderzijds door de financiële markten. Een lagere waarde heeft gevolgen voor de vermogensverhoudingen en de intrinsieke waarde van het aandeel.

De door de Emittent gekozen focus op winkelcentra impliceert een grotere concentratie op geografisch vlak, in die zin dat de spreiding slechts door een beperkt aantal vastgoedgehelen wordt bewerkstelligd, alsook een grotere concentratie van het risico.

De strategie van Wereldhave Belgium waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare portefeuille. Ook van kwalitatief vastgoed kan de waarde evenwel dalen. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt nauwlettend gevolgd. De Emittent waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper.

Het vastgoedpatrimonium van de Emittent wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. Met haar solide vermogensverhoudingen is de Emittent goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 15,8 miljoen op het eigen vermogen (€ 2,96 per aandeel voor de Transactie).

De Reële Waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Emittent bedraagt per 31 december 2011 € 398.408.000 (terwijl deze per 31 december 2010 € 395.381.000 bedroeg en per 31 december 2009 € 381.873.000).

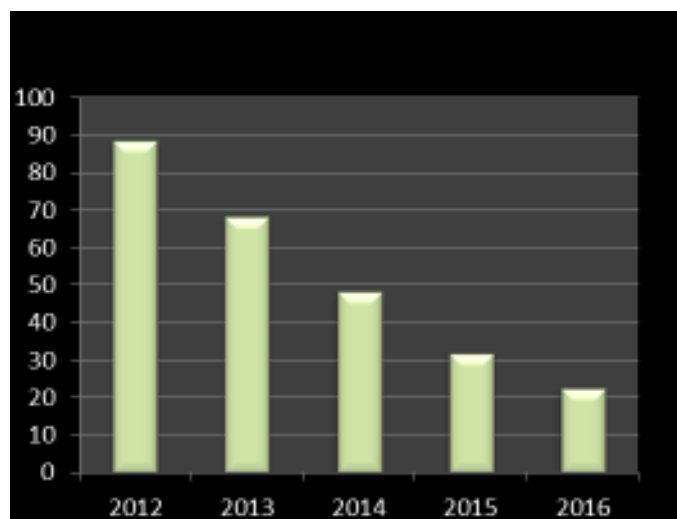
2.1.2 Operationele risico's en beheer van de Emittent

2.1.2.1 Verhuurrisico

Het verhuurrisico omvat het risico van de verhuurbaarheid en de huurprijsontwikkeling. De economische crisis kan ertoe leiden dat het langer duurt om leegkomende ruimte te verhuren, waardoor de huurderiving wegens leegstand toeneemt. Markthuren houden niet altijd gelijke tred met contractuele huren, waardoor bij huurverlengingen en vernieuwingen aanpassingen in de huurinkomsten aan de orde kunnen zijn. Wereldhave Belgium Comm. VA volgt de ontwikkelingen van markthuren nauwgezet en voortdurend.

Op 31 december 2011 bedraagt de bezettingsgraad van de Emittent 93,1 % (ten opzichte van 89 % per 31 december 2010), onderverdeeld in 100 % voor het commercieel vastgoed en 83,1 % voor de kantoren (per 31 december 2010 bedroeg de bezettingsgraad voor het commercieel vastgoed 100 % en 80,7 % voor de kantoren).

Een overzicht van de contractueel gegarandeerde huurinkomsten ten opzichte van 2011 (in %) wordt hieronder weergegeven:



De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2011 is als volgt:

	2011	2010
Eerste jaar	24.718	22.225
Tweede tot en met vierde jaar	40.593	43.381
Vijfde jaar	6.944	4.725
Totaal	72.255	70.331

Door zelf nieuw vastgoed te laten bouwen en ouder vastgoed te verkopen, heeft Wereldhave Belgium Comm. VA een goed verhuurbare portefeuille van kwalitatief vastgoed opgebouwd. De Emittent

onderhoudt rechtstreekse contacten met de huurders en rapporteert regelmatig aan de Zaakvoerder over alle relevante marktontwikkelingen. In de standaard huurvoorwaarden is opgenomen dat de huur vooraf moet worden betaald. Daarnaast vormen betalingsgaranties een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van de Emittent. Een 0,5 % wijziging van de Bezettingsgraad heeft een effect van € 0,1 miljoen op het direct resultaat (€ 0,03 per aandeel voor de Transactie).

De consolidatie van de huidige bezetting en de hernegotiatie van de huurcontracten die op vervaldag komen blijft prioritair. De huurcontracten die betrekking hebben op kantoorgebouwen gelegen te Brussel zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden voor een periode van 6/9 jaar. De huurcontracten die betrekking hebben op gebouwen in het periferische segment (Antwerpen/Vilvoorde) lopen in hoofdzaak over een periode van 3/6/9 jaar. Deze zijn ofwel recent afgesloten ofwel aan marktconforme condities hernieuwd. In een huidige moeilijke, weliswaar stabiele verhuurmarkt stelt de Emittent dat haar kantorenportefeuille aan marktconforme voorwaarden verhuurd is. Het risico inzake te hernegotiëren kantoorhuurcontracten beperkt zich in 2012 tot circa 2,7 % (€ 243.183) van de totale huurinkomsten van de kantorenportefeuille over 2011 (€ 0,04 per aandeel voor de Transactie).

Algemene economische evolutie en de vastgoedmarkt¹

De onzekerheid omtrent de macro-economische situatie is verder toegenomen in de tweede jaarhelft van 2011. Door de onenigheid tussen de Europese landen omtrent oplossingen voor de eurocrisis, is de markt erg bezorgd over de beslissingen die zullen genomen worden. Dit heeft geresulteerd in zeer gepolariseerde vastgoedmarkten.

Vastgoed op toplocaties is erg gewild door de investeerders maar de mindere assets hebben het moeilijker.

De Belgische retailmarkt heeft in 2011 nogmaals bewezen erg sterk en stabiel te zijn, met omzetten die op 1 à 2% na (in plus of min) identiek waren aan deze van 2010. Deze stabiliteit was ook te zien in de huurniveaus, die lichtjes stijgend waren in de belangrijkste hoofdwinkelstraten en winkelcentra. Op secundaire locaties daarentegen stonden de huren wel onder druk. De trends in winkelcentra zijn erg gelijklopend. Ook daar zien we dat de betere centra geen leegstand en licht stijgende huurniveaus kennen.

In het algemeen zijn de retailers voorzichtiger en opportunistischer geworden bij de inhuurname van nieuwe winkels maar toplocaties blijven erg gegeerd, zowel door de gevestigde retailers als door de nieuwkomers.

Een aantal nieuwe enseignes zoals Forever 21, River Island, Hollister, Abercrombie & Fitch hebben in 2011 hun eerste winkel geopend in België, maar ook lokale groepen zoals Lola & Liza, Veritas, Apple's, ... blijven erg expansief.

De druk op goede locaties wordt tevens in de hand gewerkt doordat weinig belangrijke nieuwe projecten op de markt zullen komen in 2012 en 2013.

En de bestaande en in opmaak zijnde regelgeving bemoeilijkt steeds meer de realisatie van nieuwe projecten buiten de stadskernen.

Een investering in prima gelegen winkelvastgoed wordt beschouwd als een goede defensieve belegging en blijft ook goed presteren. Het aandeel van retail in de investeringstransacties blijft verder toenemen.

De vraag naar kantoren in Brussel was erg laag. Bedrijven stellen hun strategische beslissingen verder uit omwille van het economische klimaat. De opname in Brussel bedroeg in 2011 319.000 m² of 35% lager dan in 2010. Dit is trouwens het laagste opnamecijfer van de laatste 10 jaar.

¹ Dit is een letterlijke weergave van de tekst "De Belgische vastgoedmarkt" dewelke werd opgesteld door Wereldhave Belgium Comm. VA zoals deze kan worden teruggevonden op pagina 35 van het jaarlijks financieel verslag 2011.

Vermits er weinig nieuwe transacties zijn, ligt de focus van de eigenaren in de eerste plaats op het behoud van de zittende huurders. De leegstand bedraagt 11,80% en is stabiel.

De tophuren in Brussel zijn redelijk stabiel gebleven. De huurvoorwaarden en tegemoetkomingen voor moderne gebouwen op goede locaties hebben hun bodem bereikt. De huurvoorwaarden voor mindere gebouwen of locaties kunnen nog verder neerwaarts evolueren gezien de hoge leegstand en het negatieve economische klimaat.

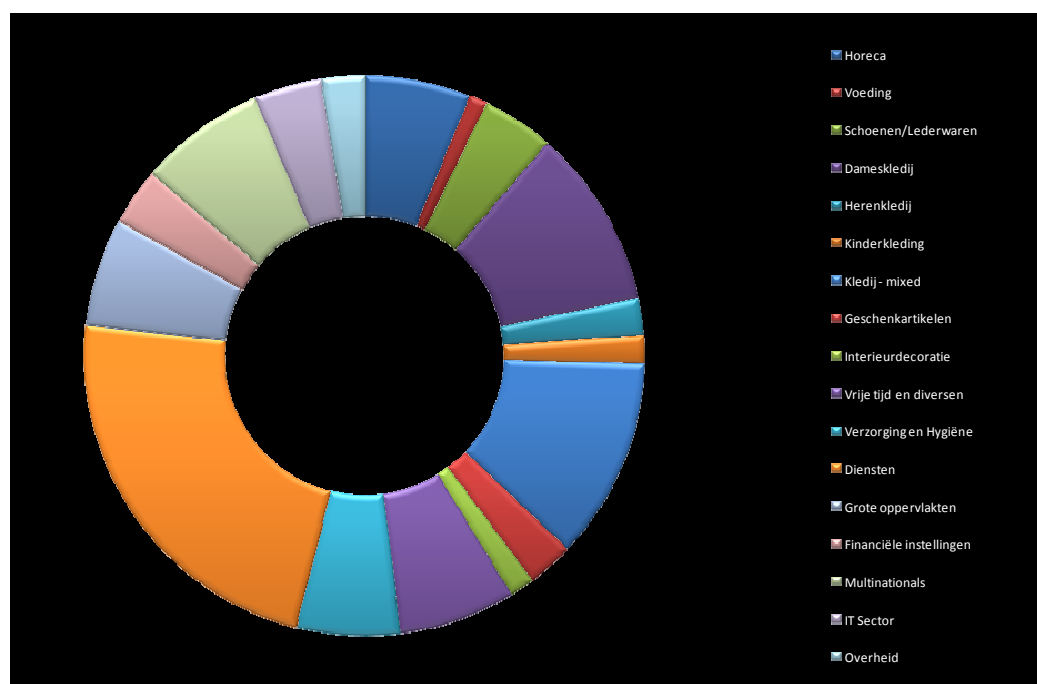
Het investeringsvolume is in 2011 gestegen met 45% t.o.v. 2010. Door de schaarste aan topproduct is het rendement hierop gedaald naar bijna 5%. Op secundaire locaties vallen er vrijwel geen transacties te noteren.

2.1.2.2 Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij op betalingen aan de Emittent.

De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

Branche Mix – Vastgoedbeleggingen (in % van de huurinkomsten)



De huurinkomsten van de Emittent zijn verspreid over meer dan 274 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De vijf belangrijkste huurders per 31 december 2011 maken 24,5 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector.

Indien 1% van de debiteuren in gebreken zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 0,3 miljoen (€ 0,06 per aandeel voor de Transactie) beïnvloeden. Wereldhave Belgium Comm. VA houdt maandelijks via een online applicatie toezicht op de uitstaande vorderingen en beoordeelt maandelijks de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. Daarnaast is in de standaard huurvoorwaarden opgenomen dat huur vooraf moet worden betaald en wordt van iedere huurder vooraf bij het aangaan van een nieuw huurcontract de kredietwaardigheid beoordeeld. Het risico

wordt verder beperkt door de van de huurders verkregen bankgaranties dewelke ingevolge de standaard huurvoorwaarden 6 maanden huur bedragen.

Verder kan erop gewezen worden dat de verschillende huurders van de Emittent tijdig de contractueel verschuldigde huur betalen daar de Emittent in haar jaarrekening per 31 december 2011 geen voorzieningen voor dubieuze debiteuren heeft opgenomen.

2.1.2.3 Ontwikkelingsrisico

Het risico dat de uiteindelijke projectkosten afwijken van het oorspronkelijke budget worden beheerst met heldere budgettering en intensief projectmanagement. Daarnaast streeft Wereldhave Belgium Comm. VA ernaar zelf te kunnen bepalen of en zo ja, wanneer wordt gestart met de verschillende projectfasen. Realisatie- en afnameverplichtingen worden alleen op uitdrukkelijk besluit van de Zaakvoerder aangegaan.

2.1.2.4. Juridische en fiscale risico's

Contracten en vennootschapsrechterlijke reorganisaties

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. Verder zijn de leden van de Raad van Bestuur verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 10 miljoen.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij de Emittent betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan “due diligence” werkzaamheden, desgevallend begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

Verzekering

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door de Emittent verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 308 miljoen tegenover een Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen van € 398,4 miljoen op 31 december 2011, weliswaar gronden inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien voor een periode van twee jaar, waarvan de modaliteiten afhangen van geval tot geval. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen (o.a. huurdering), de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden.

Fiscaliteit

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs. De Emittent wordt thans nog geconfronteerd met een administratieve fiscale claim en strafrechtelijke procedure met betrekking tot de betwisting inzake de verkoop in 1993 van een vennootschap, geherkwalificeerd als kasgeldvennootschap. Meer uitleg inzake voormelde betwisting kan worden teruggevonden in sectie 11.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie.

Regelgeving en milieu

De Emittent is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van bodem, milieu en de brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen of andere vergunningen niet worden verkregen, vernieuwd of geannuleerd.

De evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, vervoersbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe maatregelen wat betreft de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen, die aan de Vennootschap zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op haar rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille.

In haar hoedanigheid van Vastgoedbevak is de Emittent onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 en van het KB van 7 december 2010. Op het vlak van fiscaliteit kan onder meer verwezen worden de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011) ingevolge dewelke o.a. de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks werd verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen bijvoorbeeld een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van de Emittent om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn Reële Waarde aantasten.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

Gerechtelijke procedures

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

Weliswaar dient toch terzake voorbehoud te worden gemaakt inzake de hangende fiscale administratieve procedure en strafrechtelijke procedure betreffende de verkoop van de aandelen van een vennootschap in 1993 zoals verder beschreven in sectie 11.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie.

2.1.3 Financiële risico's en beheer van de Emittent

2.1.3.1 Renterisico

Renteontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het resultaat, het rendement en de waarde van het vastgoed.

Van het rentedragend vreemd vermogen van € 67 miljoen per 31 december 2011 (2010: € 47,3 miljoen), was 100% tegen variabele rente geleend. Inflatiecijfers, in samenhang met rentevoeten, maken onderdeel uit van de managementinformatie en de door de Zaakvoerder vastgestelde parameters voor de toekomstverwachting, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Met een debt/equityratio ultimo 2011 van 18,3 % (2010: 13,2 %) behoort Wereldhave Belgium Comm. VA tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen. Een

wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,3 miljoen op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,06 per aandeel voor de Transactie).

2.1.3.2 Herfinancieringsrisico

Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat huidige kredietovereenkomsten niet of slechts tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door het hanteren van solide vermogensverhoudingen, het onderhouden van relaties met diverse internationale banken en het beschikbaar houden van voldoende kredietfaciliteiten (gecommitteerd en ongecommitteerd). De Zaakvoerder beoordeelt de cashflow forecasts en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoeften op een reguliere basis.

2.1.3.3 Financiële transacties

Aan financiële transacties zoals renteswaps zijn risico's verbonden. Het gebruik van financiële instrumenten wordt beperkt tot het dekken van onderliggende transacties of posities. Alleen financiële instellingen met een "*investment grade*" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking. Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Zaakvoerder aangegaan.

2.1.3.4 Financieringsrisico

De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. De Emittent streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft de Emittent ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de lange termijn financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata.

De totale schuldenlast van een Vastgoedbevak zoals bedoeld in artikel 27, §1 van het KB van 7 december 2010, mag niet meer dan 65 % van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten. Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de bevak 50 % overschrijdt dient de bevak een financieel plan op te stellen conform de bepalingen van het KB van 7 december 2010.

In het licht van de door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 [daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Emittent uitmaakt (per 31 december 2011 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 31 %)], heeft de Emittent steeds een afwijking aangevraagd én verkregen vanwege de FSMA op grond van voormeld artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (i.e. artikel 43 § 3 van het oude KB van 10 april 1995 dat door het KB van 7 december 2010 werd opgeheven) om meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed te beleggen in één enkel vastgoed geheel,

zijnde het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège - zie dienaangaande eveneens sectie 9.2.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie], mag de schuldratio van de Emittent overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 § 4 van het KB van 7 december 2010 evenwel niet meer bedragen dan 33 %. Voormelde afwijking overeenkomstig artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (i.e. artikel 43 § 3 van het oude KB van 10 april 1995 dat door het KB van 7 december 2010 werd opgeheven) werd door de FSMA in haar schrijven dd. 9 september 2009 verlengd tot 30 september 2012. Het verzoek tot het bekomen van een nieuwe verlenging van voormelde afwijking zal op korte termijn door de Emittent bij de FSMA worden geïnitieerd.

Op 31 december 2011 bedraagt de schuldratio van Wereldhave Belgium Comm. VA 18,3 % (ten opzichte van 13,2 % op 31 december 2010).

2.1.3.5 Liquiditeitsrisico

De Emittent dient voldoende kasstromen te genereren om aan zijn dagelijkse betalingverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient de Emittent te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft de Emittent voorzien in voldoende kredietruimte bij zijn financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

De Emittent maakt per 31 december 2011 gebruik van twee externe financieringen: een langetermijn krediet (revolvingkrediet) van € 60 miljoen met eindvervaldag 16 april 2016 en een niet gecommiteerde kredietlijn (€ 26 miljoen) zonder einddatum. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen hebben op het resultaat van de Emittent. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

2.1.3.6 Bancair convenantenrisico

De Emittent is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van deze financieringscontracten werden bedongen o.a. inzake het respecteren van financiële ratio's.

Zo wijst de Emittent erop dat de revolvingkredietovereenkomst dd. 21 april 2011 (langetermijn krediet van € 60 miljoen) die werd afgesloten met BNP Paribas Fortis o.a. bepaalt dat de Emittent steeds dient te voldoen aan een "interest cover ratio" die minstens gelijk is aan 2 of meer en wordt berekend door de geconsolideerde EBITDA te delen door de Netto interestuitgaven zoals deze termen verder worden omschreven in artikel 14 van de revolvingkredietovereenkomst dd. 21 april 2011. Indien door de Emittent aan voormelde "interest cover ratio" niet wordt voldaan, heeft de kredietgever de mogelijkheid om voormeld langetermijn krediet op te schorten of te beëindigen. Per 31 december 2011 bedroeg voormelde "interest cover ratio" 30,57 (tegenover 76 per 31 december 2010).

2.1.3.7 Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een afdekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Dienaangaande merkt de Emittent op dat de twee externe financieringen waarvan de Emittent gebruik maakt per 31 december 2011, werden afgesloten bij dezelfde grootbank, zijnde BNP Paribas Fortis. De Emittent maakt geen gebruik van indekkingsinstrumenten.

2.1.4 Risico's verbonden met het statuut van vastgoedbevak

Sinds 15 januari 1998 is de Emittent erkend als “vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. In haar hoedanigheid van Vastgoedbevak is de Emittent onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Als Vastgoedbevak is de Emittent blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake vastgoedbevaks. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak. In dat geval verliest de Emittent het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van Vastgoedbevak. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Emittent heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

Het behoud van de status van Vastgoedbevak heeft de voortdurende aandacht van de Zaakvoerder. Zo worden de uitdelingsverplichting en de financieringslimieten periodiek en *ad hoc* bij herfinanciering, investeringen en opmaking van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald.

2.2 Risicofactoren met betrekking tot de Aandelen

2.2.1 Liquiditeit van het aandeel

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de continuummarkt van NYSE Euronext te Brussel.

Dit laat echter niet toe het bestaan van een perfecte liquide markt voor de Aandelen te verzekeren.

2.2.2 Dilutie van het aandeel

Het aanhouden van Aandelen in de Emittent houdt steeds een risico van dilutie of verwatering in.

In het kader van de Transactie zijn de Bestaande Aandeelhouders niet blootgesteld geweest aan financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dienaangaande wijst de Emittent er op dat teneinde de publieke minderheidsaandeelhouders te beschermen en verwatering van de publieke minderheidsaandeelhouder te vermijden, zij geopteerd heeft voor de in sectie 15.4 van huidige Gelijkwaardige Informatie beschreven Uitgifteprijs (i.e. € 70,63), hoewel artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010 toelaat om de laagste waarde te nemen van (a) de netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier (4) maanden voor de datum van de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum, verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven. Immers, de gemiddelde slotkoers van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel (i.e. € 68,59), verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven (i.e. € 4,00), zijnde € 64,59, is substantieel lager dan de netto-inventariswaarde per 31

december 2011(i.e. € 74,63), verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven(i.e. € 4,00), zijnde € 70,63.

Er treedt evenwel wel een kleine verwatering op voor de Bestaande Aandeelhouders voor wat de winstdeelname betreft, aangezien de kapitaalverhoging heeft plaatsgevonden op 11 april 2012, waar de Nieuwe Aandelen delen in de winst van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2012.

2.2.3 Volatiliteit van de aandelenkoers

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen van externe of interne omstandigheden (zoals het fiscaal statuut van vastgoedbevaks), alsook eventuele publicaties dienaangaande kunnen de aandelenkoers beïnvloeden. Overigens kunnen economische, monetaire en financiële factoren tijdens bepaalde periodes uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Een dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de aandelenkoers om redenen die geen enkel verband houden met de operationele resultaten.

Bovendien kunnen marktschommelingen en de huidige economische conjunctuur een grotere volatiliteit van de aandelenkoers tot gevolg hebben.

Overigens mag de Uitgifteprijs niet worden gezien als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen.

Daarom kan de Vennootschap op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na het verzoek tot toelating van de Nieuwe Aandelen tot verhandeling.

2.2.4 Daling van de koers van de aandelen

De verkoop van een bepaald aantal Aandelen op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de aandelenkoers. De Emittent kan op geen enkele wijze zulk eventueel nadelig effect op de aandelenkoers voorspellen.

De aandelenkoers zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de houders van de Bestaande Aandelen van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen. De aandelenkoers zou tot onder de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen kunnen dalen. Bovendien zouden dergelijke verkopen het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij geschikt acht.

3 KERNCIJFERS EN DEFINITIES

3.1 Kerncijfers

Resultaten (x € 1.000)	2009	2010	2011
Netto huurresultaat	25.947	25.322	26.238
Winst	15.793	21.054	38.301
Direct resultaat ²	22.768	22.495	23.126
Indirect resultaat ¹	-6.975	-1.441	15.175
Balans (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	381.873	395.381	398.408
Projectontwikkelingen	13.179	27.815	74.428
Eigen vermogen	380.980	380.691	397.909
Schuldgraad (%)	7,1 %	13,2 %	18,3 %
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947 ³
Reële Waarde vastgoedbeleggingen (x € 1.000)			
Commercieel	237.090	252.221	256.913
Kantoren	144.783	143.160	141.495
	381.873	395.381	398.408
Verhuurbare oppervlakte commercieel (exclusief parkeerplaatsen) (m²)	61.987	65.109	65.334
Verhuurbare oppervlakte kantoren (inclusief archiefruimte en exclusief parkeerplaatsen) (m²)	86.806	86.806	86.806
Bezettingsgraad (%)	92,8 %	89 %	93,1 %
Rendement bij 100 % bezetting portefeuille vastgoedbeleggingen (%) ⁴	7,2 %	6,3 %	6,2 %
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Direct resultaat	4,27	4,22	4,34
Indirect resultaat	-1,31	-0,27	2,84
Bruto dividend	3,92	3,92	4,00
Netto dividend	3,33	3,33	3,16
Intrinsieke waarde vóór winstverdeling	71,45	71,40	74,63

² Wereldhave Belgium Comm. VA maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen direct en indirect resultaat, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. Het direct resultaat omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat, inclusief de meerwaarde andere niet financiële activa. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen, actuariële winsten of verliezen uit hoofde van pensioenregelingen en overige resultaten die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

³ Voor de Uitgifte

⁴ Voormeld rendement wordt berekend op basis van een gewogen kapitalisatievoet ("yield") zoals deze wordt vastgesteld door de respectieve vastgoeddeskundigen en waarin de leegstand reeds is inbegrepen.

Direct resultaat per aandeel	4,27	4,22	4,34
Winst per aandeel	2,96	3,95	7,18

3.2 Definities

In onderhavige Gelijkwaardige Informatie betekent:

Aandelen	De aandelen, uitgegeven door Wereldhave Belgium Comm. VA, die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 5.331.947 Bestaande Aandelen voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen die in de vorm van aandelen aan toonder (voor 1 januari 2008), van aandelen op naam, of in gedematerialiseerde vorm werden uitgegeven. Sinds 1 januari 2008 worden de Aandelen aan toonder, ingeschreven op effectenrekeningen, van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde Aandelen en de term ‘Aandelen op effectenrekening’ verwijst naar gedematerialiseerde Aandelen.
Bezettingsgraad	De bezettingsgraad wordt berekend conform de EPRA (European Public Real Estate Association) standaard.
Commissaris	De commissaris van Wereldhave Belgium Comm. VA, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, bedrijfsrevisor.
Emittent	Wereldhave Belgium Comm. VA.
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Gelijkwaardige Informatie	Dit document dat op 16 april 2012 door de FSMA werd aanvaard als informatie die beschikbaar wordt gesteld voor de belanghebbenden en als gelijkwaardig wordt beschouwd aan de informatie die in een prospectus moet worden opgenomen in de zin van artikel 18, §2, d) van de Wet van 16 juni 2006, dat werd opgesteld met het oog op de toelating van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussel, alsook de documenten dewelke door middel van verwijzing ingevolge hetgeen bepaald is in Hoofdstuk 16 in huidige Gelijkwaardige Informatie zijn opgenomen.
KB van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
KB van 7 december 2010	Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.
Nieuwe Aandelen	De 976.251 Aandelen die in het kader van de Transactie werden uitgegeven.
Promotor	De persoon die een vastgoedbevak controleert; de Promotor van Wereldhave Belgium Comm. VA is de vennootschap Wereldhave NV, FBI naar Nederlands recht, met zetel gelegen aan de Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag, Nederland.

Raad van Bestuur	De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV, statutair zaakvoerder van de Emittent.
Reële Waarde	De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de transfertkosten (10 % voor gebouwen gevestigd in het Vlaams Gewest en 12,5 % voor gebouwen gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest) opgelopen tijdens het verkoopproces.
Statuten	De gecoördineerde statuten van de Emittent dd. 16 december 2011 zoals neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 27 januari 2012.
Transactie	De transactie in het kader waarvan de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven, zijnde de kapitaalverhoging naar aanleiding van de partiële splitsing van Redevco Retail Belgium Comm. V., waarbij door deze laatste de eigendomsrechten met betrekking tot het Shopping Center 1 Genk en het commercieel centrum Genk Stadsplein - Sint-Martinusplein (zoals deze nader worden omschreven in sectie 9.3. van huidige Gelijkwaardige Informatie) werden ingebracht in Wereldhave Belgium Comm. VA.
Uitgifte	De uitgifte van de Nieuwe Aandelen in het kader van de Transactie.
Uitgifteprijs	€ 70,63
Vastgoedbevak	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die vastgoedbeleggingen tot doel heeft en door de Wet van 20 juli 2004 en het KB van 7 december 2010 wordt geregeld.
Vennootschap	Wereldhave Belgium Comm. VA.
Wereldhave Belgium Comm. VA	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Wereldhave Belgium, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder het nummer 0412.597.022.
Wereldhave Belgium NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Wereldhave Belgium, met maatschappelijke zetel gelegen te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6, ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder het nummer 0462.347.431, statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van Beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.
Wet van 20 juli 2004	De wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Zaakvoerder

Wereldhave Belgium NV, statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA.

4 ALGEMENE MEDEDELINGEN

4.1 Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De Gelijkwaardige Informatie dd. 3 april 2012 werd opgemaakt in het Nederlands en werd door de FSMA op 16 april 2012 aanvaard als informatie die beschikbaar wordt gesteld voor de belanghebbenden en die als gelijkwaardig kan worden beschouwd aan de informatie die in een prospectus moet worden opgenomen in de zin van artikel 18, §2, d) van de Wet van 16 juni 2006. Deze aanvaarding houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent. Er werd een verzoek ingediend de Nieuwe Aandelen te verhandelen op de gereglementeerde markt NYSE Euronext Brussels.

4.2 Voorafgaande waarschuwing

De potentiële beleggers worden verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Emittent en de aan de (effecten van) de Emittent verbonden kansen en risico's.

De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijk, statutaire of andere bepalingen, boekhoudprincipes of vergelijkingen van dergelijke principes, rechtsvormen van vennootschappen of contractuele relaties vermeld in de Gelijkwaardige Informatie mogen in geen geval geïnterpreteerd worden als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Zij worden verzocht om hun eigen adviseur, hun eigen boekhouder, accountant of andere adviseurs te raadplegen wat betreft de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten verbonden aan de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Emittent.

Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in deze Gelijkwaardige Informatie bevelen wij potentiële beleggers aan zich tot een bevoegd persoon te wenden of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten. De Nieuwe Aandelen werden door geen enkele federale of lokale autoriteit met bevoegdheid inzake effecten, noch door een regulerende autoriteit in België of in het buitenland aanbevolen. De beleggers zijn de eindverantwoordelijken voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en risico's verbonden aan de verhandeling van door de Emittent uitgegeven financiële instrumenten.

De informatie in de Gelijkwaardige Informatie mag enkel als nauwkeurig aangenomen worden op de datum vermeld op de voorpagina van deze Gelijkwaardige Informatie. De bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Vennootschap en de informatie in deze Gelijkwaardige Informatie kunnen sindsdien gewijzigd zijn.

4.3 Gegevens op geconsolideerde basis

Elke verwijzing in de Gelijkwaardige Informatie naar de portefeuille van de Vennootschap alsook haar patrimonium, cijfergegevens en activiteiten, moet worden begrepen op geconsolideerde basis met inbegrip van haar dochterondernemingen vermeld onder paragraaf 6.9.1, uitgezonderd wanneer uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt.

4.4 Beperkingen met betrekking tot de verspreiding van de Gelijkwaardige Informatie

GEEN BOD

De verspreiding van deze Gelijkwaardige Informatie kan in sommige landen door wettelijke of reglementaire bepalingen beperkt zijn. Elke persoon in het bezit van deze Gelijkwaardige Informatie moet zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moet deze naleven. Deze Gelijkwaardige Informatie of elk ander document met betrekking tot de notering van de Nieuwe Aandelen vormt geen aanbod tot inschrijving op of uitnodiging tot verhandeling van effecten uitgegeven door de Emittent. Deze Gelijkwaardige Informatie of elk ander document met betrekking tot de notering van de Nieuwe Aandelen mag niet buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgevingen of reglementen.

Elke persoon die, om welke reden dan ook, deze Gelijkwaardige Informatie in deze landen verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de geadresseerde op de bepalingen van dit deel wijzen.

ANDERE LANDEN

Uitgezonderd in België werd in geen enkele ander land (inclusief, doch niet beperkt tot, Australië, Canada, Japan, het Verenigd Koninkrijk, de Verenigde Staten en Zwitserland) een toelating tot notering van de Nieuwe Aandelen aangevraagd of zal er één worden gedaan.

De Nieuwe Aandelen werden en zullen niet geregistreerd worden uit hoofde van de US Securities Act van 1933 of bij enige administratieve overheid van effecten van een Amerikaanse Staat of bij enige andere regelgevende overheid in de Verenigde Staten. Met voorbehoud van bepaalde uitzonderingen mogen de Nieuwe Aandelen op het grondgebied van de Verenigde Staten niet voor inschrijving worden aangeboden, noch worden gekocht of verkocht.

4.5 Beschikbaarheid van de Gelijkwaardige Informatie

Onder voorbehoud van bepaalde beperkingen beschreven in sectie 4.4 hierboven, zullen vanaf 17 april 2012 gratis exemplaren van de Gelijkwaardige Informatie in het Nederlands op verzoek verkrijgbaar zijn op de maatschappelijke zetel van de Emittent gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde (Tel. 02 732 1900).

Bovendien, met voorbehoud van dezelfde beperkingen, zal deze Gelijkwaardige Informatie rond 17 april 2012 kunnen worden geraadpleegd op de website van de Emittent (www.wereldhavebelgium.com).

5 INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE GELIJKWAARDIGE INFORMATIE, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN

5.1 Verantwoordelijke voor de Gelijkwaardige Informatie

Wereldhave Belgium Comm. VA, Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht of openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gelegen te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6, ingeschreven in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0412.597.022, neemt de aansprakelijkheid op van de gegevens vermeld in de Gelijkwaardige Informatie.

5.2 Verklaring van de verantwoordelijke voor de Gelijkwaardige Informatie

Na daartoe redelijkerwijs de nodige maatregelen te hebben genomen, verklaart Wereldhave Belgium Comm. VA dat de gegevens in deze Gelijkwaardige Informatie naar haar weten met de werkelijkheid overeenstemmen, geen weglatingen bevatten die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen en alle nodige informatie voor de beleggers bevat om zich een oordeel te kunnen vormen over het patrimonium, de activiteit, de financiële situatie, de resultaten en de vooruitzichten van de Emittent.

5.3 Taal

Huidige Gelijkwaardige Informatie is enkel beschikbaar in de Nederlandse taal.

5.4 Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot de aanvraag tot toelating tot de notering van de Nieuwe Aandelen informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in de Gelijkwaardige Informatie zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Emittent.

De verklaringen opgenomen in huidige Gelijkwaardige Informatie werden gegeven op de datum vermeld op het voorblad van huidige Gelijkwaardige Informatie. Mocht tussen de datum van deze Gelijkwaardige Informatie en de toelating tot de notering van de Nieuwe Aandelen een belangrijk nieuw feit optreden dat de beoordeling van de Aandelen door de beleggers kan beïnvloeden, dan zal dit overeenkomstig het Belgisch recht in een aanvulling bij de Gelijkwaardige Informatie moeten worden vermeld. Deze aanvulling zal op dezelfde wijze als de Gelijkwaardige Informatie door de FSMA moeten worden aanvaard en volgens dezelfde modaliteiten als de Gelijkwaardige Informatie moeten worden bekendgemaakt.

5.5 Toekomstgerichte informatie

De Gelijkwaardige Informatie bevat toekomstgerichte informatie, verwachtingen en inschattingen van het management van de Emittent omtrent toekomstige handelingen en prestaties van de Emittent en de markt waarop de Emittent actief is.

Bepaalde verklaringen, vooruitzichten, verwachtingen en inschattingen kunnen worden herkend door het gebruik van, zonder daartoe beperkt te zijn, de volgende woorden: “geloven”, “voorzien”, “overwegen”, “menen”, “verwachten”, “beschouwen”, “horen”, “de intentie hebben”, “rekening houden met”, “plannen”, “zoeken”, “veronderstellen”, “kunnen” en “doorgaan”, en andere soortgelijke uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Het omvat alle elementen dat geen historische feiten zijn.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten, verwachtingen en inschattingen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en waarderingen van bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk lijken wanneer ze worden gesteld, maar waarvan nadien zal moeten blijken of het correct is of niet. Reële evenementen kunnen afhangen van factoren waarover de Emittent geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt versterkt in de actuele algemene economische context en, in het bijzonder, voor wat betreft de negatieve impact van deze onzekerheid op de gezondheid en evolutie van de financiële markten, die kennelijk de voorzienbaarheid van de evolutie van de interestvoet en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders, alsook de impact op de waardering van de onroerende goederen vermindert. Bijgevolg kunnen de werkelijke resultaten, de financiële situatie, prestaties en realisaties van de Emittent of van de markt zich substantieel anders ontwikkelen dan de resultaten, de prestaties of de toekomstige realisaties die in zulke verklaringen, verwachtingen en inschattingen werden beschreven of gesuggereerd. Gelet op deze onzekerheden worden de potentiële beleggers verzocht zich niet uitsluitend te baseren op deze toekomstgerichte verklaringen. Bovendien geleden eventuele vooruitzichten, verwachtingen en inschattingen enkel op de datum van de redactie van de Gelijkwaardige Informatie en de Emittent verbindt zich er geenszins toe deze aan te passen of te actualiseren opdat zij elke wijziging in zijn verwachtingen dienaangaande of elke wijziging in de gebeurtenissen, de voorwaarden of de omstandigheden waarop de verwachtingen en inschattingen zijn gebaseerd, zouden reflecteren.

Voor wat betreft de actuele economische factoren en de risico's waarmee de Emittent kan worden geconfronteerd en die eveneens de toekomstige evolutie van de prestaties van de Emittent kunnen beïnvloeden, wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 “Risicofactoren” van de Gelijkwaardige Informatie.

5.6 Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, is de informatie in de Gelijkwaardige Informatie omtrent de markt, marktaandelen, klassementen en alle andere informatie in deze Gelijkwaardige Informatie, afkomstig uit bronnen die publiek beschikbaar zijn en uit de rapporten van de Commissaris en de vastgoeddeskundigen van de Emittent, of uit verwachtingen van de Emittent zelf die deze informatie redelijk en relevant acht.

Elke informatie afkomstig van derden is weergegeven in de Gelijkwaardige Informatie zoals het door de derden in kwestie aan de Emittent werd meegedeeld. Voor zover bekend aan de Emittent of voor zover hij de authenticiteit ervan heeft kunnen verifiëren, is geen enkel gegeven weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

Nochtans heeft de Emittent en haar respectieve adviseurs dergelijke informatie niet op een onafhankelijke basis geverifieerd. Bovendien is alle informatie omtrent de markt onderhevig aan verandering en kan deze niet systematisch met zekerheid worden geverifieerd gelet op de beperkte beschikbaarheid; betrouwbaarheid en representativiteit van de gegevens die aan de basis van informatie liggen.

5.7 Afronding van financiële en statistische informatie

Bepaalde financiële en statistische gegevens zoals opgenomen in de Gelijkwaardige Informatie zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

6 INFORMATIE BETREFFENDE DE EMITTENT

6.1 Geschiedenis en belangrijkste gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van de Emittent

De Emittent is een commanditaire vennootschap op aandelen en een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht of een openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gelegen te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6.

De Emittent werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam Rank City Wall bij akte verleden voor notaris Pierre Spaey te Sint-Jans-Molenbeek op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 augustus nadien, onder het nummer 2520-9.

Bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari daarna, onder nummer 980207-208, werd de maatschappelijke benaming van de Emittent gewijzigd in de huidige en werd de rechtsvorm van de Emittent omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen.

De Statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door Meester Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 27 januari 2012.

Sinds 15 januari 1998 is de Emittent erkend als “vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA.

Belangrijke stappen in de ontwikkeling van de Emittent zijn de volgende:

- 14 mei 1999: fusie door opslorping van de naamloze vennootschap Groter Berchem;
- 1999: start van de bouw van het kantorencomplex "Veldekens" in Berchem en van het kantorencomplex "Business- & Mediapark" in Vilvoorde;
- 2002: oplevering van het kantorencomplex "Veldekens" in Berchem en van het kantorencomplex "Business- & Mediapark" in Vilvoorde;
- 2004: aankoop van de participatie in het beursgenoteerd vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center";
- 13 april 2005: aankoop van 4 commerciële units gelegen naast het winkelcentrum in Nivelles;
- Juni 2006: aankoop van circa 3 hectare grond in Tournai ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum "Les Bastions";
- Oktober 2006: aankoop van circa 4,2 hectare grond naast het winkelcentrum in Nivelles ten behoeve van de uitbreiding;
- Medio 2010: start uitbreiding Winkelcentrum Nivelles;
- 31 december 2010: verwerving door de Emittent van het van het grootste deel van ING Real Estate Development's Belgische ontwikkelingsportefeuille waarbij ook het personeel van ING Real Estate Development in België bij Wereldhave Belgium Comm.VA in dienst is getreden.

6.2 Identificatie van de Emittent

6.2.1 Naam en juridische vorm

De Emittent wordt Wereldhave Belgium genoemd en heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

6.2.2 Maatschappelijke zetel en verdere gegevens

De maatschappelijke zetel is gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het tweetalig Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij besluit van de Zaakvoerder.

Tel.: +32 2 732 19 00

Fax: +32 2 732 21 80

E-mail: investor.relations@wereldhavebelgium.com – www.wereldhavebelgium.com

6.2.3 Duur

De Emittent is opgericht voor onbepaalde duur.

6.2.4 Register van rechtspersonen

De Emittent is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Brussel onder het nummer 0412.597.022.

6.3 Statuut van de Emittent

De Emittent heeft het statuut van Vastgoedbevak.

Een Vastgoedbevak is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

In de hoedanigheid van Vastgoedbevak dient Wereldhave Belgium Comm. VA dus haar financiële middelen hoofdzakelijk te beleggen in vastgoed (zie punt 9.4.1.2 *infra*). De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de Vastgoedbevak fiscale transparantie biedt in ruil voor de verplichting dat ten minste 80% van het resultaat (in de zin van artikel 27, §1, van het KB van 7 december 2010) wordt uitgekeerd.

De Vastgoedbevak, die door de FSMA wordt gecontroleerd, is onderworpen aan een specifieke reglementering. De voornaamste regels waaraan moet worden voldaan, zijn de volgende:

- De Vastgoedbevak moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- Vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal aandelen.
- De aandelen van een Vastgoedbevak moeten verplicht toegelaten zijn tot verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.

- De Vastgoedbevak moet autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders worden bestuurd.
- De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen
- De activiteiten van de Vastgoedbevak moeten hoofdzakelijk beperkt blijven tot het investeren van haar activa in vastgoed (in de zin van artikel 2, 20° van het KB van 7 december 2010). Tijdelijke of nevenactiviteiten kunnen bestaan uit investeringen in effecten en liquide middelen op korte termijn.
- De Vastgoedbevak mag enkel aandelen of deelnemingsrechten aanhouden in een institutionele Vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap als ze hierover een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.
- Strikte regels wanneer de Vastgoedbevak andere vennootschappen exclusief of gezamenlijk controleert zonder over het volledige kapitaal te beschikken.
- De Vastgoedbevak moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten naleven.
- De Vastgoedbevak mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen reële waarde, de Vastgoedbevak mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op *ad hoc* basis gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal 3 jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van 3 jaar verstreken is.
- Een schuldgraad die beperkt is tot 65% van de totale geconsolideerde en statutaire activa. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de Vastgoedbevak 50 % overschrijdt dient de bevak een financieel plan op te stellen conform de bepalingen van het KB van 7 december 2010. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010, mag de schuldratio van de Vastgoedbevak overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 § 4 van het KB van 7 december 2010 evenwel niet meer bedragen dan 33 %.
- Het geven van hypotheeken, zekerheden of garanties is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.
- Verbod op het gebruik van indekkingsinstrumenten voor speculatiedoeleinden.
- Verplichting om adequate verzekeringen aan te gaan voor de gebouwen.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 27 van het KB van 7 december 2010), verminderd met de nettodaling van de schuldgraad van de vastgoedbevak in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd in de vorm van een dividend.
- De Vastgoedbevak diversifieert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn verspreid. In principe en behoudens in het geval dat een afwijking wordt verkregen vanwege de FSMA, mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa worden belegd in een vastgoedgeheel dat één risico vormt.
- Roerende voorheffing van in principe 21 %.
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de Vastgoedbevak betreft (niet voor de dochterondernemingen behalve wanneer ze de vorm van een institutionele Vastgoedbevak aannemen); alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast.

6.4 Structuur en organisatie

Zoals vermeld in sectie 6.2.1 heeft de Emittent de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen.

De Emittent is volledig eigenaar van de vastgoedportefeuille zoals omschreven in sectie 9.2 van huidige Gelijkwaardige Informatie, met uitzondering van de rechten dewelke aangehouden worden door haar respectieve dochterondernemingen zoals verder beschreven in sectie 6.9 van huidige Gelijkwaardige Informatie.

De Emittent heeft op datum van huidige Gelijkwaardige Informatie de volgende 5 Belgische dochterondernemingen dewelke niet over eigen personeel beschikken:

Naam vennootschap	Maatschappelijke zetel	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
J-II NV	Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde	0472.903.308	100 %
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0452.882.013	100 %
Immo Guwy NV	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0404.024.004	100 %
Vastgoed Halle NV	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0833.597.511	50 %
WBPM NV	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0833.792.402	100 %

Naast voormelde 5 dochteronderneming houdt de Emittent eveneens 50 % van de aandelen aan van de volgende tijdelijke handelsvennootschap:

Naam vennootschap	Maatschappelijke zetel	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Tijdelijke handelsvennootschap Tubize Parc	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0833.139.334	50 %

De administratie van deze vennootschappen wordt gevoerd door de Emittent in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

6.5 Maatschappelijk doel

De omschrijving van het maatschappelijk doel van de Emittent vinden we terug in artikel 4 van de Statuten alwaar het volgende wordt bepaald:

"De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed, dit in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks.

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in vastgoed, dit wil zeggen:

- 1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- 2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak,*
- 3. optierechten op vastgoed;*

4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;

5. rechten van deelneming in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") opgestelde lijst als bedoeld in artikel 129 van de ICB-wet;

6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst als bedoeld in artikel 129 van de ICB-wet, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

7. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, eerste lid van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

8. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

9. evenals alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks als vastgoed worden gedefinieerd.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten, en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, mag de Vennootschap :

- alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op vastgoed zoals hierboven beschreven, zoals de verwerving, aankoop, de bouw en de verbouwing (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven.
- zich inlaten met het verwerven, overdragen en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig en binnen de perken van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig en binnen de perken van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven overeenkomstig en binnen de perken van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks.

De Vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks:

- ten bijkomende of tijdelijke titel beleggen in effecten die geen vastgoed zijn, en zij mag niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van vier maart tweeduizend en vijf met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de Vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de Vennootschap en de effecten moeten bovendien toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt, zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving. De liquide middelen kunnen in alle munten onder de vorm van een zicht- of termijndeposito of onder de vorm van een ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument worden gehouden.

- hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald);

- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevak vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken."

6.6 Maatschappelijk kapitaal en Aandelen

6.6.1 Kapitaal en Aandelen

Voor de Uitgifte bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 224.968.918,27. Sinds de Uitgifte bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 266.159.524,90. Gedurende de drie voorgaande boekjaren (i.e. 2009, 2010 en 2011) werden geen kapitaalverhogingen doorgevoerd. Het kapitaal wordt thans, na de Transactie, vertegenwoordigd door 6.308.198 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen .

Op 11 april 2012 werd in het kader van de Transactie een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Wereldhave Belgium Comm. VA gehouden. De volledige tekst van de oproeping (met de agenda van de vergadering) is te vinden op de website van Wereldhave Belgium Comm. VA (<http://www.wereldhavebelgium.com/nl/investors-en-media/aandeelhoudersvergadering/>).

De buitengewone algemene vergadering heeft alle voorstellen tot besluit in de bovenstaande agenda integraal goedgekeurd, waardoor het maatschappelijk kapitaal van Wereldhave Belgium Comm. VA € 266.159.524,90 bedraagt op datum van deze Gelijkwaardige Informatie, vertegenwoordigd door 6.308.198 Aandelen met stemrecht en zonder vermelding van nominale waarde. In dit kader wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 en meer bepaald naar sectie 2.2 ("Risicofactoren met betrekking tot de Aandelen").

Tevens wordt verwezen naar het persbericht van 11 april 2012 inzake de bekendmaking van de resultaten van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders dd. 11 april 2012, waarvan de inhoud ingevolge de bepalingen van hoofdstuk 16 van huidige Gelijkwaardige Informatie door verwijzing in huidige Gelijkwaardige Informatie werd opgenomen.

6.6.2 Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder van de Emittent is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 224.968.918,27. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de algemene vergadering van de Emittent voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

De machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 224.968.918,27 werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op datum van 27 januari 2012.

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 Vastgoedbevaks) 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 Wetboek van Vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de Vastgoedbevaks en de Statuten.

6.6.3 Eigen Aandelen

De Emittent heeft geen eigen Aandelen in bezit. De dochtervennootschappen van de Emittent bezitten evenmin aandelen van de Vennootschap.

Ingevolge artikel 10 van de Statuten kan de Vennootschap haar eigen in speciën volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen en volgens de regels voorschreven in artikels 620 en volgende en 630 van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde algemene vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

6.7 Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter

6.7.1 Bepalingen aangaande de leden van bestuurs-, directie- en toezichtsorganen

Ingevolge artikel 14 van de Statuten wordt de Emittent bestuurd door een of meer zaakvoerders, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moeten hebben.

De enige Zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA is Wereldhave Belgium NV. Hij wordt benoemd in de Statuten van de Emittent en dit voor onbeperkte duur.

De Zaakvoerder handelt via zijn Raad van Bestuur of zijn gedelegeerd bestuurders, afhankelijk van de aard van de te vervullen handelingen, en wordt bij Wereldhave Belgium Comm. VA vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, de heer Johannes Pars. De leden van de bestuursorganen van de Zaakvoerende rechtspersoon en haar bestuurders, gedelegeerde bestuurders en vaste vertegenwoordigers, zijn te persoonlijke titel noch zaakvoerders, noch gedelegeerd bestuurders, noch beherend vennoten van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder wordt zo samengesteld dat de door hem beheerde Emittent autonoom en in het uitsluitend belang van de Vennootschap kan worden bestuurd. De Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zelf bestuurder van de door hem beheerde openbare vastgoedbevak zou zijn.

De Zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de Zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene

vergadering van de Emittent op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de Zaakvoerder niet aan de stemming mag deel nemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

De Zaakvoerder wordt op een zulkdanige wijze georganiseerd dat de effectieve leiding wordt toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, hun enige vennoot en zaakvoerder. De natuurlijke personen alsook de vaste vertegenwoordigers van voormelde eenhoofdige besloten Vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie bezitten voor de uitoefening van deze functie. De personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid, zonder deel te nemen aan de effectieve leiding, moeten over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring beschikken. Ingevolge de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks mag het de in de huidige paragraaf bedoelde personen (hierna gezamenlijk "Bestuursleden" genoemd) niet verboden zijn om hun respectievelijke functies uit te oefenen. De Bestuursleden mogen niet onder de toepassing vallen van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004.

De Zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering van de Emittent binnen een maand worden opgeroepen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.

In het geval de Vennootschap bestuurd wordt door slechts één zaakvoerder hetgeen thans het geval is, zal zijn ontbinding, faillissement of gelijkaardige procedure, ontslag, afzetting bij rechterlijke beslissing of vacature van zijn opdracht van zaakvoerder om welke reden ook, niet tot gevolg hebben dat de Vennootschap wordt ontbonden, doch zal hij worden opgevolgd door de opvolger-zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de Vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

In geval van het verlies, in hoofde van alle Bestuursleden van de voor de uitoefening van hun respectievelijke functie vereiste kwaliteiten, moet(en) de Zaakvoerder of de Commissaris(sen) een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereiste kwaliteiten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand worden opgeroepen; indien enkel één of meerdere Bestuursleden niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de Zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; indien na deze termijn deze Bestuursleden nog niet zijn vervangen, zal de algemene vergadering van de Vennootschap met de agenda zoals hierboven bepaald, worden opgeroepen binnen een maand na het verstrijken van een maand na de vaststelling dat één of meerdere Bestuursleden niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA desgevallend zou treffen krachtens haar wettelijke bevoegdheden.

In geval aan alle Bestuursleden, ingevolge de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, het verbod wordt opgelegd om voormelde functies uit te oefenen, moet(en) de Zaakvoerder of de Commissaris(sen) binnen een maand na vaststelling daarvan de algemene vergadering oproepen met als agenda (i) de vaststelling dat het alle Bestuursleden ingevolge de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks verboden is om voormelde functies uit te oefenen en (ii) de te nemen beslissingen; indien enkel aan één of meerdere Bestuursleden ingevolge de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, het verbod wordt opgelegd om hun functie uit te oefenen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; indien na deze termijn, deze Bestuursleden nog niet zijn vervangen zal de algemene vergadering van de Vennootschap met de agenda zoals hierboven bepaald, worden opgeroepen binnen een maand na het verstrijken van een maand na bovengenoemde vaststelling; dit

alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA desgevallend zou treffen krachtens haar wettelijke bevoegdheden.

6.7.2 Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen

Er is slechts één categorie Aandelen. De Statuten bevatten geen voorrechten of bijzondere rechten voor bepaalde Aandelen. Elk Aandeel kent de wettelijk bepaalde rechten toe. Deze rechten worden beschreven in sectie 15.2 ("*Beschrijving van de Nieuwe Aandelen en de rechten eraan verbonden*").

6.7.3 Beschrijvingen van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouder te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend worden gewijzigd op de wettelijk bepaalde manier.

Elk voorstel tot wijziging van de Statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de FSMA, overeenkomstig artikel 8 van het KB van 7 december 2010, en moet met de instemming van de Zaakvoerder goedgekeurd worden door een algemene vergadering van de Vennootschap.

6.7.4 Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen

Artikel 22 van de Statuten bepaalt dat de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap, jaarvergadering genoemd, ieder jaar moet worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand april om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

Artikel 23 van de Statuten bepaalt dat de Zaakvoerder en de Commissaris zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering kunnen bijeenroepen. De zaakvoerder en commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

De oproeping tot een algemene vergadering moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agendapunten opgeven, waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten, evenals de voorstellen tot besluit, met in voorkomend geval vermelding van de verslagen, de formaliteiten om aan de vergadering deel te nemen en de vermelding van de stukken ter inzage op de zetel van de Vennootschap.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van Vennootschappen.

Ingevolge artikel 24 van de Statuten kan een aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

(1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De

veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

(2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

(3) De Zaakvoerder houdt een register bij voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

Ingevolge artikel 25 van de Statuten hebben aandeelhouders zonder stemrecht, warranthouders en obligatiehouders het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van Vennootschappen. Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder. De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek. De kennisgeving van de volmacht aan de Vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping. De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

6.7.5 Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen

Artikel 13 van de Statuten bepaalt dat overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten zoals bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 en in het Koninklijk besluit van 14 februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de Vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de

bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving.

6.7.6 Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal

Artikel 11 van de Statuten stelt dat behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de Zaakvoerder, en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts kan worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van Notaris en mits instemming van de Zaakvoerder.

Elke kapitaalverhoging dient te gebeuren conform de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, zoals hieronder kort uiteen gezet. Daarenboven zal de Vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de Vennootschap voorzien bij de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en in het bijzonder artikel 20 van het KB van 7 december 2010.

Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet tenminste aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13, § 1 van het KB van 7 december 2010.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn voormelde beperkingen zoals opgenomen in artikel 13, § 1 van het KB van 7 december 2010 in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhoging in natura

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van artikel 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen waarbij daarenboven eveneens de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13, § 2 van het KB van 7 december 2010 dienen te worden nageleefd.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder in artikel 11.2 van de Statuten zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 van de Statuten zijn *mutatis mutandis* van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Kapitaalverhoging bij een institutionele vastgoedbevak

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de zaakvoerder een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare vastgoedbevak.

Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare vastgoedbevak in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de zaakvoerder en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.

Voor de toepassing van de vorige twee paragrafen is het toegestaan om van het in punt (b) van de eerste paragraaf bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder van de openbare vastgoedbevak het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht.

Ingeval de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, wordt het in de eerste paragraaf bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert.

De voorgaande paragrafen zijn niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de openbare vastgoedbevak.

6.8 Onderzoek en ontwikkeling, brevetten en licenties

De Emittent heeft in de voorbije drie boekjaren geen enkele activiteit in onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd en is geen houder van brevetten en licenties.

6.9 Participaties

Zoals reeds vermeld in sectie 6.4 van huidige Gelijkwaardige Informatie heeft de Emittent 5 Belgische dochterondernemingen:



Deze 5 dochterondernemingen die zoals gezegd geen operationele activiteiten uitvoeren en niet over personeel beschikken, houden volgende rechten aan:

6.9.1 J-II NV

J-II NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 3 oktober 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canonstroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV. Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed.

6.9.2 Waterloo Shopping BVBA en Immo Guwy NV

Waterloo Shopping BVBA, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013, en Immo Guwy NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0404.024.004, zijn twee projectvennootschappen die actief zijn in het kader van de modernisering en uitbreiding tot 10.000 m² van een onoverdekt winkelcentrum te Waterloo met ondergrondse parkeergarage en 52 appartementen in het centrum van Waterloo. Immo Guwy NV zal het retail- en parkinggedeelte dat deel uitmaakt van een woon-, retail- en parkingproject ontwikkelen op de voormalige "Delhaize site" gelegen te Waterloo, hetwelk deel uitmaakt van het bouwblok begrensd door de Chaussée de Bruxelles, Avenue Reine Astrid, Avenue de l'Ange en Rue Maurice Verbeeck en Waterloo Shopping BVBA zal het residentieel gedeelte in ontwikkeling nemen. Thans worden de nodige acties ondernomen opdat de nodige vergunningen (stedenbouwkundige -, milieu- en socio-economische vergunning) zouden kunnen worden bekomen. De mogelijke start van de werken is voorzien in het eerste kwartaal van 2014 en de oplevering in het eerste kwartaal van 2016. Het investeringsbedrag van de uitbreidings- en moderniseringswerken wordt thans geraamd op ongeveer € 55 miljoen.

6.9.3 Vastgoed Halle NV

Vastgoed Halle NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0833.597.511, werd opgericht op 8 februari 2011 in het kader van de mogelijke realisatie te Halle van een binnenstedelijke winkelontwikkeling met woningen en ondergrondse parking (de mogelijke ontwikkeling is gelegen te Halle, grenzend aan de Arkenvest, de Basiliekstraat en de Molenborre). De mogelijke ontwikkeling van voormeld vastgoedproject is evenwel onderworpen aan de verwezenlijking van een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de wijziging van de twee BPA's (i.e. Bijzondere Plannen van Aanleg) die betrekking hebben op deze site. Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan is in opmaak en het bekomen van de noodzakelijke vergunningen vindt mogelijkterwijs plaats in het eerste kwartaal van 2014 waarna de werken een aanvang zouden kunnen nemen. Het investeringsbedrag wordt geraamd op ongeveer € 25 miljoen.

6.9.4 WBPM NV

WBPM NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0833.792.402, is een *ad hoc* vennootschap die op 8 februari 2011 werd opgericht. De beperkte, uitdovende operationele activiteit van deze vennootschap bestaat uitsluitend uit de administratieve, juridische en technische nazorg van een beperkt aantal vastgoedprojecten van de NV ING REDH Belgium die niet door Wereldhave Belgium Comm.VA. werden overgenomen.

6.9.5 Tijdelijke handelsvennootschap Tubize Parc

Zoals reeds vermeld in sectie 6.4 van huidige Gelijkwaardige Informatie houdt de Emittent eveneens 50 % van de aandelen aan van de tijdelijke handelsvennootschap Tubize Parc, met zetel te Medialaan 30, 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0833.139.334, dewelke werd opgericht in het kader van de mogelijke ontwikkeling van een retailpark te Tubize hetwelk samen met Compagnie Immobilière de Wallonie NV zou kunnen worden gerealiseerd. Op dit ogenblik is er enkel sprake van een optie op de desbetreffende gronden. De planning is thans nog zeer onduidelijk daar deze o.a. afhankelijk is van het bekomen van de nodige vergunningen en de subsidiëring van infrastructuurwerken. Het mogelijke investeringsbedrag voor fase 1 van de werken wordt geraamd op ongeveer € 22 miljoen.

Pro Memorie: Tijdelijke handelsvennootschap Genk Shopping I

Op 31 december 2010 verwierf Wereldhave Belgium Comm. VA in het kader van de overname van de ontwikkelingsportefeuille van ING Real Estate Development het belang van deze laatste in de tijdelijke handelsvennootschap Genk Shopping I, dewelke werd opgericht door ING Real Estate Development en Redevco Retail Belgium Comm. V met het oog op de uitbreiding en renovatie van het bestaande winkelcentrum Genk Shopping I. Thans is reeds de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning ingediend.

In het kader van het voorgaande hebben de Emittent en Redevco Retail Belgium Comm. V eveneens onderhandeling aangeknoopt met betrekking tot de mogelijke verwerving door de Emittent van een aandeel in het commercieel centrum Genk Stadsplein - Sint-Martinusplein. Deze onderhandelingen hebben uiteindelijk geresulteerd in de Transactie.

Gezien het Shopping Center 1 Genk per 11 april 2012 samen met het commercieel centrum Genk Stadsplein - Sint-Martinusplein (zoals deze nader worden omschreven in sectie 9.3. van huidige Gelijkwaardige Informatie) werden ingebracht in Wereldhave Belgium Comm. VA bij wijze van partiële splitsing in het licht van de Transactie, werd eveneens per 11 april 2012 de tijdelijke handelsvennootschap Genk Shopping I stopgezet.

6.10 Vastgoedcertificaten⁵

6.10.1 Kortrijk Ring Shopping Center

De Emittent houdt per 31 december 2011 16,22 % (18.382 certificaten) van het beursgenoteerd vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" aan. Ultimo 2011 bedroeg de slotkoers € 425 per certificaat. De reële waarde van de deze investering in het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" bedraagt per 31 december 2011 € 8,00 miljoen.

Het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" wordt verhandeld op de fixingmarkt van NYSE Euronext Brussels (ISIN code: BE0003608198).

⁵ De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd op reële waarde op basis van marktnotering (niveau 1, IFRS 7). Meer in het bijzonder wordt de reële waarde van de vastgoedcertificaten berekend als het gewogen gemiddelde van de laatste 14 dagen voorafgaand aan de zogenaamde raportagedatum.

6.10.2 Basilix

De Emittent houdt per 31 december 2011 eveneens 6,9 % (9.142 certificaten) van het beursgenoteerd vastgoedcertificaat "Basilix" aan. Ultimo 2011 bedroeg de slotkoers € 370,20 per certificaat. De reële waarde van de deze investering in het vastgoedcertificaat "Basilix" bedraagt per 31 december 2011 € 3,4 miljoen.

Het vastgoedcertificaat "Basilix" wordt verhandeld op de fixingmarkt van NYSE Euronext Brussels (ISIN code: BE0003674851).

Per 13 februari 2012 heeft de Emittent bijkomend 12.458 certificaten van voormeld vastgoedcertificaat "Basilix" aangekocht tegen een aankoop prijs van € 370 per certificaat (zie eveneens lager onder sectie 11.4. van huidige Gelijkwaardige Informatie).

7 BEHEERS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING

7.1 Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik

7.1.1 Corporate governance verklaring

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Corporate Governance Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, hanteert de Emittent de Belgische Corporate Governance Code 2009 (hierna de "Code 2009") als haar referentiecode. De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Op 24 oktober 2011 heeft de Raad van Bestuur de laatste en herwerkte versie van het corporate governance charter van de Emittent goedgekeurd (hierna het "Corporate Governance Charter"). Dit Corporate Governance Charter omvat onder andere de volgende bijlagen:

- het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- het intern reglement van het auditcomité;
- het intern reglement van de bedrijfsleiders;
- het intern reglement van toezicht op de bedrijfsleiders;
- het remuneratiebeleid
- procedure en richtlijnen betreffen het voorkomen van transacties met voorkennis;
- principe en procedure betreffende het voorkomen van transacties met tegenstrijdige belangen.

Het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Emittent (www.wereldhavebelgium.com). De Emittent verbindt zich tot periodiek nazicht van deze principes om zodoende rekening te houden met de evolutie van het wetgevende kader en de technologische ontwikkelingen zodat wordt voldaan aan de huidige en toekomstige vereisten op het vlak van corporate governance.

Het Corporate Governance Charter houdt rekening met bijzonderheden aangaande de vorm van de Emittent (commanditaire vennootschap op aandelen) en haar statuut van Vastgoedbevak. Waar van de aanbevelingen van de Code 2009 wordt afgeweken, staat dat in het Corporate Governance Charter uitdrukkelijk aangegeven. De Vennootschap hanteert hierbij het principe "pas toe of leg uit" ("*comply or explain*").

Op redactiedatum van deze Gelijkwaardige Informatie is van de volgende bepalingen van de Code 2009 afgeweken ("*leg uit*"):

- Bepalingen 5.3 over de samenstelling van het remuneratiecomité (incl. bijlage E)

Vermits de Vennootschap slechts één van de drie criteria bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen vervuld, ziet de Raad van Bestuur de taken van het remuneratiecomité als taken van de voltallige Raad van Bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het remuneratiecomité

van de Raad van Bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de Raad van Bestuur (i.e. inclusief de twee gedelegeerd bestuurders) (zie eveneens sectie 7.2.4.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie).

- Bepaling 5.5 over de samenstelling van het auditcomité

In afwijking van bepaling 5.5 van de Code 2009 die stelt dat elk comité uit minstens drie leden dient te bestaan, bestaat het auditcomité van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Emittent slechts uit twee leden (zie eveneens sectie 7.2.4.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie).

7.1.2 Preventieve regels voor belangenconflicten

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is de Vennootschap onderworpen aan enerzijds, wettelijke regels – de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (dat voorziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken) – en aan anderzijds, de aanvullende regels van haar Corporate Governance Charter.

Conform artikel 40, § 4 van de wet van 20 juli 2004 is de Vennootschap gestructureerd en georganiseerd met het oog op maximale beperking van het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders zouden schaden. Het Corporate Governance Charter verduidelijkt dit door te vermelden dat, overeenkomstig het KB van 7 december 2010 de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder erop toeziet dat de Vennootschap in het uitsluitend belang van de aandeelhouders wordt bestuurd en dat elke bestuurder zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo moet regelen dat er geen belangenconflicten met de Vennootschap kunnen ontstaan en dat elke bestuurder afziet van enige betrokkenheid in een besluitvormingsproces dat mogelijk aanleiding kan geven tot een belangenconflict. Indien de individuele bestuurder toch betrokken is in het besluitvormingsproces, dan brengt hij hiervan onmiddellijk de voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte. Vervolgens zal de voorzitter de nodige stappen ondernemen, en indien dit wettelijk vereist is, de geldende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen toepassen (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen).

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat een bestuurder met een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dit moeten medelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt, en zich moeten onthouden van deelname aan de beraadslaging en stemming; de notulen van de Raad van Bestuur moeten de meldingen bevatten die de wet voorschrijft. Het Corporate Governance Charter verduidelijkt dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders aan gebruikelijke marktvoorwaarden dienen plaats te vinden. Dergelijke transacties worden eveneens gepubliceerd in het Jaarverslag, met vermelding van het tegenstrijdig belang en de verklaring dat de bepalingen dienaangaande zijn nageleefd.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht bovendien beslissingen of verrichtingen ter uitvoering van beslissingen van de Vennootschap (of haar dochtervennootschappen) die verband houden met de betrekkingen met verbonden vennootschappen (uitgezonderd met hun respectieve dochtervennootschappen) - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts. Voormelde procedure is niet van toepassing op (i) gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en (ii) beslissingen en verrichtingen die minder dan 1% van het netto-actief van de Vennootschap vertegenwoordigen, zoals blijkt uit de laatste geconsolideerde jaarrekening.

Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 schrijft voor dat de door de Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen geplande verrichtingen ter kennis moeten worden gebracht van de FSMA, als een of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

- de personen die de Vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten;
- de personen met wie (a) de Vastgoedbevak, (b) een dochteronderneming van de Vastgoedbevak, (c) de Zaakvoerder-rechtspersoon van de Vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de Promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochteronderneming van de Vastgoedbevak, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de Zaakvoerder-rechtspersoon van de Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- de Promotor van de Vastgoedbevak;
- de andere aandeelhouders van alle dochterondernemingen van de Vastgoedbevak; of,
- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:
 - van de Vastgoedbevak of een van haar dochterondernemingen;
 - van de Zaakvoerder-rechtspersoon van de Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
 - van de Promotor;
 - van de andere aandeelhouders van enige dochteronderneming van de Vastgoedbevak; en
 - van een persoon die een Vastgoedbevak controleert of er een deelneming in bezit.

Deze verrichtingen moeten een belang inhouden voor de Vennootschap, zich binnen haar beleggingsbeleid situeren en uitgevoerd worden overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

De Vennootschap is gebonden door de waardering van de expert overeenkomstig artikel 29, § 1, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, wanneer een verrichting met de *supra* bedoelde personen betrekking heeft op vastgoed.

Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 geldt 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 Vastgoedbevak en 2.500.000 €;
- de verwerving van effecten door de openbare Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 18, § 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 Vastgoedbevak door de in artikel 18, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen, 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 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht verrichtingen met verbonden vennootschappen – behoudens bepaalde uitzonderingen⁶ – te onderwerpen aan de beoordeling van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

7.1.3 Regels aangaande marktmisbruik

Krachtens artikel 25bis, § 2 van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en de artikelen 13 en 14 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, die de Europese wetgeving ter zake in Belgisch recht omzetten, moeten alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheden binnen een emittent van financiële instrumenten, en alle personen die een nauwe band met hen hebben, alle operaties die ze uitvoeren op bepaalde categorieën van effecten van deze emittent melden aan de FSMA.

Conform artikel 15 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, worden de operaties na afsluiting van de beurs in een samenvattende tabel gepubliceerd op de website van de FSMA. De tabel bevat uitsluitend de gegevens die met dit besluit worden bedoeld.

De Vennootschap ziet toe op de naleving van deze regels. Zo voorziet bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter genaamd "Procedure en richtlijnen betreffende het voorkomen van transactie met voorkennis" hetwelk er integraal deel van uitmaakt, in regels die met name gelden voor de bestuurders, de bedrijfsleiders en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting over bevoorrechte informatie kan beschikken, en die bedoeld zijn om marktmisbruik te voorkomen.

7.2 Bestuursorganen, comités, leidinggevenden

7.2.1 Beherend vennoot en statutair zaakvoerder

7.2.1.1 Identiteit

Wereldhave Belgium NV is zowel beherend vennoot als statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA.

Wereldhave Belgium NV is een 100 % dochtermaatschappij van de vennootschap naar Nederlands recht, Wereldhave NV, met zetel gelegen aan de Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag, Nederland.

Wereldhave Belgium NV oefent geen mandaat uit in andere vennootschappen.

7.2.1.2 Bevoegdheden

De Zaakvoerder beheert de Emittent. In overeenstemming met de Statuten heeft Wereldhave Belgium NV in de hoedanigheid van statutaire Zaakvoerder onder meer de bevoegdheid om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is. De Zaakvoerder stelt o.a. de kwartaalstaten op en het ontwerp van het halfjaarlijks en jaarlijks financieel verslag. Verder stelt de Zaakvoerder de experten aan conform de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en voert wijzigingen door in deze lijst van experten. De Zaakvoerder kan in toepassing van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bijzondere

⁶ De mededelingen in uitvoering van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en van artikel 24 van het KB van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks (opgeheven en vervangen door artikel 18 van het KB van 7 december 2010) worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap.

bevoegdheden toekennen aan mandatarissen en de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend. Via het toegestane kapitaal kan de Zaakvoerder eveneens het kapitaal van de Emittent verhogen.

7.2.1.3 Betrouwbaarheid

Er wordt gepreciseerd dat de Zaakvoerder van de Emittent gedurende de laatste vijf jaar:

- niet werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als directielid, niet betrokken was bij een faillissement, surséances of liquidaties;
- niet het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en / of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

7.2.1.4 Vergoeding en kosten

De vergoedingswijze van de Statutaire Zaakvoerder wordt beschreven in de statuten van de Vennootschap. Ze kan dus enkel gewijzigd worden bij een beslissing om de statuten te wijzigen, door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder strekt o.a. tot het dekken van de kosten van de onafhankelijke bestuurders. De Heer Johannes Pars voert zijn taak van gedelegeerd bestuurder onbezoldigd uit terwijl de Heer Luc Plasman geen vergoeding ontvangt voor zijn taak van gedelegeerd bestuurder maar wel recht heeft op een vergoeding in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer. Deze vergoeding van de Heer Plasman in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer die ten laste is van Wereldhave Belgium Comm. VA, wordt verder omschreven in het remuneratieverslag onder sectie 7.2.6.

De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar, maar is pas betaalbaar na goedkeuring van de jaarrekeningen van het boekjaar door de algemene jaarvergadering.

De berekening van de vergoeding is onderworpen aan controle door de Commissaris.

De jaarlijkse bezoldiging van de Zaakvoerder voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011 werd vastgesteld op € 95.000. Deze vergoeding van de Zaakvoerder strekt tot het dekken van volgende kosten, zijnde (i) de betaling van de jaarlijkse vaste vergoeding van de onafhankelijke bestuurders ten bedrage van € 15.000 en van (ii) de betaling aan de Promotor van een administratievergoeding ten bedrage van € 30.000.

De Zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

7.2.2 De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

7.2.2.1 Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder weerspiegelt onafhankelijkheid op drie niveaus:

- de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526^{ter} van het Wetboek van Vennootschappen en de Code 2009, overeenkomstig artikel 9, § 1, van het KB van 7 december 2010;
- de Raad van Bestuur telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders;
- de Raad van Bestuur telt een meerderheid van bestuurders zonder binding met de Promotor.

De bestuurders worden benoemd voor vier jaar en zijn herkiesbaar.

Op de datum van de Gelijkwaardige Informatie is de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
DIRK GOEMINNE BVBA, vast vertegenwoordigd door Dirk Goeminne	Voorzitter, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	31 maart 2015	DIRK GOEMINNE BVBA Oudeheerweg-Heide 77 9250 Waasmunster België
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Naert	Onafhankelijk en niet- uitvoerend bestuurder	31 maart 2015	MDCS BVBA Fayrybankhelling Eden Roc 2, bus 202 8670 Koksijde België
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet	Onafhankelijk en niet- uitvoerend bestuurder	31 maart 2015	GEFOR NV Avenue des Aubepines 96 1180 Ukkel België
Johannes Pars	Gedelegeerd bestuurder	Onmiddellijk na de algemene jaarvergadering van 10 mei 2013	Voorzitter van de directie van Wereldhave NV Nassaulaan 23 2514 JT Den Haag Nederland
Luc Plasman	Gedelegeerd bestuurder	30 juni 2015	Medialaan 30, bus 6 1800 Vilvoorde België

Voor de volledigheid wordt nog meegedeeld dat de Heren Benoit Graulich en Bernard De Corte werden herbenoemd tot bestuurders van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de gewone algemene vergadering van 9 mei 2008 en dit voor een termijn van 4 jaar. Het mandaat van de Heer Bernard De Corte heeft evenwel een einde genomen per 10 mei 2011 terwijl het mandaat van de Heer Benoit Graulich een einde heeft genomen per 31 oktober 2011.

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Hierna volgen op datum van de Gelijkwaardige Informatie de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders of, in geval van vennootschappen die handelen als bestuurder, van hun vaste vertegenwoordigers.

Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne

Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne, werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 april 2011. Bij besluit van de raad van bestuur van Wereldhave Belgium NV van 1 april 2011, werd Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne, aangesteld als voorzitter van de Raad van Bestuur.

Dirk Goeminne studeerde af aan de UFSIA Antwerpen als licentiaat TEW in 1976 en als handelsingenieur in 1977 en begon zijn carrière in 1977 als auditor bij Price Waterhouse & Co. Vanaf 1979 is Dirk Goeminne actief in de textiel- en kleding industrie en bekleedde hij achtereenvolgens managementfuncties bij ITC/IDECO, Femilux NV, WE Belgium - WE France - WE Luxemburg, WE Europe BV en Hema BV.

- Lopende mandaten:

- Bestuurder van Cassis/Paprika NV
- Bestuurder van Fun Belgium NV
- Onafhankelijk Bestuurder van Duror NV
- Onafhankelijk Bestuurder van Uitgeverij Lannoo NV
- Onafhankelijk Bestuurder van Van de Velde NV (Beursgenoteerd)
- Commissaris van iCentre BV (Nederland)
- Commissaris van Beter Bed Holding NV (Nederland)
- President commissaris van BGN Holding BV (Nederland)
- Commissaris van Stern Groep NV (Nederland)
- Commissaris van Fatboy BV (Nederland)

- Afgelopen mandaten:

- Bestuurder van Mitiska NV
- Commissaris van Super de Boer NV (Nederland)
- Uitvoerend bestuurder van Madexa BV (Nederland)
- CEO en voorzitter van de raad van bestuur van Vroom&Dreesman BV (Nederland)
- CEO en voorzitter van de raad van bestuur van Hema BV (Nederland)

Management Decisions Consulting Services BVBA, in het kort MDSC BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert

MDSC BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert, werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 april 2011.

Philippe Naert behaalde het diploma van burgerlijk ingenieur aan de KUL in 1966, een "postgraduate diploma in Management Science" aan de Manchester University (VK) in 1967 en een Ph.D. Business Administration aan de Cornell University (VS) in 1970. Hij is thans verbonden aan de Antwerp Management School en treedt op als adviseur van bedrijven en overheden.

- Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van Philippe Naert BVBA
- Zaakvoerder van MDSC BVBA
- Bestuurder van MDSC International NV

- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Natural Granen Gebr De Scheemaecker
- Onafhankelijk bestuurder van I-Propeller NV
- Onafhankelijk bestuurder van Floré
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hout van Steenberge NV
- Onafhankelijk bestuurder van Concordia Textiles NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hobbyrama NV
- Onafhankelijk bestuurder van 3D NV
- Onafhankelijk bestuurder van Matériaux Gondry
- Onafhankelijk bestuurder van Stock Americain Van Wiemeersch
- Onafhankelijk bestuurder van Textum
- Onafhankelijk bestuurder van KBC Groep NV (Beursgenoteerd)
- Onafhankelijk bestuurder van Jori NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Boondoggle NV
- Bestuurder en waarnemend decaan van UAMS

- Afgelopen mandaten:

- Onafhankelijk bestuurder van Duror NV
- Onafhankelijk bestuurder van Brouwerij De Koninck NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Barco NV

GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet

GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet, werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 april 2011.

Jacques de Smet studeerde af aan de VUB als licentiaat in de economische wetenschappen in 1973. Hij is voorzitter van FEIB (Financial Executives Institute of Belgium) en lid van de raad van bestuur van UWE (Union Walonne des Entreprises).

- Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van GEFOR NV
- Onafhankelijke Bestuurder van SABCA NV (Beursgenoteerd)
- Bestuurder van Duferco Developpement NV
- Bestuurder van Duferco Immobilière NV
- Vaste vertegenwoordiger van GEFOR NV in de raad van bestuur van Duferco Logistique

- Afgelopen mandaten gedurende de voorgaande vijf jaar:

- Vaste vertegenwoordiger van GEFOR NV in de raad van bestuur van Manage Steel Center
- Vaste vertegenwoordiger van GEFOR NV en Duferco Belgium NV in de raad van bestuur van Duferco La Louvière NV
- Vaste vertegenwoordiger van GEFOR NV in de raad van bestuur van Duferco Clabecq
- Vaste vertegenwoordiger van GEFOR NV en Carsid NV in de raad van bestuur van Duferco Belgium
- Bestuurder van Carsid NV
- Onafhankelijk bestuurder van Elia NV

De Heer Johannes Pars

De Heer Johannes Pars werd benoemd tot bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de gewone algemene vergadering van 8 mei 2009. Bij besluit van de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV van 11 mei 2009, werd de Heer Johannes Pars benoemd tot gedelegeerd bestuurder met ingang vanaf 15 mei 2009 en eindigend onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 10 mei 2013.

Johannes Pars behaalde in 1987 een ingenieursdiploma bouwkunde aan de Technische Universiteit Eindhoven. Van 1987 tot 2003 werkte Johannes Pars achtereenvolgens voor DTZ Zadelvast Beheer BV, Stichting Pensioenfonds Hoogovens en Rodamco Europe NV. Alvorens hij in 2009 werd benoemd tot statutair directeur van Wereldhave NV, was Johannes Pars van 2003 tot 2008 statutair directeur en Chief Investment Officer van VastNed Industrial/Offices NV en van VastNed Retail NV.

- Lopende mandaten:

- Statutair directeur van Wereldhave NV

- Afgelopen mandaten gedurende de voorgaande vijf jaar:

- Bestuurder van Intervest Retail NV
- Bestuurder van Intervest Offices & Warehouses NV
- Statutair directeur VastNed Retail NV (Nederland)
- Statutair directeur VastNed Industrial/Offices NV (Nederland)

De Heer Luc Plasman

De Heer Luc Plasman werd benoemd tot bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 juli 2011. Bij besluit van de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV van 11 mei 2009, werd de Heer Luc Plasman benoemd tot gedelegeerd bestuurder en dit voor een periode van 4 jaar met ingang vanaf 1 juli 2011.

Luc Plasman studeerde af aan de KUL als burgerlijk ingenieur in 1977. Na twee jaar werkzaam te zijn geweest als assistent aan het Instituut voor Industriële Scheikunde van de KUL, werkte Luc Plasman vanaf 1980 achtereenvolgens voor de ITH-Omnica NV (ingenieursbureau), IPEO/IGOPEX NV (projectontwikkeling) en Wilma Project Development NV (projectontwikkeling). Van 1997 tot 2010 was Luc Plasman gedelegeerd bestuurder van ING Real Estate Development Belgium NV.

- Lopende mandaten:

- Luc Plasman oefent thans enkel het mandaat uit van gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium Comm. VA

- Afgelopen mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van ING Real Estate Development Belgium NV

7.2.2.2 Bevoegdheden

Naast zijn wettelijke en statutaire verplichtingen, oefent de Raad van Bestuur de opdracht van de Zaakvoerder uit en is, in die hoedanigheid, onder meer belast met volgende taken:

- (i) De Raad van Bestuur waakt over de waarden en de strategie van de Vennootschap, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.
- Strategische beslissingen waaronder investeringen en desinvesteringen, verhuurstrategie, de algemene werking van de Vennootschap en uitspraak te doen over elk initiatief dat aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd;
 - De Raad van Bestuur zorgt voor de nodige financiële en menselijke middelen opdat de vennootschap haar doelstellingen kan verwezenlijken;
 - Bij het realiseren van haar doelstellingen houdt de Raad van Bestuur rekening met het maatschappelijk verantwoord ondernemen en met de diversiteit in het algemeen;
- (ii) De Raad van Bestuur houdt toezicht:
- Op de prestaties van het uitvoerend management en op de verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap;
 - Op de doeltreffendheid van het auditcomité;
 - Op de integriteit van Vennootschap;
 - Op het tijdig openbaar maken van financiële en niet-financiële informatie overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;
 - Een kader goed te keuren van interne controle en risicobeheer en de implementatie hiervan beoordelen, rekening houdend met de beoordeling van het auditcomité;
 - Op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het auditcomité;
 - Een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen en openbaarmaking hiervan.
- (iii) De Raad van Bestuur beslist over de structuur van het uitvoerend management en bepaalt de bevoegdheden die aan het uitvoerend management zijn toevertrouwd. Deze worden opgenomen in het intern reglement van de Raad van Bestuur en in dat van het uitvoerend management.
- (iv) De maatregelen te nemen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders, gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen.
- (v) Zich ervan te verzekeren dat aan de verplichtingen tegenover alle Aandeelhouders voldaan wordt.

7.2.2.3 Betrouwbaarheid

Voor zover als nodig wordt gepreciseerd dat geen enkele bestuurder gedurende de laatste vijf jaar:

- werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als directielid, betrokken was bij een faillissement, surséances of liquidaties;
- het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en / of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

De leden van de bestuursorganen en van het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder voldoen aan de voorwaarden inzake betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, als voorgeschreven door artikel 38

van de Wet van 20 juli 2004, en vallen niet onder de toepassing van de verbodsbepalingen van artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004.

7.2.2.4 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder heeft in het jaar 2011 4 maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2011 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties e.d.)
- het financieringsbeleid;
- het dividendbeleid.

Vanaf de datum van hun benoeming, zijn de bestuurders op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert (aanwezigheidsgraad in 2011 van 67 %).

	1 maart 2011	10 mei 2011	2 augustus 2011	24 oktober 2011
Johannes Pars	X	X	X	X
Luc Plasman	X	X	X	X
Bernard De Corte	X			
Benoit Graulich	X	X	X	
DIRK GOEMINNE BVBA, vast vertegenwoordigd door Dirk Goeminne		X	X	X
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet		X	X	X
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Naert		X		X

7.2.1.5 Evaluatie

Onder leiding van zijn Voorzitter evalueert de Raad van Bestuur regelmatig (en minstens om de twee tot drie jaar) zijn omvang, samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met de effectieve leiders in de zin van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na :

- (i) de werking van de Raad van Bestuur en zijn comités beoordelen
- (ii) nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;

- (iii) de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming evalueren; en
- (iv) nagaan of de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur of van de comités afstemt op deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met de effectieve leiders in de zin van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004, i.e. de twee gedelegeerd bestuurders. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de Raad van Bestuur te kunnen aanpassen. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van het engagement en de effectiviteit van de bestuurder, conform een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van de evaluatie door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. In voorkomend geval houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur kan zich bij deze evaluatie door externe deskundigen laten bijstaan.

Onder de leiding van zijn voorzitter neemt de Raad van Bestuur kennis van de zelfevaluatieverslagen van de comités die het oprichtte, beoordeelt het de samenstelling en de omvang van de comités en spreekt zich uit over de eventueel door deze comités voorgestelde aanpassingen.

Ter gelegenheid van de voorbereiding van de corporate governance verklaring inzake deugdelijk bestuur van het jaarverslag, vindt jaarlijks een evaluatie plaats van de naleving van de procedures, regels en reglementen die van toepassing zijn op de Raad van Bestuur.

7.2.2.6 Vergoeding en kosten

De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald conform artikel 16 van het KB van 7 december 2010, dat voorziet dat "de vaste vergoeding van de bestuurders van de zaakvoerder" niet bepaald mag worden in functie van de door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het voorzitterschap van de Raad van Bestuur en voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

De jaarlijkse vaste vergoeding van de drie onafhankelijke bestuurders bedraagt € 15.000. Daar het mandaat van de huidige drie onafhankelijke bestuurders een aanvang heeft genomen per 1 april 2011, werd de jaarlijkse vaste vergoeding over het jaar 2011 op een *pro rata* basis berekend en bedraagt deze voor elk van de drie onafhankelijke bestuurders € 11.250.

In zijn hoedanigheid van bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt, voert de Heer Johannes Pars zijn taak van gedelegeerd bestuurder onbezoldigd uit.

De Heer Luc Plasman ontvangt geen vergoeding voor zijn taak van gedelegeerd bestuurder maar ontvangt een vergoeding in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer. Met uitzondering van de Heer Luc Plasman, werd er geen arbeidsovereenkomst afgesloten met een der bestuurders.

De bestuurders bezitten geen aandelen van de Emittent noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de Emittent.

Een verdere omschrijving van de vergoeding aan de bestuurders voor het boekjaar 2011 wordt uiteengezet in het remuneratieverslag onder sectie 7.2.6.

7.2.3 Gedelegeerd bestuurders van Wereldhave Belgium NV en vaste vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium NV in Wereldhave Belgium Comm. VA

Zoals hierboven reeds vermeld heeft de Raad van Bestuur het dagelijks bestuur toevertrouwd aan de Heren Johannes Pars en Luc Plasman. Zoals eveneens hierboven reeds gezegd voert de Heer Johannes Pars zijn taak van gedelegeerd bestuurder onbezoldigd uit terwijl de Heer Luc Plasman geen vergoeding ontvangt voor zijn taak van gedelegeerd bestuurder maar wel recht heeft op een vergoeding in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer. Deze vergoeding van de Heer Plasman in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer die ten laste is van Wereldhave Belgium Comm. VA, wordt verder omschreven in het remuneratieverslag onder sectie 7.2.6.

Bij beslissing van de Raad van Bestuur van 1 maart 2010, wordt Wereldhave Belgium NV in het kader van haar mandaat van statutair Zaakvoerder van de Vennootschap met ingang van 1 maart 2010 vast vertegenwoordigd door de Heer Johannes Pars.

7.2.4 Comités

7.2.4.1 Auditcomité

Het auditcomité helpt de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV en de effectieve bedrijfsleiders van Wereldhave Belgium CommVA om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de Financiële informatie van Wereldhave Belgium CommVA. Inzake interne controle ziet het auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en houdt toezicht op de opdrachten die hij krijgt, naast zijn opdracht die door de wet bepaald is.

Het auditcomité bestaat uit twee leden die door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder worden aangeduid uit de onafhankelijke bestuurders. Het volgen van de aanbeveling van de Code 2009 dat het Auditcomité tenminste drie leden dient te hebben, zou ertoe leiden dat nagenoeg de gehele Raad van Bestuur deel uitmaakt van het Auditcomité (zie dienaangaande eveneens sectie 7.1.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie).

De leden van het auditcomité zijn thans:

- GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité; en,
- MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert, onafhankelijk bestuurder.

Onafhankelijk van het aantal vergaderingen die per jaar worden gehouden, innen de leden van het auditcomité geen zitpenningen.

Het auditcomité heeft samen met de CFO van Wereldhave Belgium Comm. VA in het jaar 2011 4 maal vergaderd. Voormelde leden van het auditcomité zijn vanaf hun benoeming als bestuurder op

alle vergaderingen van het auditcomité samen met de CFO van Wereldhave Belgium Comm. VA aanwezig geweest, met uitzondering van MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert, op 2 augustus 2011.

	1 maart 2011	10 mei 2011	2 augustus 2011	24 oktober 2011
Bernard De Corte	x			
Benoit Graulich	x			
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet		x	x	x
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Naert		x		x

7.2.4.2 Benoemingscomité

Het benoemingscomité werd opgericht om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen die worden voorgedragen aan de Algemene Vergadering van de Zaakvoerder. Het geeft tevens een advies over de aanwervingen op sleutelposities binnen de Zaakvoerder en de Vennootschap, ook wanneer deze niet door de Algemene Vergadering van de Zaakvoerder dienen te worden goedgekeurd.

Omwille van de beperkte omvang van de Raad van Bestuur is het benoemingscomité samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur, en wordt hij voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Het benoemingscomité komt minimum tweemaal per jaar samen. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds.

Het benoemingsbeleid werd geagendeerd op de agenda van de Raad van Bestuur van 1 maart 2011 en 24 oktober 2011. De aanwezigheden zijn vermeld in de tabel onder sectie 7.2.2.4 hierboven.

7.2.4.3 Remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap slechts één van de drie criteria bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen vervuld, ziet de Raad van Bestuurde betreffende taken als taken van de voltallige Raad van Bestuur. Hiermee wordt afgeweken van de aanbevelingen van de Code 2009 (zie dienaangaande eveneens sectie 7.1.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie). De Voorzitter van de Raad van Bestuur (indien deze een niet-uitvoerende bestuurder is) of een andere niet uitvoerende bestuurder zit dit comité voor.

Het remuneratiecomité heeft volgende taken:

- het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies onder welke vorm ook;

- het bereidt het remuneratieverslag voor dat door de Raad van Bestuur wordt gevoegd bij de corporate governance verklaring opgenomen in het jaarlijks financieel verslag;
- het licht het remuneratieverslag toe op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

Het remuneratiecomité komt tenminste tweemaal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht.

Het remuneratiebeleid werd geagendeerd op de agenda van de Raad van Bestuur van 1 maart 2011 en 24 oktober 2011. De aanwezigheden zijn vermeld in de tabel onder sectie 7.2.2.4 hierboven.

7.2.5 Effectieve bedrijfsleiders

Wereldhave Belgium Comm. VA benoemde als effectieve leiders in de zin van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 de twee gedelegeerd bestuurders van Wereldhave Belgium NV, i.e. de Heren Johannes Pars en Luc Plasman, die de titel van “Bedrijfsleider” dragen.

De rol van de Bedrijfsleiders (zoals eveneens omschreven in het Corporate Governance Charter) is voornamelijk:

- aan de Raad van Bestuur de strategie van de Vennootschap voorstellen;
- de voorbereiding van alle beslissingen die door de Raad van Bestuur moeten genomen worden om zijn verplichtingen te kunnen vervullen;
- de beslissingen van de Raad van Bestuur betreffende het verwerven of overdragen, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen uitvoeren;
- beslissen over de verwerving of overdracht, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen met een waarde, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- onroerende goederen verhuren, en meer in het algemeen, overeenkomsten in verband hiermee sluiten, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- het dagelijkse bestuur van de Vennootschap verzekeren, en hierover verslag uitbrengen bij de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de thesaurietoestand van de Vennootschap; de voorstelling aan de Raad van Bestuur van een actuele, accurate en bevattelijke kijk op de operationele en financiële ontwikkelingen van de vennootschap en haar participaties;
- interne controles (systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële, vastgoedgebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controle- en risicobeheerssystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarverslag en van de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichthoudende rol van de Raad van Bestuur, gebaseerd op het kader dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de voorbereiding van de financiële staten, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor Jaarrekeningen, boekhoudkundige normen en evaluatieregels van de Vennootschap;
- de verplichte publicatie door de Vennootschap van de jaarrekeningen;
- aan de Raad van Bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het “businessplan”, en de opvolging daarvan;
- het aannemen en ontslaan van personeelsleden en het vaststellen van de vergoeding van de personeelsleden.

De Bedrijfsleiders nemen intern deel aan de uitvoering van de activiteiten van de Vennootschap en aan de uitstippeling van haar beleid. In dat kader hebben ze volgende hoofdp opdrachten:

- algemeen de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en, desgevallend, voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur, de algemene strategie en het algemeen beleid van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur beslist werden;
- de mogelijkheden of de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering afbakenen, en in voorkomend geval voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het management team van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de uitvoerige, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en van de gedelegeerd bestuurders;
- aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris verslag uitbrengen over de evaluatie van het interne controle systeem;
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

7.2.6 Remuneratieverslag voor het boekjaar 2011

Het bedrag van de vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt bepaald door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Zaakvoerder, op voorstel van de Raad van Bestuur.

De totale vergoeding bestaat uit een jaarlijks vast bedrag.

Het bedrag van de vergoeding van de uitvoerende Bestuurders wordt vastgelegd in een overeenkomst met de Zaakvoerder en wordt bepaald door de Raad van Bestuur. Diezelfde procedure wordt toegepast voor elke herziening van de vergoeding van de uitvoerende Bestuurders.

Het Remuneratiebeleid van de Vennootschap is bedoeld om de betrokkenen bij het beheer van de Vennootschap en zodanige vergoeding aan te bieden, die mogelijk maakt om de gewenste profielen aan te trekken, te behouden en te motiveren, die aansluiten op de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap, terwijl de risico's gezond en doeltreffend beheer worden en de kosten voor de diverse vergoedingen onder controle blijven.

De Vennootschap wenst deze betrokkenen en vergoedingsniveau aan te bieden dat de vergelijking doorstaat met de bezoldigingen die andere vennootschappen voor gelijkaardige functies uitkeren.

Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks door sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants. Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmark.

Zaakvoerder

Voor de uitoefening van zijn mandaat ontvangt de Zaakvoerder een vaste vergoeding. Deze vergoeding strekt tot het dekken van de kosten van de onafhankelijke Bestuurders. Voor de niet-onafhankelijke Bestuurders worden aan de Vennootschap thans geen kosten in rekening gebracht. De

remuneratie weerspiegelt de verantwoordelijkheden en de tijdsbesteding van de onafhankelijke Bestuurders, in relatie tot de beperkte omvang en geringe complexiteit van de vennootschap.

De vergoedingswijze van de Statutaire Zaakvoerder wordt beschreven in de statuten van de Vennootschap. Ze kan dus enkel gewijzigd worden bij een beslissing om de statuten te wijzigen, door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder in 2011 bedraagt € 95.000.

De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar, maar is pas betaalbaar na goedkeuring van de jaarrekeningen van het boekjaar door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De berekening van de vergoeding is onderworpen aan controle door de Commissaris.

Bestuurders

Bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden beloning en geen beloning in aandelen of opties op aandelen, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen.

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2011

Niet-uitvoerende bestuurders	Vast
Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne (vanaf 01 april 2011)	11.250
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert (vanaf 01 april 2011)	11.250
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet (vanaf 01 april 2011)	11.250
B. Graulich (tot 31 oktober 2011)	12.500
B. De Corte (tot 10 mei 2011)	5.342
Uitvoerende bestuurders	
J. (Hans) Pars	onbezoldigd mandaat
L. Plasman	onbezoldigd mandaat (bediendenstatuut)

Bedrijfsleiders – Uitvoerend management

Het remuneratiebeleid van Wereldhave Belgium met betrekking tot het uitvoerend management is een aangelegenheid van de Raad van Bestuur. De remuneratie van het uitvoerend management wordt jaarlijks geëvalueerd. De Raad van Bestuur heeft een aangepast remuneratiebeleid uitgewerkt en goedgekeurd dat bestaat uit twee onderdelen:

- een vaste vergoeding, waaronder een bijdrage voor verzekering en pensioen;
- een variabele vergoeding, die wordt uitgekeerd na beëindiging van het betrokken boekjaar.

Wereldhave Belgium leeft de bepalingen inzake remuneratie na van het Wetboek van Vennootschappen en het Vastgoedbevak-KB, evenals de principes van de Corporate Governance Code.

De Raad van Bestuur analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid voor de leden van het uitvoerend management en gaat na of er een aanpassing nodig is om het beleid aan te passen. Alle componenten

van het bezoldigingsbeleid worden geanalyseerd. Deze analyse gaat gepaard met een toetsing (benchmarking) aan het bezoldigingsbeleid van andere beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

De Heer Johannes Pars voert zijn taak van gedelegeerd bestuurder / bedrijfsleider onbezoldigd uit terwijl de Heer Luc Plasman geen vergoeding ontvangt voor zijn taak van gedelegeerd bestuurder maar wel recht heeft op een vergoeding in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer. Deze vergoeding van de Heer Plasman in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer is ten laste van Wereldhave Belgium Comm. VA.

Met uitzondering van de Heer Johannes Pars dewelke zijn taak van gedelegeerd bestuurder / bedrijfsleider onbezoldigd uitvoert, bestaat het bedrag van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend management uit volgende componenten: een vaste bezoldiging, een variabele bezoldiging op korte termijn en een pensioenplan.

De **vaste bezoldiging** van de leden van het uitvoerend management wordt bepaald in functie van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Deze bezoldiging is niet gerelateerd aan het resultaat van de bevak.

De **variabele bezoldiging** wordt bepaald op basis van de effectieve realisatie van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en geëvalueerd door de Raad van Bestuur. Deze doelstellingen worden bepaald volgens welbepaalde criteria, gewogen in functie van hun belang, die worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Voor het boekjaar 2011 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het direct resultaat per aandeel, de bezettingsgraad, de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille en het algemeen management.

De Raad van Bestuur evalueerde de realisatie van deze doelstellingen voor 2011 en stelde de variabele bezoldiging op 39% van de vaste bezoldiging. Ten aanzien van het boekjaar 2012 zal de variabele bezoldiging afhangen van de realisatie van volgende doelstellingen, het netto resultaat per aandeel, de bezettingsgraad, de schuldgraad, de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille en het algemeen management.

De Raad van Bestuur zal de niet-spreiding in de tijd van de variabele vergoeding voorleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Met uitzondering van de Heer Johannes Pars, genieten de leden van het uitvoerend management van een **groepsverzekering** van het type 'defined benefit' bij de maatschappij Vivium. De groepsverzekering heeft tot doel (i) de uitbetaling van een kapitaal leven ten gunste van de aangeslotene op datum van zijn pensionering (ii) de betaling van een kapitaal overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene voor pensionering, ten gunste van zijn begunstigden (iii) de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte.

De andere voordelen begrijpen een hospitalisatieverzekering (€ 707), de ter beschikking stelling van een bedrijfswagen en de terugbetaling van de beroepskosten die gemaakt zijn in het kader van hun functie.

Remuneratie van het uitvoerend management:

2011	Salaris	Bonus	Pensioenplan	Totaal
J. Pars	Onbezoldigd mandaat			
L. Plasman	€ 168.192	€ 66.500	106.838	€ 341.530

2010	Salaris	Bonus	Pensioenplan	Totaal
J. Pars	Onbezoldigd mandaat			

Op dit ogenblik zijn geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met de leden van het uitvoerend management die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

7.2.7 Belangenconflicten en bijzondere regelingen

Voor zover de Vennootschap bekend, bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de verplichtingen te haren aanzien, van haar Zaakvoerder, de leden van de organen van de Zaakvoerder of van haar bedrijfsleiders en hun privébelangen en/of andere verplichtingen.

De Vennootschap heeft geen enkele regeling of akkoord gesloten met de grootaandeelhouders, met klanten, leveranciers of andere, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan of als lid van de algemene directie.

7.2.8 Wettelijke controleurs van de rekeningen

Op de algemene vergadering van 11 april 2007 werd PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, met kantoor te Woluwedal 18, 1932 Sint-Pieters-Woluwe, vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, herbenoemd als commissaris van de Emittent voor een periode van 3 jaar. De geïndexeerde vergoeding van de commissaris bedroeg € 40.700 (inclusief kosten, exclusief BTW) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening. Ingevolge het proces-verbaal van de algemene vergadering van 8 mei 2009 blijkt dat de aandeelhouders kennis hebben genomen van het feit dat vanaf 2009 de commissaris PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA wordt vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart.

De algemene jaarvergadering van 14 april 2010 heeft PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, met kantoor te Woluwedal 18, 1932 Sint-Pieters-Woluwe, vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart, herbenoemd als commissaris van de Emittent voor een periode van 3 jaar. De jaarlijkse vergoeding van de commissaris van de vennootschap, werd vastgesteld op € 50.000 (inclusief kosten, exclusief BTW) vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2010.

7.2.9 Specifieke informatie met betrekking tot de participaties

7.2.9.1 J-II NV

De raad van bestuur van J-II NV bestaat uit twee bestuurders:

Naam	Functie
Johannes Pars	Gedelegeerd bestuurder
Eddy De Landtsheer	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

7.2.9.2 Waterloo Shopping BVBA

Het college van zaakvoerders van Waterloo Shopping BVBA bestaat uit twee zaakvoerders:

Naam	Functie
Johannes Pars	Zaakvoerder
Luc Plasman	Zaakvoerder

De zaakvoerders worden niet vergoed.

7.2.9.3 Immo Guwy NV

De raad van bestuur van Immo Guwy NV bestaat uit drie bestuurders:

Naam	Functie
Johannes Pars	Gedelegeerd bestuurder
Eddy De Landtsheer	Bestuurder
Luc Plasman	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

7.2.9.4 Vastgoed Halle NV

De raad van bestuur van Vastgoed Halle NV bestaat uit vijf bestuurders:

Naam	Functie
Luc Plasman	Gedelegeerd bestuurder
Eddy De Landtsheer	Bestuurder
Frank Adriaensen	Bestuurder
Ludovicus Maes	Gedelegeerd bestuurder
Lyne Herbots	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

7.2.9.5 WBPM NV

De raad van bestuur van Vastgoed Halle NV bestaat uit drie bestuurders:

Naam	Functie
Luc Plasman	Gedelegeerd bestuurder
Eddy De Landtsheer	Bestuurder
Frank Adriaensen	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

8 DE LOONTREKKENDEN

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2011 die instaan voor het beheer van de Emittent, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 20,6 personeelsleden.

Aan geen van de voormelde personeelsleden werden opties verleend op aandelen van de Emittent.

9.1 Beschrijving van de activiteiten

9.1.1 Belangrijkste activiteiten

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed, dit in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks. In het kader van nieuwe investeringen richt Wereldhave Belgium Comm. VA zich voornamelijk op winkelcentra.

De portefeuille vastgoedbeleggingen van Wereldhave Belgium Comm. VA bestaat op basis van de taxatiewaarde / Reële Waarde per 31 december 2011 voor 70 % uit commercieel vastgoed en voor 30 % uit kantoren (per 31 december 2010 bestond de portefeuille vastgoedbeleggingen van Wereldhave Belgium Comm. VA voor 64 % uit commercieel vastgoed en voor 36 % uit kantoren). Wereldhave Belgium Comm. VA houdt per 31 december 2011 eveneens twee investeringen aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,22 % - dit is dezelfde participatie als op 31 december 2010) en 'Basilix' (6,9 % - dit is dezelfde participatie als op 31 december 2010).

Per 31 december 2011 bedraagt de Reële Waarde van het commercieel vastgoed € 256.913.000 (ten opzichte van € 252.221.000 per 31 december 2010) en van de kantorenportefeuille € 141.495.000 (ten opzichte van € 143.160.000 per 31 december 2010) waardoor de totale Reële Waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen per 31 december 2011 aldus € 398.408.000 bedraagt (ten opzichte van € 395.381.000 per 31 december 2010). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 31 december 2011 € 11,4 miljoen (ten opzichte van € 11,5 miljoen per 31 december 2010).⁷ De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt op 31 december 2011 € 74.428.000 (ten opzichte van € 27.815.000 miljoen per 31 december 2010).⁸

Op 31 december 2011 heeft de Emittent 4 winkelcentra en 9 kantoorgebouwen in portefeuille. Met uitzondering van de aankoopoptie ten gunste van de huurder zoals opgenomen in de huurovereenkomst met betrekking tot het kantoorgebouw Orion Center, gelegen aan de Bischoffsheimlaan 22-25 te 1000 Brussel, werden er tot op datum van 31 december 2011 geen aankoopopties verleend op gebouwen die deel uitmaken van de portefeuille van de Emittent.

⁷ De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd op reële waarde op basis van marktnotering (niveau 1, IFRS 7). Meer in het bijzonder wordt de reële waarde van de vastgoedcertificaten berekend als het gewogen gemiddelde van de laatste 14 dagen voorafgaand aan de zogenaamde raportagedatum.

⁸ 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 marktwaarde 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% voorverhuurd.

9.1.2 Belangrijkste markten⁹

De onzekerheid omtrent de macro-economische situatie is verder toegenomen in de tweede jaarhelft van 2011. Door de onenigheid tussen de Europese landen omtrent oplossingen voor de eurocrisis, is de markt erg bezorgd over de beslissingen die zullen genomen worden. Dit heeft geresulteerd in zeer gepolariseerde vastgoedmarkten.

Vastgoed op toplocaties is erg gewild door de investeerders maar de mindere assets hebben het moeilijker.

De Belgische retailmarkt heeft in 2011 nogmaals bewezen erg sterk en stabiel te zijn, met omzetten die op 1 à 2% na (in plus of min) identiek waren aan deze van 2010. Deze stabiliteit was ook te zien in de huurniveaus, die lichtjes stijgend waren in de belangrijkste hoofdwinkelstraten en winkelcentra. Op secundaire locaties daarentegen stonden de huren wel onder druk. De trends in winkelcentra zijn erg gelijklopend. Ook daar zien we dat de betere centra geen leegstand en licht stijgende huurniveaus kennen.

In het algemeen zijn de retailers voorzichtiger en opportunistischer geworden bij de inhuurname van nieuwe winkels maar toplocaties blijven erg gegeerd, zowel door de gevestigde retailers als door de nieuwkomers.

Een aantal nieuwe enseignes zoals Forever 21, River Island, Hollister, Abercrombie & Fitch hebben in 2011 hun eerste winkel geopend in België, maar ook lokale groepen zoals Lola & Liza, Veritas, Apple's, ... blijven erg expansief.

De druk op goede locaties wordt tevens in de hand gewerkt doordat weinig belangrijke nieuwe projecten op de markt zullen komen in 2012 en 2013.

En de bestaande en in opmaak zijnde regelgeving bemoeilijkt steeds meer de realisatie van nieuwe projecten buiten de stadskernen.

Een investering in prima gelegen winkelvastgoed wordt beschouwd als een goede defensieve belegging en blijft ook goed presteren. Het aandeel van retail in de investeringstransacties blijft verder toenemen.

De vraag naar kantoren in Brussel was erg laag. Bedrijven stellen hun strategische beslissingen verder uit omwille van het economische klimaat. De opname in Brussel bedroeg in 2011 319.000 m² of 35% lager dan in 2010. Dit is trouwens het laagste opnamecijfer van de laatste 10 jaar.

Vermits er weinig nieuwe transacties zijn, ligt de focus van de eigenaren in de eerste plaats op het behoud van de zittende huurders. De leegstand bedraagt 11,80% en is stabiel.

De tophuren in Brussel zijn redelijk stabiel gebleven. De huurvoorwaarden en tegemoetkomingen voor moderne gebouwen op goede locaties hebben hun bodem bereikt. De huurvoorwaarden voor mindere gebouwen of locaties kunnen nog verder neerwaarts evolueren gezien de hoge leegstand en het negatieve economische klimaat.

Het investeringsvolume is in 2011 gestegen met 45% t.o.v. 2010. Door de schaarste aan topproduct is het rendement hierop gedaald naar bijna 5%. Op secundaire locaties vallen er vrijwel geen transacties te noteren.

Voor een overzicht van de positie van de Emittent op de hierboven beschreven Belgische retail- en kantorenmarkt, wordt verwezen naar sectie 9.2 van huidige Gelijkwaardige Informatie.

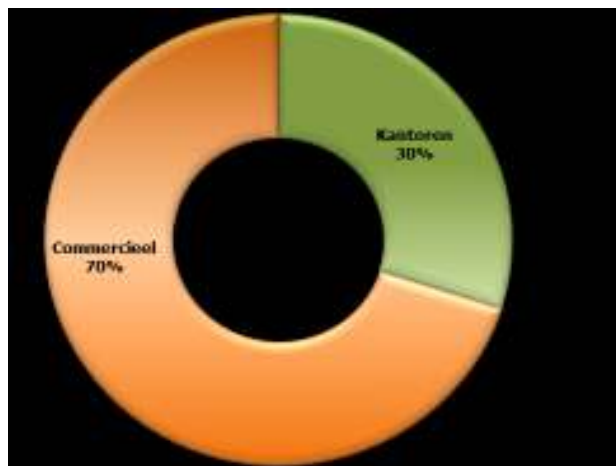
⁹ 9.1.2 is een letterlijke weergave van de tekst "De Belgische vastgoedmarkt" dewelke werd opgesteld door Wereldhave Belgium Comm. VA zoals deze kan worden teruggevonden op pagina 34 van het jaarlijks financieel verslag 2011.

9.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille

9.2.1 Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2011 bestaat de vastgoedportefeuille in hoofdorde uit commerciële centra en kwalitatief hoogstaande kantoorgebouwen.

Sectorale spreiding vastgoedbeleggingen *(in % van de taxatiewaarde)*



Overzicht van de portefeuille per 31 december 2011

	Locatie	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (m2)	Parkeerplaatsen (aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten over 2011 (x € 1.000)	Gemiddelde bezetting over 2011 (in % van huur)
Commercieel							
Winkelcentrum "Belle-Ile" **	4020 Liège Quai des Vennes 1	31	30.252	2.200	90	9.707	100
Winkelcentrum Nivelles	1400 Nivelles Chaussée de Mons 18	12	16.195	802	60	2.997	100
Winkelcentrum "Les Bastions"	7500 Tournai Bd. W. de Marvis 22	9	15.540	1.260	52	2.830	100
"Waterloo"	1410 Waterloo Chaussée de Bruxelles 193-195	3	3.347	95	12	760	100
Kantoren							
Madou Center	1000 Brussel Bischoffsheimlaan 1-8	7	12.162 504 *	150	1	2.435	100
Regent 58	1000 Brussel Regentlaan 58	0	3.135 32 *	32	4	75	0
Orion Center	1000 Brussel Bischoffsheimlaan 22-25	2	5.205 25 *	64	5	335	100
Jan Olieslagerslaan	1800 Vilvoorde J. Olieslagerslaan 41-45	1	3.048 29 *	82	4	335	100
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 30	2	5.449 201 *	178	7	583	75
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 32	1	3.907 120 *	123	3	576	75
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 28	4	12.772 246 *	305	4	1.290	78
De Veldekens (fase I)	2600 Berchem Roderveldlaan 1-2	3	11.192 368 *	238	3	557	43
De Veldekens (fase II)	2600 Berchem Roderveldlaan 3-4-5	5	16.003 1.008 *	316	13	1.996	93
De Veldekens (fase III)	2600 Berchem Berchemstadionstraat 76-78	3	11.192 208 *	217	16	757	70
Projectontwikkelingen							
		16					65
Totaal		100	152.140			25.235	93

Conform artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 mag in principe geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat:

(i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of,

(ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer dan 20% bedraagt.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting.

Daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap uitmaakt (per 31 december 2011 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 31 %), heeft de bevak steeds een afwijking aangevraagd én verkregen vanwege de FSMA op grond van voormeld artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (i.e. artikel 43 § 3 van het oude KB van 10 april 1995 dat door het KB van 7 december 2010 werd opgeheven) om meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed te beleggen in één enkel vastgoed geheel, zijnde het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège.

Deze afwijking overeenkomstig artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (i.e. artikel 43 § 3 van het oude KB van 10 april 1995 dat door het KB van 7 december 2010 werd opgeheven) die betrekking heeft op het winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel, werd door de FSMA in haar schrijven dd. 9 september 2009 verlengd tot 30 september 2012.

In voormeld schrijven dd. 9 september 2009 heeft de FSMA voormelde afwijking verbonden aan de volgende cumulatieve voorwaarden die hierna letterlijk worden weergegeven:

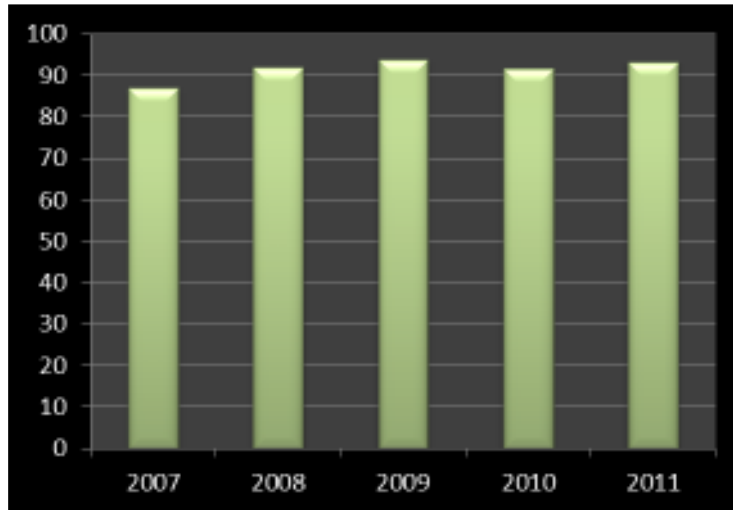
- *"Het percentage dat Belle Ile op het einde van elk kwartaal vertegenwoordigt in het vastgoed van Wereldhave Belgium Comm. VA als bedoeld in artikel 2, 4° van het voormelde KB van 10 april 1995 (m.i.v. projectontwikkelingen), berekend op geconsolideerde basis, ligt niet hoger - behoudens in zoverre dit een gevolg is van waardeschommelingen van het vastgoed van de bevak- dan het laagste percentage dat Belle Ile in voormeld vastgoed (m.i.v. projectontwikkelingen) vertegenwoordigde op het ogenblik van de waardering, of actualisatie van de waardering, door de vastgoeddeskundige op het einde van enig voorafgaand kwartaal, overeenkomstig artikel 56 van het voormelde KB van 10 april 1995, en dit met ingang van de waardering die op 30 juni 2009 plaatsvond;*
- *Wereldhave Belgium Comm. VA deelt driemaandelijks, na voormelde waardering of actualisatie van de waardering door de vastgoeddeskundige, aan de CBFA het percentage mee -zowel het percentage rekening houdend met de waardeschommelingen van het vastgoed als het percentage abstractie maken van deze waardeschommelingen- dat Belle Ile vertegenwoordigt in het vastgoed van de bevak (m.i.v. projectontwikkelingen) als voormeld;*
- *De periodieke verslagen en prospectussen die Wereldhave Belgium Comm. VA in de toekomst zal opstellen, wijzen erop dat de door de bevak gekozen focus op commerciële centra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, in die zin dat de spreiding op geografisch vlak slechts door een beperkt aantal vastgoedgehelen wordt bewerkstelligd, alsook een grotere concentratie van het risico bij o.m. technische problemen en brand."*

Tot op redactiedatum van huidige Gelijkwaardige Informatie heeft de Vennootschap voormelde voorwaarden nageleefd.

9.2.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille

9.2.2.1 Bezettingsgraad

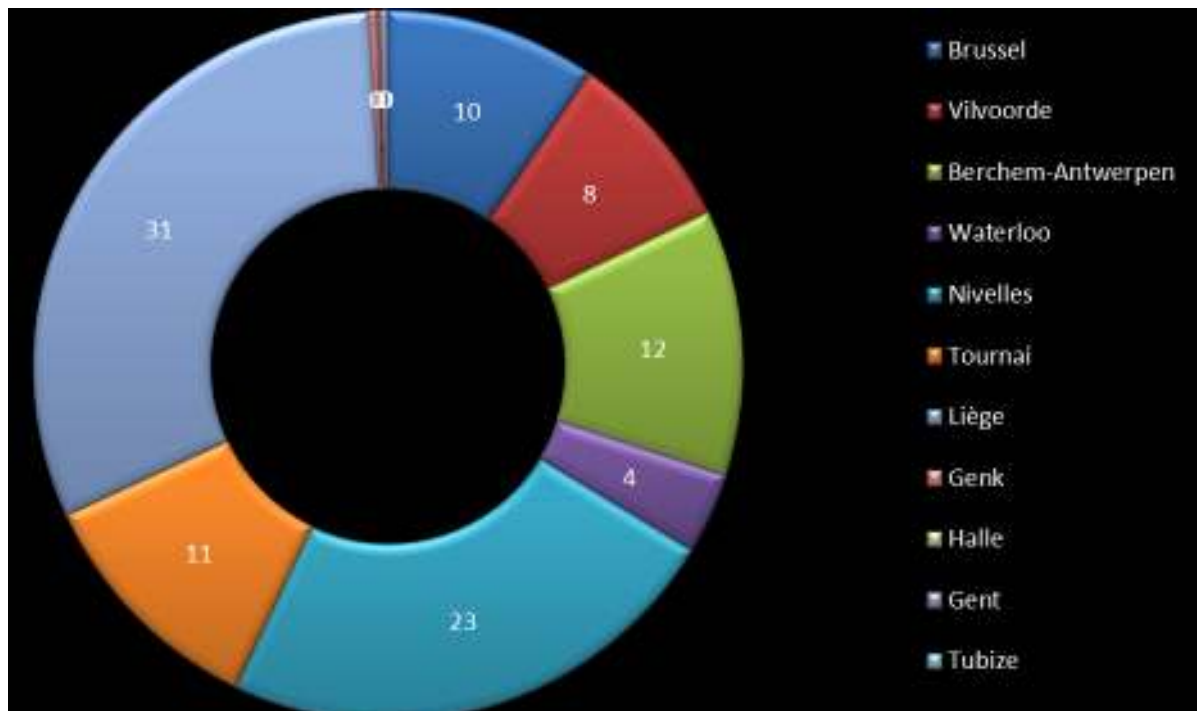
Gemiddelde bezettingsgraad (in % van huurinkomsten)



Op 31 december 2011 bedraagt de bezettingsgraad van de Emittent 93,1 % (ten opzichte van 89 % per 31 december 2010), onderverdeeld in 100 % voor het commercieel vastgoed en 83,1 % voor de kantoren (per 31 december 2010 bedroeg de bezettingsgraad voor het commercieel vastgoed 100 % en 80,7 % voor de kantoren).

9.2.2.2 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille (in % van de taxatiewaarde)

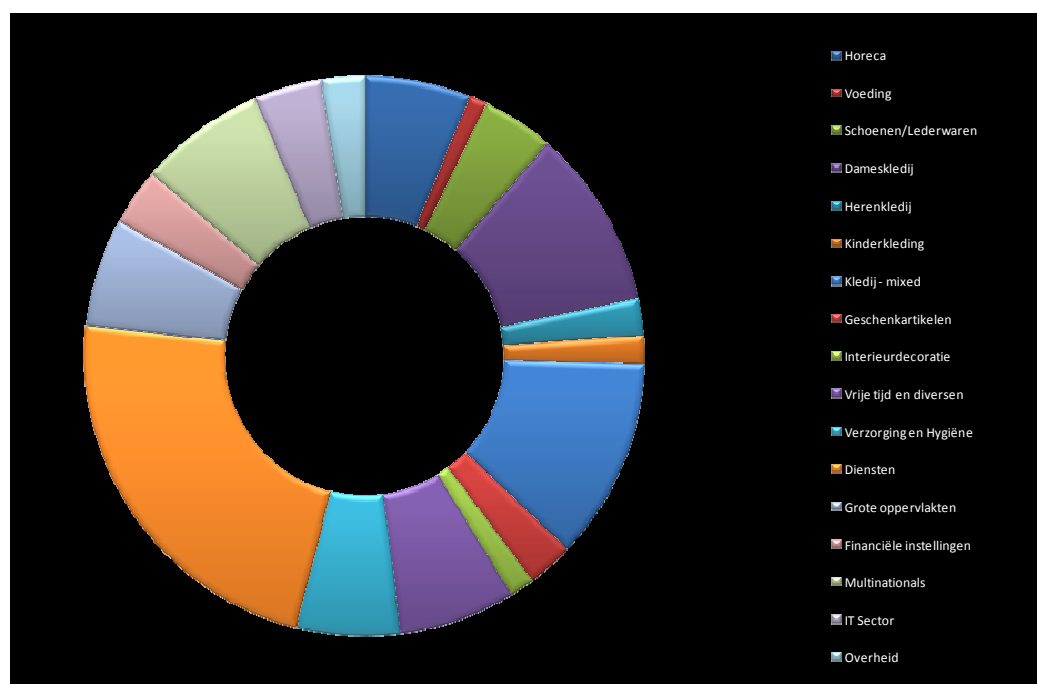


Wereldhave Belgium Comm. VA is in België actief in de drie Gewesten van het land, namelijk in het Vlaams, Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op 31 december 2011 is 70 % van de vastgoedportefeuille gelegen in het Waals Gewest, 20 % in het Vlaams Gewest en 10 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

9.2.2.3 (Sectoriële) spreiding van de huurders

Branche Mix – Vastgoedbeleggingen (in % van de huurinkomsten)



De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

De huurinkomsten van de Emittent zijn verspreid over meer dan 274 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De vijf belangrijkste huurders per 31 december 2011 maken 24,5 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector.

9.2.3 Duur van de huurcontracten

9.2.3.1 Commerciële vastgoed

De overeenkomsten welke Wereldhave Belgium Comm. VA aangaat met haar huurders van panden gelegen in de commerciële centra zijn onderworpen aan de bepalingen van de wet inzake de handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951. Uit hoofde van de dwingende bepalingen van deze wetgeving zijn alle huurovereenkomsten elke drie jaar door de huurder opzegbaar mits een vooropzeg van zes maanden. Theoretisch is het dan ook mogelijk dat alle huurders van dit recht zouden kunnen gebruik maken zodat na drie jaar alle handelshuurovereenkomsten een einde zouden kunnen nemen. In de praktijk worden de meeste handelshuurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 jaar.

9.2.3.2 Kantoren

De meerderheid van de huurcontracten die de Emittent heeft afgesloten met betrekking tot haar kantoorportefeuille zijn contracten van het type 3/6/9, waardoor de huurders elke drie jaar de mogelijkheid hebben om de huurovereenkomst te beëindigen. In enkele gevallen werden evenwel contracten afgesloten van het type 6/9 of contracten met een vaste duur van 9 jaren.

9.2.4 Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Reële Waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	398.408	395.381	381.873
Waarde Projectontwikkelingen (€ 000)	74.428	27.815	13.179
Netto-huurresultaat (€ 000)	26.238	25.322	25.947
Rendement bij 100 % bezetting portefeuille vastgoedbeleggingen (%)	6,2 %	6,3 %	7,2 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m²) (exclusief parkeerplaatsen)	152.140	151.915	148.793
Bezettingsgraad (%)	93,1 %	89 %	92,8 %

Op 31 december 2011 bedraagt het huurrendement van de portefeuille 6,2 %.

Sensitiviteitsanalyse

Met haar solide vermogensverhoudingen is de Emittent goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 15,8 miljoen op het eigen vermogen (€ 2,96 per aandeel voor de Transactie).

9.2.5 Waardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen door de vastgoeddeskundigen

Schatter	Geschatte panden	Reële waarde 31 december 2011 (€ 000)	Reële waarde 31 december 2010 (€ 000)
Cushman & Wakefield	Winkelcentra "Belle-Ile" te Liège en "Nivelles Shopping Center" te Nivelles	215.793	195.175
Troostwijk - Roux CVBA	Kantoorportefeuille en het winkelcentrum "Les Bastion" te Tournai	183.950, waarvan in de balans 182.744 werd opgenomen onder "vastgoedbeleggingen" en 1.205 onder "handelsvorderingen en andere vaste	201.946, waarvan in de balans 200.206 werd opgenomen onder "vastgoedbeleggingen" en 1.740 onder "handelsvorderingen en andere vaste activa"

		activa"	
TOTAAL		398.538¹⁰	395.381

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van de Emittent is uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de Heer Kris Peetermans;
- Troostwijk - Roux Expertises CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Johan Zegger.

De besluiten van de verslagen van voormelde vastgoeddeskundigen, opgemaakt op 31 december 2011, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille zoals bedoeld in artikel 29, § 1 van het KB van 7 december 2010, kunnen worden teruggevonden op pagina's 44 tot en met 45 "Verslag van de onroerend goed deskundigen" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

Ingevolge de bepalingen van artikel 6, § 2 van het KB van 7 december 2010, dienen de natuurlijke personen die de vastgoeddeskundige - rechtspersoon vertegenwoordigen om de drie jaren te wijzigen. Vanaf 1 januari 2012 zijn de vastgoeddeskundigen van de Emittent:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de Heer Jérôme Lits.
- Troostwijk - Roux Expertises CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Claudius Beuckelaers.

9.2.6 Overzicht van het commercieel vastgoed en de kantoorportefeuille per 31.12.2011

Voor een overzicht van het commercieel vastgoed en de kantoorportefeuille van de Emittent per 31 december 2011, wordt verwezen naar de pagina's 39 tot en met 40 "Vastgoedbeleggingen" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

9.2.7 Projectontwikkelingen

Voor een overzicht van de projectontwikkelingen van de Emittent per 31 december 2011, wordt verwezen naar de pagina's 41 tot en met 43 "Projectontwikkelingen" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

9.3 Vastgoed verworven ingevolge de Transactie

Ten gevolge van de partiële splitsing die deel uitmaakt van de Transactie, heeft de partieel te splitsen vennootschap Redevco Retail Belgium Comm. V. het Afsplitste Vermogen (zoals hieronder nader gepreciseerd) ingebracht, voor vrij en onbelast (behoudens waar hieronder anders gepreciseerd), in de Vennootschap.

Het Afsplitste Vermogen bestaat uit een gedeelte van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap, meer bepaald het winkelvastgoed thans eigendom van Redevco Retail gelegen te Genk en bestaande uit (A) een aantal privatieve kavels (en bijhorende quotiteiten in de mede-eigendom)

¹⁰ Het verschil in het totaal van de Reële Waarde per 31 december 2011 zoals opgenomen in de tabel onder 9.2.5 (i.e. € 398.538.000) en de tabel zoals opgenomen onder 9.2.4 (i.e. € 398.408.000) is te wijten aan een verschil in afronding zoals deze wordt toegepast door (de software) van één van de vastgoeddeskundigen en (de software van) de Vennootschap.

deel uitmakend van "Shopping Center 1 Genk" (Redevco Retail Belgium Comm. V was eigenaar van een aantal winkels in private eigendom en van 798,6/1.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen in onverdeeldheid)) evenals een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen te 3600 Genk, Molenstraat 75, gekadastreerd onder sectie I nummer 1069/N, met een oppervlakte van 4a 15ca (hierna **"Shopping Center 1 Genk"** genoemd), en **(B)** het commercieel centrum Genk Stadsplein - Sint-Martinusplein, bestaande uit (i) het "Winkelcentrum Stadsplein Noord" (dat deel uitmaakt van de mede-eigendom Woon- en winkelcentrum Stadsplein Noord), (ii) het "Winkelcentrum Stadsplein Zuid" (dat deel uitmaakt van de mede-eigendom Woon- en winkelcentrum Stadsplein Zuid), (iii) het "Winkelcentrum Residentie Esplanade" (dat deel uitmaakt van de mede-eigendom Residentie Esplanade) en (iv) het "Winkelcentrum Sint-Martinusplein" (dat in volle eigendom toebehoorde aan Redevco Retail Belgium Comm. V.) (hierna **"Stadsplein en St. Martinusplein"** genoemd), (al het voorgaande wordt samen het **"Onroerend Goed"** genoemd), met inbegrip van alle rechten en verplichtingen (beperkt tot de rechten en verplichtingen die betrekking hebben op de periode vanaf de datum van de partiële splitsing) uit hoofde van de verschillende gemeenrechtelijke en handelshuurovereenkomsten m.b.t. het Onroerend Goed, en uit hoofde van (i) de exploitatie-overeenkomst tussen Redevco Retail Belgium Comm. V en Genk Park NV m.b.t. de nieuw nog te bouwen publieke parking in Shopping Center 1 Genk, (ii) de overeenkomst inzake tijdelijke verkoop- en aankoopbelofte tussen (a) de houders van de eigendomsrechten enerzijds en (b) Redevco Retail Belgium Comm. V anderzijds m.b.t. de privatieve kavels en bijhorende quotiteiten in de mede-eigendom van Shopping Center 1 Genk ten kadaster gekend als HA.13 en HA.12 ondertekend op 30 juni 2011 en (iii) de overeenkomst inzake tijdelijke verkoop- en aankoopbelofte tussen (a) Redevco Retail Belgium Comm. V enerzijds en (b) BORMANS-COLSON NV m.b.t. de vrij te komen ruimte, na renovatie en uitbreiding van Shopping Center Genk 1, van de actuele liftschacht, in het ontwerp van basisakte gekend onder nr. 0.59, ondertekend op 17 november 2011 (samen het **"Afgesplitste Vermogen"** genoemd).

Een gedetailleerde beschrijving van het Onroerend Goed kan worden teruggevonden in het voorstel van partiële splitsing dd. 24 februari 2012 dat ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel werd neergelegd op 28 februari 2012 en integraal kan worden geraadpleegd op de website van de Emittent. Zie dienaangaande eveneens het persbericht van 28 februari 2012 betreffende de bekendmaking van de neerlegging van het voorstel van partiële splitsing ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel waarnaar wordt verwezen in Hoofdstuk 16 van huidige Gelijkwaardige Informatie.

Bijkomende informatie inzake de Transactie kan eveneens worden teruggevonden in (i) het verslag van de Zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA dd. 8 maart 2012 inzake de partiële splitsing dat in overeenstemming met artikel 677 juncto artikel 730 van het Wetboek van Vennootschappen werd opgesteld en in (ii) het verslag van de Commissaris van Wereldhave Belgium Comm. VA dd. 9 maart 2012 zoals opgesteld overeenkomstig artikel 731 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende het voorstel tot partiële splitsing opgesteld door de bestuursorganen van Redevco Retail Belgium Comm. V en Wereldhave Belgium Comm. VA.

9.4 Investeringsstrategie

9.4.1 Doelstelling en investeringsbeleid

9.4.1.1 Algemeen

Missie

Wereldhave Belgium Comm. VA wil een professioneel vastgoedinvesteerder en verhuurder zijn. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur gegeven worden aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra en retailprojecten, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed,

bestemd voor andere functies, dat hoort bij dergelijke gebouwen. Wereldhave Belgium Comm. VA wil daarmee over langere termijn een aantrekkelijk beleggingsrendement bieden bij een laag risicoprofiel van haar totale vastgoedportefeuille.

Strategie

Wereldhave Belgium Comm. VA streeft naar een stabiele groei van het direct resultaat en van het dividend. Om dit te realiseren stelt Wereldhave Belgium Comm. VA in haar strategie waardecreatie en risicospreiding centraal. Waardecreatie voor aandeelhouders vindt vooral plaats door:

1. Huurgroei te realiseren door actief management van winkelcentra
2. Winkelcentra te (her)ontwikkelen voor de eigen portefeuille

Wereldhave Belgium Comm. VA spreidt de risico's van haar beleggingen over de verschillende regio's in België.

Actief management

Wereldhave Belgium belegt in winkelcentra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Met actief management door eigen specialisten werkt de bevak aan de verdere versterking van de marktpositie van haar centra, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. Hierbij investeert de bevak ook in de aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra. Door de hoge bezettingsgraad dragen winkelcentra bij aan de bestendigheid van het resultaat.

Eigen ontwikkeling

De tweede mogelijkheid van waardecreatie is het voor eigen portefeuille en tegen kostprijs ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Door projecten in eigen beheer te realiseren kan de kwaliteit optimaal worden afgestemd op de gebruikerseisen en kan de bevak de timing van de investering afstemmen op de marktomstandigheden.

Doelstellingen

Wereldhave Belgium Comm. VA streeft naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend, met een pay-out ratio van minimaal 80%.

De Emittent streeft naar een uitbreiding van het belang in winkelcentra van de portefeuille vastgoedbeleggingen. Gezien de managementintensiteit zullen kleinere kantoorpanden op termijn verkocht worden.

De Emittent wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van een hoge liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel.

• Liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeimogelijkheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft de Emittent een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Financial Markets. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevak is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn – zowel in termen van

marktkapitalisatie als van Free Float – om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties doet verminderen.

De Free Float van het aandeel van de Emittent is gedurende 2011 constant gebleven op 30,69 %.

- **Grootte van de vastgoedportefeuille**

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurder(s) of project(en).
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.
- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstroom, maar tevens in de Reële Waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

Elke acquisitie dient o.a. getoetst te worden aan de volgende criteria:

Vastgoedcriteria:

1. kwaliteit van de gebouwen (constructie, duurzaamheid, afwerking, aantal parkings)
2. ligging, toegankelijkheid, zichtbaarheid
3. kwaliteit van de huurders
4. naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
5. herverhuringspotentieel
6. duurzaamheid van de vastgoedontwikkeling

Financiële criteria:

1. duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
2. voorkomen van dilutie van het dividendrendement

- **Verbetering van de risicospreiding**

De Emittent tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer de dienstensector, kledij, vrije tijd en diversen, warenhuizen, adviesverlening, telecommunicatie en voedingsindustrie. Verder wordt er gewaakt over een goede spreiding van de tussentijdse en eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

9.4.1.2 Limieten voor leningen en schulden

De totale schuldenlast van een Vastgoedbevak zoals bedoeld in artikel 27, §1 van het KB van 7 december 2010, mag niet meer dan 65 % van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten. Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de bevak 50 % overschrijdt dient de bevak een financieel plan op te stellen conform de bepalingen van het KB van 7 december 2010..

De jaarlijkse financiële lasten die verbonden zijn met deze schuldenlast mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80 % van de totale inkomsten van de Vastgoedbevak. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de Vastgoedbevak verschuldigd is bij verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

In het licht van de door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (zie dienaangaande eveneens sectie 9.2.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie), mag de schuldratio van de Vennootschap overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 § 4 van het KB van 7 december 2010 evenwel niet meer bedragen dan 33 %.

Op 31 december 2011 bedraagt de schuldratio van Wereldhave Belgium Comm. VA 18,3 % (ten opzichte van 13,2 % op 31 december 2010).

9.4.1.3 Wettelijk statuut en controleautoriteit

Overeenkomstig het KB van 7 december 2010 en de Wet van 20 juli 2004 is Wereldhave Belgium Comm. VA erkend als Vastgoedbevak en onderworpen aan de controle door de FSMA.

9.4.1.4 Profiel van het type belegger

Wereldhave Belgium Comm. VA richt zich op particuliere of institutionele beleggers die een defensieve belegging wensen te doen in hoofdzakelijk Belgisch commercieel en kantoorvastgoed.

9.4.2 Belangrijkste beperkingen bij investeringen en beleggingen

Het KB van 7 december 2010 bepaalt dat een Vastgoedbevak haar beleggingen zodanig diversificeert dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

Artikel 5 van de Statuten zet haar beleggingsbeleid uiteen.

Conform artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 mag in principe geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat:

- (i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt; of,
- (ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer dan 20% bedraagt.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting.

Onder "vastgoedgeheel" moet worden verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de Vennootschap als één enkel risico moet worden beschouwd.

De FSMA kan echter afwijkingen toestaan van dit principe op basis van artikel 39, § 3 van het KB van 7 december 2010, met name wanneer de Vennootschap aantoonst dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoonst dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en omvang ervan. Deze afwijkingen kunnen echter niet worden toegestaan door de FSMA als de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verrichting meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Op dezelfde basis zal de FSMA de afwijkingen intrekken indien de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op een of ander ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa.

Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège

Daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap uitmaakt (per 31 december 2011 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 31 %), heeft de bevak steeds een afwijking aangevraagd én verkregen vanwege de FSMA op grond van voormeld artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (i.e. artikel 43 § 3 van het oude KB van 10 april 1995 dat door het KB van 7 december 2010 werd opgeheven) om meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed te beleggen in één enkel vastgoed geheel, zijnde het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège. Deze afwijking werd door de FSMA in haar schrijven van 9 september 2009 verlengd tot 30 september 2012 (zie dienaangaande eveneens sectie 9.2.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie).

Winkelcentrum Nivelles

Op datum van de kapitaalverhoging naar aanleiding van de partiële splitsing van Redevco Retail Belgium Comm. V. (i.e. 11 april 2012), waarbij door deze laatste de eigendomsrechten met betrekking tot het Shopping Center 1 Genk en het commercieel centrum Genk Stadsplein - Sint-Martinusplein (zoals deze nader worden omschreven in sectie 9.3. van huidige Gelijkwaardige Informatie) werden ingebracht in Wereldhave Belgium Comm. VA, vertegenwoordigt het Winkelcentrum te Nivelles (i.e. het initiële winkelcentrum samen met de uitbreiding) 19,5 % van de totale geconsolideerde activa in vastgoed van Wereldhave Belgium Comm. VA, daar waar het Winkelcentrum te Nivelles (i.e. het initiële winkelcentrum samen met de uitbreiding) per 31 december 2011 23 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap uitmaakte.

De Vennootschap mag bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. De beleggingen in deze effecten dienen te gebeuren in overeenstemming met de criteria vastgelegd door de artikelen 34 en 35 van het KB van 7 december 2010, dat verwijst naar de criteria vastgelegd in de artikelen 47 en 51 van het KB van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging. Voor de toepassing van voormelde artikelen 47 en 51 worden de daarin opgenomen beperkingen berekend op basis van de geconsolideerde activa van de Vennootschap die in deze effecten zijn belegd.

De Vastgoedbevak mag slechts effecten (die geen vastgoed zijn) houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002..

De Vennootschap mag als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten. Indien er aan haar geen koopoptie is verleend, mag de netto-investering in die overeenkomsten, zoals bedoeld in de

IFRS-normen, op het ogenblik van de sluiting van die overeenkomsten niet meer bedragen dan 10 % van de activa van de Vennootschap, conform artikel 36 van het KB van 7 december 2010.

De Vennootschap mag, ten bijkomende titel, een of meer onroerende goederen in leasing geven, met of zonder aankoopoptie. Het KB van 7 december 2010 verbiedt de Vennootschap:

- op te treden als bouwpromotor, behalve als het occasioneel is;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opneming of waarborg;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het KB van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen; en,
- met uitzondering van hetgeen bepaald is in artikel 56 van het KB van 7 december 2010, kredieten te verstrekken, zekerheden te stellen of garanties te geven voor rekening van derden

9.4.3 Belangrijkste investeringen gedurende de laatste 3 boekjaren

- Medio 2010 werd een aanvang genomen met de uitbreiding (12.500 m²) van het winkelcentrum te Nivelles nadat het bestaande winkelcentrum Nivelles in 2008 volledig werd vernieuwd. Het project fungeert als proefproject op het gebied van duurzaamheid van winkelcentra. De realisatie van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles ging gepaard met een aannemingskost van € 44 miljoen. De opening van de uitbreiding heeft plaatsgevonden op 30 maart 2012.

- Op 31 december 2010 verwierf Wereldhave Belgium Comm. VA vijf ontwikkelingsprojecten van ING Real Estate Development. De projecten bestaan uit een binnenstedelijk winkelcentrum in Waterloo dat kan worden herontwikkeld tot een totale omvang van 10.000 m², en vier ontwikkelingsprojecten gelegen te Genk, Gent, Halle en Tubize waarvan de herontwikkeling van een 37.000 m² groot winkelcentrum in Genk de belangrijkste is. De initiële investering bedroeg € 19,6 miljoen en zal oplopen tot ongeveer € 150 miljoen wanneer de projecten zijn gerealiseerd. De eerste projecten worden niet voor het eind van 2013 in exploitatie genomen.

De ontwikkelingsprojecten gelegen te Genk, Waterloo, Gent, Halle en Tubize (voor een omschrijving zie van de projecten gelegen te Genk, Waterloo en Gent zie pagina's 43 en 44 van het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA) zullen worden gefinancierd via externe middelen voor zover de schuldgraad van de Emittent conform de bepalingen van het KB van 7 december 2010 niet wordt overschreden. In het licht van de door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 39 § 3 van het KB van 7 december 2010 (zie dienaangaande sectie 9.2.1 van huidige Gelijkwaardige Informatie), mag de schuldratio van de Emittent overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 § 4 van het KB van 7 december 2010 niet meer bedragen dan 33 %. Indien voormelde externe financiering binnen de hierboven weergegeven grenzen zoals opgelegd door het KB van 7 december 2010 niet zou volstaan, zal de Raad van Bestuur een kapitaalverhoging dienen te overwegen.

9.4.4 Belangrijkste desinvesteringen gedurende de laatste 3 boekjaren

- Op 4 augustus 2011 heeft Wereldhave Belgium Comm. VA het kantoorgebouw gelegen aan de Regentlaan 58 te Brussel verkocht voor een prijs van € 2,8 miljoen (de Reële Waarde van voormeld gebouw bedroeg eveneens € 2,8 miljoen).

10 DIENSTEN

10.1 Vastgoeddeskundigen

Wereldhave Belgium Comm. VA doet conform het KB van 7 december 2010 een beroep op experts voor de periodieke of occasionele waarderingen van haar vermogen.

De vastgoeddeskundigen van de Emittent zijn vanaf 1 januari 2012:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel gelegen te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, en met ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door de Heer Jérôme Lits .
- Troostwijk - Roux Expertises CVBA, met maatschappelijke zetel gelegen te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, en met ondernemingsnummer 0461.113.749, vertegenwoordigd door de Heer Claudius Beuckelaers.

De vaste vergoedingen van de vastgoeddeskundigen bedroegen voor het boekjaar 2011 voor beide vastgoeddeskundigen samen € 74.000 exclusief BTW.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving worden de volgende onroerende goederen na elk boekjaar gedetailleerd gewaardeerd door de vastgoedexpert:

- de gebouwen en reële rechten op gebouwen, in het bezit van de Vastgoedbevak of van een vastgoedvennootschap die zij controleert;
- de optierechten op gebouwen, in het bezit van de Vastgoedbevak of van een vastgoedvennootschap die zij controleert, evenals de gebouwen waarop die rechten slaan;
- de rechten die voortvloeien uit contracten die een of meer goederen in financiële leasing geven aan de Vastgoedbevak of een vastgoedvennootschap die zij controleert, evenals de onderliggende gebouwen.

Deze waarderingen verbinden de Vastgoedbevak voor het opstellen van haar jaarrekeningen. Verder actualiseert de expert na elk kwartaal van het boekjaar de algemene waardering van deze onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak of van vennootschappen die zij controleert, volgens de evolutie van de markt en de specifieke kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De hoger genoemde onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak en van de vennootschappen die zij controleert, worden door de expert gewaardeerd telkens als de Vastgoedbevak overgaat tot uitgifte van aandelen, toelating ervan tot de verhandeling of terugkoop ervan, anders dan via de beurs. De Vastgoedbevak is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of terugkoop prijs rechtvaardigen op basis van deze waardering. Een nieuwe waardering is echter niet nodig wanneer de uitgifte van aandelen plaatsvindt binnen de drie maanden na de recentste waardering van de betrokken onroerende goederen, en voor zover de expert bevestigt dat de algemene economische situatie en de staat van de onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

De hiervoor genoemde onroerende goederen, te verwerven of over te dragen door de Vastgoedbevak of de vennootschappen die zij controleert, worden door de expert gewaardeerd vóór de verrichting plaatsvindt.

Krachtens het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks (nu opgeheven door het KB van 7 december 2010) bond de waardering door de expert de Vastgoedbevak wanneer de andere verdragsluitende partij een van de personen was bedoeld onder artikel 24, § 1, lid 2, van dat koninklijk besluit, of als de verrichting voor een van deze personen enig voordeel met zich meebracht.

Wanneer de verwervings- of overdrachtprijs van een onroerend goed meer dan 10% afweek van de waardering door de expert, in het nadeel van de Vastgoedbevak of van de vennootschappen die zij controleert, moest de betreffende verrichting in het jaarverslag van de Vastgoedbevak worden gerechtvaardigd en, in voorkomend geval, ook in het halfjaarverslag.

Krachtens het KB van 7 december 2010 dat sinds 7 januari 2011 van toepassing is, is de waardering door de expert, in voorkomend geval, de minimumprijs of de maximumprijs wanneer de andere partij een van de personen is als beoogd in artikel 18, § 1, van dit Koninklijk Besluit of als de verrichting voor een van deze personen enig vermogensrechtelijk voordeel met zich brengt. Wanneer de aan- of verkoopprijs van een vastgoed meer dan 5% afwijkt van de waardering van de expert, ten nadele van de Vastgoedbevak of de vennootschappen die ze controleert, moet de betreffende verrichting in het jaarverslag van de Vastgoedbevak worden gerechtvaardigd en, in voorkomend geval, ook in het halfjaarverslag.

Een nieuwe waardering is echter niet nodig wanneer de overdracht van het onroerend goed plaatsvindt binnen de drie maanden na de recentste waardering ervan en voor zover de expert bevestigt dat de algemene economische situatie en de staat van dit goed geen nieuwe waardering vereisen.

10.2 Beheerders en raadgevers bij investeringen

Beheerders

Wereldhave Belgium Services NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0422.120.838 (ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Brussel), treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Wereldhave Belgium Services NV is een 100% dochter van Wereldhave NV. De erelonen van Wereldhave Belgium Services NV worden rechtstreeks door de huurders betaald conform de verplichtingen zoals opgenomen in de respectieve huurovereenkomsten.

Raadgevers bij investeringen

De Emittent maakt geen gebruik van strategische raadgevers bij investeringen. Bij elke acquisitie wordt in functie van het concrete dossier een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence uitgevoerd op basis van constante analyseprocedures, desgevallend met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

10.3 Financiële dienst en liquidity provider

De financiële dienst wordt verzekerd door BNP Paribas Fortis (Fortis Bank NV) die hiervoor een jaarlijkse vergoeding ontvangt van 0,14 promille per gedematerialiseerd aandeel en 0,30 promille per aandeel aan toonder.

ING Financial Markets treedt op als liquidity provider en ontvangt hiervoor een vergoeding van € 10.000 per jaar.

11 FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN

11.1 Historische financiële informatie

Voor de volledige (i) "geconsolideerde jaarrekening" met inbegrip van de toelichting bij geconsolideerde jaarrekening alsook de (ii) "statutaire balans en winst-en verliesrekening" met betrekking tot de boekjaren afgesloten per 31 december 2011, 31 december 2010 en 31 december 2009, wordt verwezen naar:

- **2011:** pagina's 46 tot en met 74 "Geconsolideerde jaarrekening 2011" en pagina's 79 tot en met 83 "Statutaire balans en winst-en verliesrekening 2011" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- **2010:** pagina's 32 tot en met 55 "Geconsolideerde jaarrekening 2010" en pagina's 62 tot en met 63 "Statutaire balans en winst-en verliesrekening 2010" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2010 van Wereldhave Belgium Comm. VA; en,
- **2009:** pagina's 27 tot en met 51 "Geconsolideerde jaarrekening 2009" en pagina's 58 tot en met 59 "Statutaire balans en winst-en verliesrekening 2009" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.1 Boekhoudkundige methodes en toelichting

Inzake de grondslagen voor de financiële verslaggeving en de toelichtingen voor de boekjaren afgesloten per 31 december 2009, per 31 december 2010 en per 31 december 2011, wordt verwezen naar de documten die door verwijzing werden opgenomen onder sectie 11.1 van onderhavige Gelijkwaardige Informatie.

11.1.2 Geconsolideerde balans¹¹

Inzake de geconsolideerde balans per 31 december 2009 wordt verwezen naar pagina 28 van het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

¹¹ De geconsolideerde balans per 31 december 2011 werd opgesteld op basis van het desbetreffende schema zoals opgenomen in het KB van 7 december 2010. Voormeld schema werd evenwel niet voor 100 % gevolgd daar bijvoorbeeld in de rubriek "overgedragen resultaat" ook de positieve variaties op de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen werden geïncorporeerd.

Geconsolideerde balans per 31 december 2011

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2011	31 december 2010
Activa			
I. Vaste Activa			
A. Goodwill	26	2.020	1.891
C. Vastgoedbeleggingen	6	2.020	1.891
Vastgoedbel. excl. projectontw.	6	398.408	395.381
Projectontwikkelingen	7	74.428	27.815
		472.836	423.196
D. Andere materiële vaste activa	8	358	90
E. Financiële vaste activa			
Activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	9	11.371	11.523
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	10	1.341	1.790
		13.070	13.403
II. Vlottende activa			
B. Financiële vlottende activa			
D. Handelsvorderingen	11	4.517	1.155
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	695	652
F. Kas en kasequivalenten	12	3.281	1.899
		8.493	3.706
Totaal activa		496.419	442.196
Eigen vermogen			
A. Kapitaal	13	224.969	224.969
C. Reserves			
Beschikbare reserves		5.627	5.627
Overgedragen resultaat		127.395	127.272
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	14	1.617	1.769
D. Nettoresultaat van het boekjaar		38.301	21.054
		397.909	380.691
Verplichtingen			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
Pensioenverplichtingen	15	188	252
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	16	60.000	
b. Erfpachtverplichtingen	26		3.949
c. Andere			
Ontvangen huurwaarborgen	17	156	156
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18	1.186	1.714
		61.530	6.071
II. Kortlopende verplichtingen			
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen		7.000	47.280
c. Andere		307	298
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
c. Andere			
Leveranciers		23.029	4.996
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		428	99
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		629	1.334
Andere		5.587	1.427
		36.980	55.434
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		496.419	442.196
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		74,63	71,40

11.1.3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening en globaal resultaat¹²

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2011

(x € 1.000)

	Toel.	2011	2010
I. Huurinkomsten			
Huur		25.235	24.817
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		1.003	505
Netto huurresultaat		26.238	25.322
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		3.181	2.988
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-3.740	-3.316
		-559	-328
Vastgoedresultaat		25.679	24.994
IX. Technische kosten			
Recurrente technische kosten			
Herstellingen		-514	-890
Vergoedingen voor totale waarborgen		-144	-133
Verzekeringspremies		-43	-38
		-701	-1.061
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-278	-338
Publiciteit		-113	-37
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-519	-341
Vastgoedkosten		-910	-716
Operationeel vastgoedresultaat		24.068	23.217
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			
Personeelskosten		-859	-487
Overige		-730	-519
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		714	-201
		-875	-1.207
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		23.193	22.010

¹² De geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2011 werd opgesteld op basis van het desbetreffende schema zoals opgenomen in het KB van 7 december 2010. Voormeld schema werd evenwel niet voor 100 % gevolgd daar bijvoorbeeld de rubriek "positieve latente belastingen op marktschommelingen" niet overeenstemt met één van de rubrieken uit voormeld schema zoals opgenomen in het KB van 7 december 2010.

	2011	2010
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.698	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.782	
	-84	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	4	23
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa		
	4	23
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21.050	3.404
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-6.303	-4.290
	14.747	-886
XIX. Ander portefeuilleresultaat		
	14.667	-1.418
Operationeel resultaat	37.860	20.592
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	898	908
XXI. Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-784	-301
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-28	-41
Financieel resultaat	86	566
Resultaat vóór belastingen	37.946	21.158
XXIV. Vennootschapbelasting		
Vennootschapsbelasting	-157	-104
Positieve latente belastingen op markt-schommelingen	512	
Belastingen	355	-104
Netto resultaat	38.301	21.054
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	38.301	21.054
Resultaat per aandeel (x € 1)	7,18	3,95
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	7,18	3,95

Staat van het globaal resultaat 2011
(x € 1.000)

	2011	2010
Netto resultaat	<u>38.301</u>	<u>21.054</u>
Netto resultaat	0	21.054
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	<u>-152</u>	<u>-442</u>
	<u>-152</u>	<u>-442</u>
Globaal resultaat	-152	20.612
Minderheidsbelangen	0	0

Inzake de geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2009, wordt verwezen naar pagina 29 van het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2011

(x € 1.000)

	01-01-2011/31-12-2011	01-01-2010/ 31-12-2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	38.301	21.054
Geïnde intresten en dividenden	-856	-849
Resultaat exclusief ontvangen dividend	37.445	20.205
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.747	886
Mutaties vorderingen	-1.098	1.145
Mutatie kortlopende schulden	-344	-128
	-16.189	1.903
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	21.256	22.108
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-16
Investeringsactiviteiten	-19.900	-17.372
Geïnde intresten en dividenden	856	849
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.044	-16.539
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	19.720	15.000
Betaald dividend	-20.550	-20.901
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-830	-5.901
Netto kasstroom	1.382	-332
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	1.899	2.231
Toename/afname liquide middelen	1.382	-332
Stand op 31 december	3.281	1.899

Inzake het geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2009, wordt verwezen naar pagina 30 van het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Staat van wijzigingen in het eigen vermogen over 2011

(x € 1.000)

	Toelichting	Aandeelhouders			Totaal
	Maatschap- pelijk kapitaal	Reserves	Resultaat	Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2010	224.969	5.627	148.173	2.211	380.980
Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop	a			-442	-442
Winst boekjaar			21.054		21.054
Dividend over 2009	b		- 20.901		-20.901
Balans per 31 december 2010	224.969	5.627	148.326	1.769	380.691
Balans per 1 januari 2011	224.969	5.627	148.326	1.769	380.691
Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop	c			-152	-152
Onttrekking aan de reserves			-30		-30
Winst boekjaar			38.301		38.301
Dividend over 2010	d		-20.901		-20.901
Balans per 31 december 2011	224.969	5.627	165.696	1.617	397.909

Toelichting

a Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop Vastgoedcertificaten	-442
b Betaald dividend over 2009 € 3,92 (netto € 3,332) per aandeel	-20.901
c Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop Vastgoedcertificaten	-152
d Betaald dividend over 2010 € 3,92 (netto € 3,332) per aandeel	-20.901

Inzake de staat van wijzigingen in het eigen vermogen over 2009, wordt verwezen naar pagina 31 van het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.6 Commentaar bij de historische financiële informatie

11.1.5.1 Boekjaar 2009

Inzake commentaar bij het boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2009, wordt verwezen naar pagina's 32 tot en met 51 "Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.5.2 Boekjaar 2010

Inzake commentaar bij het boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2010, wordt verwezen naar pagina's 37 tot en met 55 "Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2010 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.5.3 Boekjaar 2011

Inzake commentaar bij het boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2011, wordt verwezen naar pagina's 54 tot en met 74 "Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.1.6 Verslagen van de commissaris

Inzake de respectieve verslagen van de commissaris met betrekking tot de boekjaren afgesloten per 31 december 2011, 31 december 2010 en 31 december 2009, wordt verwezen naar:

- **2011:** pagina's 75 tot en met 77 "Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 2011" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011 van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- **2010:** pagina's 58 tot en met 59 "Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 2010" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2010 van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- **2009:** pagina's 54 tot en met 55 "Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 2009" zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2009 van Wereldhave Belgium Comm. VA;

11.2 Dividenduitkeringsbeleid

11.2.1 Dividenden uitgekeerd in de laatste 3 boekjaren

Resultaat per aandeel	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Direct resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	4,27	4,22	4,34
Bruto dividend per aandeel (<i>in €</i>)	3,92	3,92	4,00
Dividendrendement op 31/12	6,37 %	5,72 %	5,98
Pay-out ratio	91,8 %	92,9 %	92,2 %

De resultaatsverwerking voor het boekjaar dat eindigt per 31 december 2011 en de berekening van het uit te keren minimumdividend kan overeenkomstig artikel 27, § 1 van het KB van 7 december 2010 als volgt worden berekend:

Resultaat verwerking	
A. Netto resultaat	38.301
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
- boekjaar	15.179
- vorige boekjaren	-
- realisatie vastgoed	84
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	-
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-
11. Toevoegingen aan/onttrekking van de reserves van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	1.710
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27 §1, lid 1	21.328
D. Vergoeding van het kapitaal, - andere dan C	-

Gecorrigeerd resultaat (A)	Geconsolideerd	Statutair
Netto resultaat	38.301,00	40.499,00
+ Afschrijvingen	32,00	32,00
+ Waardeverminderingen	-	-
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-	-
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-
+/- Andere niet monetaire bestanddelen	512,00	-
+/- Resultaat verkoop vastgoed	84,00	84,00
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-14.747,00	-18.230,00
Gecorrigeerd resultaat (A)	23.158,00	22.385,00
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B):		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarde op vastgoed	-	-
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van herbeleggingen binnen een termijn van 4 jaar	-	-
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	-	-
Nettomeerwaarde bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering:	-	-
Per aandeel	4,34	4,20
Minimum dividend per aandeel	3,47	3,36
Dividendvoorstel per aandeel:	4,00	4,00

11.2.2 Dividenduitkeringsbeleid

Wereldhave Belgium Comm. VA streeft naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend, met een pay-out ratio van minimaal 80% conform de bepalingen van het KB van 7 december 2010.

11.3 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Algemeen

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

Weliswaar dient toch terzake voorbehoud te worden gemaakt inzake de hangende fiscale administratieve procedure en strafrechterlijke procedure betreffende de verkoop van de aandelen van een vennootschap in 1993 zoals hieronder beschreven.

Fiscale administratieve procedure en strafrechterlijke procedure

Op 23 december 1996 heeft Wereldhave Belgium NV (ex MLO NV en rechtsvoorganger van Wereldhave Belgium Comm. VA) voor het aanslagjaar 1994 een ingekohierde supplementaire aanslag ten bedrage van € 35,9 miljoen ontvangen. Deze gaat terug op een bericht van wijziging dd. 18 november 1996 waarbij de administratie voorhoudt dat, in voorliggend geval, de opeenvolging van een reeks handelingen aanzien moet worden als een verkapte dividenduitkering aan de aandeelhouders van MLO NV. De Zaakvoerder is van oordeel dat de gevestigde supplementaire aanslag geenszins verantwoord is daar noch de vennootschap noch haar aandeelhouders op enige wijze betrokken waren bij de transacties waarnaar de administratie verwijst, dat de vennootschap steeds alle juridische gevolgen van de verschillende rechtshandelingen heeft aanvaard en dat van enige verkapte dividenduitkering zoals voorgehouden in het bericht van wijziging geen sprake kan zijn.

De Zaakvoerder is van oordeel dat de ingekohierde fiscale aanslag ongegrond is. Op grond van bovenvermelde feiten en gebaseerd op een opinie van een externe fiscale adviseur, is de Zaakvoerder ervan overtuigd dat de vennootschap zeer goede argumenten heeft om de supplementaire aanslag met succes aan te vechten. De belastingadministratie is voor het aanslagjaar 1993 overgegaan tot inkohiering van een aanslag in de roerende voorheffing, voor een bedrag van € 15,07 miljoen op, zoals de administratie voorhoudt, de per 15 december ‘verkapte dividenduitkering’ aan de aandeelhouders van MLO NV. Een aanslagbiljet met betrekking tot voorgaande werd verzonden per 28 juli 1999. Vermits de Zaakvoerder het principe van ‘verkapte dividenduitkering’ betwist, en steeds alle juridische gevolgen van de verschillende rechtshandelingen heeft ondergaan, is hij van oordeel dat deze ingekohierde aanslag ongegrond is. Deze aanslagen maken het voorwerp uit van een wettelijke hypothecaire inschrijving ten belope van € 50,9 miljoen (in hoofdsom). In dit kader werd voor het volledige ingekohierde bedrag door Wereldhave N.V. een garantie gegeven aan de Emittent ter dekking van de betwiste fiscale claim.

Bovenvermelde zaak maakt tevens voorwerp uit van een strafrechterlijke procedure. De Raadkamer heeft op 7 juni 2007 beslist de Vennootschap en haar mandatarissen door te verwijzen naar de Correctionele Rechtbank. Wereldhave Belgium Comm. VA heeft tegen deze beschikking hoger beroep aangetekend. De Kamer van Inbeschuldigingstelling te Brussel heeft op 19 november 2009 beslist de strafvordering t.a.v. Wereldhave Belgium Comm. VA grotendeels, met name met betrekking tot fiscale fraude en witwassen, onontvankelijk te verklaren en Wereldhave Belgium Comm. VA alléén naar de Correctionele Rechtbank door te verwijzen wegens het bestaan van bezwaren t.o.v. fiscale valsheid en het gebruik van fiscaal valse stukken. Op 18 november 2010 is de zaak lastens o.m. Wereldhave Belgium Comm. VA door de Correctionele Rechtbank van Brussel onontvankelijk verklaard wegens overschrijding van de redelijke termijn. Het openbaar ministerie is hiertegen in beroep gegaan. De zitting voor het Hof van Beroep heeft plaatsgevonden op 7 februari 2011. Het Hof heeft een voortzettingzitting vastgesteld op 8 maart 2012. Op voormelde zitting van 8 maart 2012 werd een nieuwe voortzettingzitting vastgesteld op 22 mei 2012 tijdens de welke de strafzaak in extenso (zowel of de ontvankelijkheid als de gegrondheid van de vordering) zal worden gepleit.

De procureur vordert de vereffening van Wereldhave Belgium Comm. VA, een beroepsverbod voor verschillende functionarissen en de verbeurdverklaring van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège. De Reële Waarde van dit winkelcentrum per 31 december 2011 bedraagt € 146,5 miljoen.

Alleen het bedrag van de betwiste belastingaanslagen (€ 50,9 miljoen) wordt gewaarborgd door de Nederlandse vennootschap Wereldhave NV.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, geadviseerd door externe raadgevers, is de mening toegedaan zowel de administratieve als de strafrechterlijke procedure met succes te kunnen betwisten.

De bevindingen van de externe raadgevers bevestigen het standpunt van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder; er werd bijgevolg geen provisie aangelegd.

11.4 Recente ontwikkelingen na 31 december 2011

- Op 16 februari 2012 heeft Immo Guwy NV, dochtervennootschap van de Emittent, de eigendomsrechten verworven met betrekking tot het handelspand C6 dat gelegen is in het Shopping Center 1 Genk.
- Per 13 februari 2012 heeft de Emittent bijkomend 12.458 certificaten van het vastgoedcertificaat "Basilix" aangekocht tegen een aankoop prijs van € 370 per certificaat (zie eveneens hoger onder sectie 6.10.2. van huidige Gelijkwaardige Informatie).
- Opening van de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles op 30 maart 2012.

11.5 Liquiditeiten en kapitaal

11.5.1 Kapitaal

Het eigen vermogen van de Emittent bedraagt (op geconsolideerde basis) op 31 december 2011 € 397.909.000.

11.5.2 Kasstromen

De belangrijkste bron van operationele inkomsten komt van de huren die de Emittent int. Voor bijna alle gebouwen worden de huren anticipatief gefactureerd en geïnd. De belangrijkste uitgaande operationele kasstromen resulteren uit de betaling van de verschuldigde intresten op de schulden die de Emittent is aangegaan en uit de betaling van de werkingskosten van de bevak en de kosten van de werkzaamheden ten laste van de eigenaar.

11.5.3 Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur

De Emittent maakt per 31 december 2011 gebruik van twee externe financieringen: een langetermijn krediet (revolvingkrediet) van € 60 miljoen met eindvervaldag 16 april 2016 en een niet gecommiteerde kredietlijn (€ 26 miljoen) zonder einddatum. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen hebben op het resultaat van de Emittent. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

Per 31 december 2011 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 18,3% (2010: 13,2%) conform de berekeningswijze volgens het KB van 7 december 2010. De betwiste belastingaanslag ten belope van € 50,9 miljoen in hoofdsom (zie hierboven onder sectie 11.3), werd niet bij de berekeningswijze meegenomen. Het volledige bedrag van deze fiscale claim wordt overigens gegarandeerd door Wereldhave NV, Promotor van Wereldhave Belgium Comm. VA.

11.5.4 Verwachte financieringsbronnen, nodig voor de financiering van de toekomstige investeringen en de lasten op de gebouwen

De Emittent heeft geen verplichtingen tot toekomstige investeringen en is in staat om met de eigen middelen en de kredietlijnen waarover zij beschikt, de lopende zaken en uitbreidingen te financieren evenals de lasten die op de gebouwen wegen.

11.6 Trends en perspectieven

Met uitzondering van de fiscale administratieve procedure en strafrechtelijke procedure waarvan sprake in sectie 11.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie en buiten de verwerving en overdrachten van activa die elders in de Gelijkwaardige Informatie worden vermeld, heeft Wereldhave Belgium Comm. VA op de Datum van de Gelijkwaardige Informatie geen weet van gebeurtenissen die de vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2012 aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

12 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

12.1 Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen en aandeelhouderschap van de Vennootschap op de redactiedatum van deze Gelijkwaardige Informatie zoals blijkt uit transparantieverklaringen

Wereldhave NV, FBI naar Nederlands recht, met zetel gelegen aan de Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag, Nederland, en de vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave International NV, met zetel gelegen aan de Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag, Nederland, hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 per 21 december 2007 aan de FSMA medegedeeld dat zij in het bezit zijn van meer dan 30 % van de Aandelen met stemrecht in de Vennootschap en in onderling overleg handelen t.a.v. de uitoefening van het stemrecht.

Wereldhave International NV is een 100 % dochtervennootschap van Wereldhave NV. De aandelen van Wereldhave NV worden verhandeld op de beurs van NYSE Euronext te Amsterdam.

Conform artikels 14 en 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de Openbaarmaking van Belangrijke Deelnemingen in beursgenoteerde bedrijven, heeft de Emittent per 4 november 2008 eveneens een kennisgeving ontvangen van Wereldhave NV en Wereldhave International NV.

Op redactiedatum van huidige Gelijkwaardige Informatie zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de Emittent:

- Wereldhave NV, FBI naar Nederlands recht, met zetel gelegen aan de Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag, Nederland, dewelke 38,66 % aanhoudt van het totaal aantal aandelen; en,
- Wereldhave International NV, vennootschap naar Nederlands recht met zetel gelegen aan de Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag, Nederland: dewelke 30,21 % aanhoudt van het totaal aantal aandelen.

De overige 31,13 % van de aandelen van de Emittent zijn in handen van publieke beleggers.

12.2 Stemrecht van de aandeelhouders

Elk Aandeel levert een stem op. De aandeelhouders die hierboven onder 12.1 worden vernoemd hebben geen preferente stemrechten, handelen weliswaar wel in onderling overleg maar zonder dat er sprake zou zijn van enige aandeelhoudersovereenkomst ter zake.

12.3 Controle uitgeoefend op Wereldhave Belgium Comm. VA

Wereldhave Belgium Comm. VA wordt gecontroleerd door haar Zaakvoerder, Wereldhave Belgium NV, die zelf gecontroleerd wordt door de vennootschap naar Nederlands recht, Wereldhave NV, (we verwijzen hiervoor naar sectie 7.2.1 *supra*).

Er dient echter op gewezen te worden:

- dat de Vennootschap – in haar hoedanigheid van Vastgoedbevak – moet worden beheerd in het exclusieve belang van al haar aandeelhouders;
- dat de raad van bestuur van Wereldhave Belgium NV – zoals vermeld in sectie 7.2.2.1 *supra* – momenteel uit vijf leden bestaat, waarvan de meerderheid (drie) niet verbonden is aan de

Promotor, en waarvan drie leden onafhankelijke bestuurders zijn in de zin van het artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;

- dat – zoals vermeld in sectie 7.1.2 *supra* – het artikel 18 van het KB van 7 december 2010 van toepassing is, met name wanneer de personen die de controle uitoefenen op of een participatie hebben in de Vastgoedbevak, tegenpartij worden of enig voordeel van vermogensrechtelijke aard verkrijgen in een verrichting met de Vastgoedbevak of met een vennootschap waarop zij de controle uitoefent;
- dat Wereldhave Belgium Comm. VA – zoals vermeld in sectie 7.1.2 *supra* – vanuit een transparantiebekommernis de procedure zoals voorzien in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen volgt op het vlak van belangenconflicten wanneer een bestuurder van de Zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met dat van Wereldhave Belgium Comm. VA; deze preventieve regels voor belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in sectie 7.1.2 *supra*;
- dat Wereldhave Belgium NV het Corporate Governance Charter van Wereldhave Belgium Comm. VA, zoals vermeld onder sectie 7.1.1 *supra*, onderschrijft.

Voor het overige wordt er bij weten van Wereldhave Belgium Comm. VA geen andere controle uitgeoefend dan deze welke volgt uit het hoger beschreven bezit van aandelen.

12.4 Controlewijziging

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft geen weet van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

13 BELANGRIJKE CONTRACTEN

De Emittent heeft geen contracten aangegaan buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

14 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN OVER DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN (2009, 2010 EN 2011)

Tijdens de boekjaren afgesloten per 31 december 2009, 31 december 2010 en 31 december 2011 werden er door de Emittent geen transacties aangegaan met verbonden partijen.

15 INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN

15.1 Kader waarin de Uitgifte heeft plaatsgevonden

De Uitgifte heeft plaatsgevonden in het kader van de verwerving door Wereldhave Belgium Comm. VA van het Onroerend Goed zoals dit nader werd omschreven in sectie 9.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie.

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft het Onroerend Goed verworven middels een inbreng in natura in het kader van de kapitaalverhoging naar aanleiding van de partiële splitsing van Redevco Retail Belgium Comm. V op 11 april 2012. Ingevolge deze inbreng werd het kapitaal van Wereldhave Belgium Comm. VA verhoogd met € 41.190.606,63 tegen uitgifte van 976.251 Nieuwe Aandelen Wereldhave Belgium Comm. VA. Het aantal aandelen dat aan de aandeelhouders van Redevco Retail Belgium Comm. V. werd toegekend, werd berekend door de overeengekomen inbrengwaarde van de in het kader van Transactie ingebrachte activa (inclusief het Onroerend Goed zoals beschreven in artikel 9.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie) van € 68.950.000 te delen door de Uitgifteprijs, zijnde de netto-inventariswaarde van de aandelen in Wereldhave Belgium Comm. VA op datum van 31 december 2011, i.e. € 74,63, verminderd met € 4,00 of het bruto-dividend waartoe door de algemene jaarvergadering van Wereldhave Belgium Comm. VA werd besloten op 11 april 2012 voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, zijnde €70,63.

De conventioneel bepaalde inbrengwaarde van het Onroerend Goed zoals beschreven in artikel 9.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie hetwelk deel uitmaakt van het afgesplitste vermogen, werd zoals gezegd conventioneel bepaald op € 68.950.000. Deze conventioneel bepaalde inbrengwaarde ligt in lijn met de waarderingsverslagen van Cushman & Wakefield dd. 26 januari 2012 waarin de Reële Waarde van het Onroerend Goed op 68.690.000 werd bepaald. Het verschil bedraagt immers minder dan 5 % in de zin van artikel 31, § 1 van het KB van 7 december 2010, namelijk EUR 260.000 of 0,38 %.

Het voorgaande houdt in dat onmiddellijk na de goedkeuring van de partiële splitsing Wereldhave Belgium Comm. VA een waardeverlies heeft geboekt van € 260.000. Dienaangaande merkt de Emittent evenwel op dat gezien het verwachte huurrendement van het Onroerend Goed alsook het ontwikkelingspotentieel gekoppeld aan Shopping Center 1 Genk, de conventioneel bepaalde inbrengwaarde van het afgesplitste vermogen (die slechts 0,38 % meer bedraagt dan de door de vastgoeddeskundige geschatte Reële Waarde van het Onroerend Goed) als meer dan redelijk kan worden beschouwd. Voor de Uitgifte heeft de vastgoeddeskundige bevestigd dat, gezien de economische toestand en de staat van het Onroerend Goed, geen nieuwe waardering vereist was.

Zoals reeds vermeld op het einde van sectie 6.9 van huidige Gelijkwaardige Informatie, verwierf Wereldhave Belgium Comm. VA per 31 december 2010 in het kader van de overname van de ontwikkelingsportefeuille van ING Real Estate Development het belang van 50 % van deze laatste in de tijdelijke handelsvennootschap Genk Shopping I, dewelke werd opgericht door ING Real Estate Development en Redevco Retail Belgium Comm. V met het oog op de uitbreiding en renovatie van het bestaande winkelcentrum "Shopping Center 1 Genk".

Gezien Wereldhave Belgium Comm. VA en Redevco Retail Belgium Comm. V samen de tijdelijke handelsvennootschap Genk Shopping I controleren, kwalificeert Redevco Retail Belgium Comm. V als een tegenpartij zoals bedoeld in artikel 18, § 1, 5° van het KB van 7 december 2010, waardoor de Transactie onderworpen zou zijn aan de voorwaarden zoals opgenomen in voormeld artikel 18 van het KB van 7 december 2010.

Zo bepaalt artikel 18, § 3 van het KB van 7 december 2010 dat artikel 31, § 2 van het KB van 7 december 2010 op de Transactie van toepassing is. Voormeld artikel 31, § 2 van het KB van 7 december 2010 stelt o.a. dat wanneer een openbare vastgoedbevak vastgoed verwerft en de tegenpartij één van de personen is zoals bedoeld in artikel 18, § 1 van het KB van 7 december 2010, de door de deskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs is waartegen het onroerend goed verworven kan worden.

Zoals hierboven reeds vermeld, bedraagt de conventioneel bepaalde inbrengwaarde van het Onroerend Goed zoals beschreven in artikel 9.3 van huidige Gelijkwaardige Informatie € 68.950.000, terwijl de Reële Waarde ("fair value") van het Onroerend Goed zoals opgenomen in de waarderingsverslagen van Cushman & Wakefield dd. 26 januari 2012 € 68.690.000 bedraagt. Op 7 maart 2012 heeft de vastgoeddeskundige bevestigd dat "*rekening houdende met de markttrend en de rente-evoluties, er geen redenen zijn tot aanpassing van de waarderings van de onroerende goed[eren] geschat op datum van 26 januari 2012*". De conventioneel bepaalde inbrengwaarde van het Onroerend Goed (€ 68.950.000) ligt met andere woorden € 260.000 of 0,38 % boven de door de vastgoeddeskundige bepaalde Reële Waarde ("fair value") van het Onroerend Goed (€ 68.690.000), waardoor niet wordt voldaan aan hetgeen bepaald is in artikel 31, § 2 van het KB van 7 december 2010.

Daar evenwel de beslissing tot de Uitgifte van de Nieuwe Aandelen waarop de vennoten van Redevco Retail Belgium Comm. V zullen inschrijven werd genomen door de buitengewone algemene vergadering van Wereldhave Belgium Comm. VA dd. 11 april 2012, heeft Wereldhave Belgium Comm. VA zich beroepen op de uitzondering van artikel 19, 3° van het KB van 7 december 2010 waardoor de bijzondere voorwaarden van artikel 18 van het KB van 7 december 2010 (o.a. voormelde regel dat door de vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs is waartegen de openbare vastgoedbevak het onroerend goed kan verwerven) niet moeten worden gevolgd en dit mits de goedkeuring dienaangaande door voormelde buitengewone algemene vergadering van Wereldhave Belgium Comm. VA dd. 11 april 2012.

De vennoten van Redevco Retail Belgium Comm. V zijn Stichting Bestuurder Beleggingsmaatschappij Predunafonds, eigenaar van 2.486.115 deelbewijzen (ongeveer 71,42 %), Redevco Nederland BV, eigenaar van 993.917 deelbewijzen (ongeveer 28,56%) en twee leden van de familie Brenninkmeijer, die elk eigenaar zijn van 244 deelbewijzen, dus elk 0,007%.

Aangezien de Transactie een kapitaalverhoging van Wereldhave Belgium Comm. VA inhield, diende de Uitgifteprijs te voldoen aan de vereisten van artikel 13, §2, 2° van het KB van 7 december 2010 op grond waarvan deze Uitgifteprijs niet minder mocht bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum, verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven.

De Emittent wijst er in dit verband op dat de gemiddelde slotkoers van de aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel per 28 februari 2012, verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven, lager is dan de netto-inventariswaarde per 31 december 2011. De Uitgifteprijs ten bedrage van € 70,63 ligt met andere woorden substantieel boven de gemiddelde slotkoers van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel (i.e. € 68,59), verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven (i.e. € 4,00), zijnde € 64,59, en is bijgevolg conform het KB van 7 december 2010.

15.2 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen en de rechten eraan verbonden

De Nieuwe Aandelen zijn gewone Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, met - behoudens indien hieronder anders wordt bepaald - dezelfde rechten en verplichtingen als de Bestaande Aandelen. Zij werden uitgegeven overeenkomstig het Belgische Wetboek van Vennootschappen. Overdracht van de Nieuwe Aandelen is niet onderworpen aan enige beperkingen.

15.2.1 Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

15.2.1.1 Aard

Alle Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die kapitaal vertegenwoordigen (in EUR), van dezelfde categorie, volledig volstort, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde. Ze hebben dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen, behalve voor wat betreft het dividend dat op de jaarvergadering van Wereldhave Belgium Comm. VA werd uitgekeerd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2011, waarop de Nieuwe Aandelen geen recht hebben.

Met uitzondering van de winst van het boekjaar 2011, nemen de Nieuwe Aandelen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de andere Aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar.

De Nieuwe Aandelen krijgen de reeds voor de Aandelen bestaande ISIN code BE 0003724383.

15.2.1.2 Vorm

De Nieuwe Aandelen zijn bij Uitgifte aandelen op naam, zonder vermelding van nominale waarde, maar kunnen vanaf hun notering omgezet worden in gedematerialiseerde Aandelen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de houders van de Nieuwe Aandelen.

15.2.2 Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn

15.2.2.1 Dividend

Met uitzondering van het feit dat Nieuwe Aandelen geen recht geven op het dividend dat op de jaarvergadering van Wereldhave Belgium Comm. VA werd uitgekeerd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2011, nemen alle Aandelen op dezelfde wijze deel aan de (eventuele) winsten van de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 20, § 4 van de wet van 20 juli 2004 dient de Vennootschap geen wettelijke reserve aan te leggen.

Overeenkomstig artikel 27, § 1 van het KB van 7 december 2010 dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het KB van 7 december 2010; en

- de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 27, § 1 van het KB van 7 december 2010.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Zaakvoerder, over de bestemming van het saldo. De Zaakvoerder kan, op zijn eigen verantwoordelijkheid, overeenkomstig de wet beslissen tot betaling van interimdividenden.

Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt uit hoofde van de Belgische wet, 5 jaar na de uitkeringsdatum het recht om de dividenden betreffende de gewone Aandelen te innen. Op die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen. Als de Vennootschap voor de Aandelen aan toonder beslist om de vervalltermijn van 5 jaar in te roepen, dan moeten de niet uitgekeerde bedragen, overeenkomstig de bepalingen van de Belgische wet, onbeschikbaar worden gemaakt en komen ze uiteindelijk de Belgische staat toe.

15.2.2.2 Rechten bij vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders, in verhouding tot hun rechten.

15.2.2.3 Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting.

15.2.2.4 Voorkeurrecht bij inschrijving

In overeenstemming met artikel 13 van het KB van 7 december 2010, bepalen de statuten van de Vennootschap dat:

- bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, kan worden beperkt of opgeheven maar enkel als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzigingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzigingsrecht dient aan volgende voorwaarden te voldoen: (i) het dient betrekking te hebben op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd en (iv) deze inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal 3 beursdagen bedragen. Dit recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voorzover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld;
- bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura, de volgende voorwaarden nageleefd moeten worden :
 - (i) de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het bijzonder verslag van de raad van bestuur over de kapitaalverhoging en in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;

- (ii) de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegestaan op van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaak voerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
- (iii) behalve indien de uitgifteprijs en de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- (iv) het in (i) bedoelde verslag moet ook de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

15.2.2.5 Inkoop eigen aandelen

De Vennootschap kan haar eigen volledig volstortte Aandelen verwerven of in pand nemen tegen contanten volgens de bepalingen van een beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. Diezelfde vergadering kan ook voorwaarden vaststellen voor de vervreemding van deze Aandelen.

15.2.2.6 Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de FSMA, conform artikel 8 van het KB van 7 december 2010 en moet met instemming van de Zaakvoerder goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap.

15.2.3 Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen pas effectief kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels, niet op datum van de partiële splitsing, i.e. op 11 april 2012, maar slechts na onthechting van de coupon met betrekking tot het dividend voor 2011, voorzien voor 16 april 2012. De Nieuwe Aandelen zullen bijgevolg pas effectief kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels vanaf 17 april 2012.

Onder voorbehoud van voormelde beperking met betrekking tot de Nieuwe Aandelen zoals hierboven uiteengezet, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

15.2.4 Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven krachtens een beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de Emittent op 11 april 2012. Dienaangaande kan verwezen worden naar het persbericht van 11 april 2012 inzake de bekendmaking van de resultaten van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders dd. 11 april 2012, waarvan de inhoud ingevolge de bepalingen van hoofdstuk 16 van huidige Gelijkwaardige Informatie door verwijzing in huidige Gelijkwaardige Informatie werd opgenomen.

15.2.5 Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen

15.2.5.1 Algemeen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische wettelijke voorschriften betreffende een overnamebod of een uitkoopbod. De belangrijkste aspecten van deze wettelijke voorschriften worden hieronder uiteengezet. Er werd geen openbaar bod door een derde gelanceerd op de Aandelen van de Vennootschap op datum van huidige Gelijkwaardige Informatie.

15.2.5.2 Openbaar overnamebod

Een openbaar overnamebod op de aandelen van de Vennootschap en andere effecten die toegang geven tot stemrecht (bv. warrants en converteerbare obligaties) is onderworpen aan toezicht door de FSMA. Een openbaar overnamebod moet worden uitgebracht op alle effecten met stemrecht, of die toegang geven tot stemrecht, van de Vennootschap. Vooraleer een bod uit te brengen, dient de bieder een prospectus te publiceren dat moet worden goedgekeurd door de FSMA voor publicatie.

Een overnamebod op een Belgische Vennootschap genoteerd op een Belgische gereguleerde markt is onderhevig aan de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen («Wet van 1 april 2007 op het openbaar overnamebod»), zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen («Koninklijk besluit van 27 april 2007 op het openbaar overnamebod») en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen («Koninklijk besluit van 27 april 2007 op het openbaar uitkoopbod»).

Conform deze wettelijke voorschriften moet een verplicht overnamebod worden uitgebracht wanneer een persoon, tengevolg van zijn eigen verwerving of de verwerving door met hem in onderling overleg handelende personen of door personen die handelen voor rekening van die persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de stemrechtverlenende effecten verwerft van een vennootschap met maatschappelijke zetel in België waarvan (minstens een deel van) de stemrechtverlenende effecten verhandeld worden op een gereguleerde markt. Deze vereiste is van toepassing op de Aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA.

Een verplicht overnamebod moet desgevallend worden gelanceerd aan een prijs die gelijk is aan het hoogste van de twee volgende bedragen: (i) de hoogste prijs, die over een periode van 12 maanden voor de aankondiging van het bod werd betaald voor de aandelen door de bieder of een in onderling overleg handelende persoon; en (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelprijs over de laatste 30 kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht. Er is echter geen verplicht overnamebod vereist, onder andere, wanneer de verwerving van de aandelen het gevolg is van een inschrijving op een

kapitaalverhoging met voorkeurrecht waartoe de algemene vergadering heeft beslist. De prijs kan in cash of in effecten (of in een combinatie van beiden) zijn.

Bij een verplicht overnamebod of een vrijwillig overnamebod door een bieder die controle heeft over de Vennootschap waarbij een prijs geboden wordt die bestaat uit effecten, moet er een cashalternatief geboden worden indien: (i) de prijs niet bestaat uit liquide effecten die verhandeld mogen worden op een gereguleerde markt; of (ii) de bieder of een in onderling overleg handelende persoon aandelen verwierf voor cash gedurende een periode van 12 maanden voor de publicatie van het overnamebod of tijdens het overnamebod (waarbij dit pakket aandelen, in het geval van een vrijwillig overnamebod door een controlerende aandeelhouder, meer dan 1% van de uitstaande effecten met stemrecht bedraagt). Wanneer een vrijwillig overnamebod wordt uitgebracht door een controlerende aandeelhouder, moet de prijs worden ondersteund door een waarderingsverslag uitgegeven door een onafhankelijk expert (fairness opinion).

Er zijn verschillende bepalingen in het Belgische vennootschapsrecht en sommige andere bepalingen in de Belgische regelgeving, zoals de verplichting om groot aandelenbezit bekend te maken (zie hieronder de informatie aangaande «Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen») en fusiecontrole, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en/of toelatingen verlenen aan de Vennootschap die een vijandig overnamebod, fusie, wijziging in het management of een andere wijziging inzake de controle moeilijk kunnen maken. Deze bepalingen of beslissingen zouden potentiële overnamepogingen kunnen ontmoedigen die volgens andere aandeelhouders in hun belang zijn en zouden de marktprijs van de aandelen van de Vennootschap nadelig kunnen beïnvloeden. Deze bepalingen kunnen ook tot gevolg hebben dat ze de aandeelhouders de mogelijkheid ontnemen om hun aandelen aan een premie te verkopen.

Overeenkomstig het KB van 7 december 2010, zou een bieder die de controle over de Vennootschap zou verwerven ingevolge een overnamebod worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 22, § 3 van het KB van 7 december 2010 dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare vastgoedbevak continu en permanent in het bezit dient te zijn van het publiek. Niet-naleving van deze vereiste kan leiden tot de beëindiging van het statuut als vastgoedbevak.

15.2.5.3 Uitkoop en Uitverkoop

Conform artikel 513 van het Belgisch Wetboek Vennootschappen kan een persoon of rechtspersoon, of kunnen verschillende personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95% van de effecten met stemrecht in de Vennootschap, het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven door middel van een openbaar uitkoopbod. De effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in antwoord op dergelijk aanbod, worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bieder op het eind van de procedure. De prijs die wordt betaald voor de effecten moet in cash zijn en moet de werkelijke waarde van de effecten vertegenwoordigen met het oog op de vrijwaring van de belangen van de overdragende aandeelhouders.

Indien, als gevolg van het (heropend) overnamebod, een bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de aandelen van de doelvennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het overnamebod heeft verworven, kan de bieder overgaan tot een vereenvoudigde uitkoop, op voorwaarde dat aan alle voorwaarden voor een dergelijke uitkoop is voldaan, om de aandelen te verwerven die nog niet verworven waren door de bieder (of gelijk welke andere persoon die dan geacht wordt te handelen samen met de bieder).

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnameaanbod, een bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de aandelen van de doelvennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het overnamebod heeft verworven, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn effecten te laten overnemen aan de inschrijvingsprijs (de zogenaamde «uitverkoop»).

Het feit dat een bieder in het bezit zou zijn van 95% van de Aandelen zou evenwel in strijd zijn met de hierboven vermelde regel dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de vastgoedbevak continu en permanent in handen moeten zijn van het publiek.

15.2.6 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een wettelijke drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 om een bijkomende statutaire openbaarmakingdrempel op te leggen.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- (i) de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, uiteengaan, of successie;
- (ii) het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond); of
- (iii) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke of rechtspersoon die "rechtstreeks" of "onrechtstreeks" stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke of rechtspersoon geacht om "onrechtstreeks" stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

- (i) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke of rechtspersoon;
- (ii) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van Artikels 5 en 7 van het Belgisch Wetboek Vennootschappen) door deze natuurlijke of rechtspersoon; of
- (iii) wanneer deze natuurlijke of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totale aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten).

Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Vennootschap en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingverplichting doet ontstaan.

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen. De Vennootschap moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Vennootschap in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke klasse vermelden (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten bekendmaken, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie - of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn). Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt kunnen worden geraadpleegd via de website van de Vennootschap.

15.2.7 Belastingstelsel in België

15.2.7.1 Voorafgaande waarschuwing

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot de verwerving, de eigendom en verkoop van Aandelen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op het ogenblik dat deze Gelijkwaardige Informatie wordt voorgesteld behoudens wijzigingen van de Belgische wetten, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met of gaat niet over belastingwetten in landen buiten België en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. Potentiële beleggers krijgen de raad om hun eigen adviseurs te raadplegen betreffende de fiscale gevolgen in België en in andere landen met betrekking tot de verwerving, het bezit en de verkoop van Aandelen, en over de inkomsten uit dividenden.

Voor het doel van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e., een individu die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een persoon die gelijkgesteld is aan een Belgische inwoner), (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e., een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die is onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (i.e., een andere rechtspersoon dan een vennootschap die is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België). Een Belgische niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

15.2.7.2 Dividenden

15.2.7.2.1 Principe

Volgens de heersende belastingwetgeving wordt op dividenden die worden uitbetaald door de Vennootschap 21% roerende voorheffing geheven.

15.2.7.2.2 Belgische privébeleggers

Voor natuurlijke personen inwoners van België die Aandelen aanhouden als een privé-belegging en die kiezen om de dividenden op de Aandelen, bovenop de roerende voorheffing van 21%, aan een bijkomende heffing van 4% aan de bron te onderwerpen, werken deze inhoudingen bevrijdend, zodat de dividenden op de Aandelen niet verplicht moeten worden opgenomen in hun aangifte in de personenbelasting.

Voor natuurlijke personen inwoners van België die Aandelen aanhouden als een privé-belegging en die niet kiezen om de dividenden op de Aandelen, bovenop de roerende voorheffing van 21%, aan een bijkomende heffing van 4% aan de bron te onderwerpen, werkt de inhouding niet bevrijdend. In dergelijk geval wordt het bedrag van de dividenden op de Aandelen, samen met de identiteit van de verkrijger, meegedeeld aan een centraal aanspreekpunt, dat jaarlijks alsook op verzoek de relevante informatie doorzendt naar de bevoegde operationele fiscale administratie, en moet de verkrijger de dividenden op de Aandelen opnemen in de aangifte in de personenbelasting.

In de personenbelasting aangegeven dividenden op de Aandelen worden afzonderlijk belast tegen 21% eventueel verhoogd met de aanvullende gemeentebelastingen (de wetgeving verschaft op dit moment geen duidelijkheid inzake de toepassing van aanvullende gemeentebelastingen indien reeds 21% roerende voorheffing werd ingehouden) of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven verhoogd met aanvullende gemeentebelastingen, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten.

Indien de aangegeven en/of bij het centraal aanspreekpunt gemelde dividend- en interestinkomsten van de verkrijger een jaarlijkse drempel van 13.675 EUR netto geïndexeerd (20.020 EUR voor aanslagjaar 2013, inkomstenjaar 2012) overschrijden, ondergaan de kwalificerende inkomsten boven deze drempel een bijkomende heffing van 4% bij de berekening van de personenbelasting. Om te beoordelen of de drempel bereikt is, dient er enerzijds geen rekening te worden gehouden met o.a. liquidatieboni, de niet-belastbare schijf van inkomsten uit spaardeposito's, noch inkomsten van Staatsbons uitgegeven en waarop is ingeschreven tussen 24 november 2011 en 2 december 2011, maar worden anderzijds in eerste instantie de dividenden en interesten waarop de bijkomende heffing niet van toepassing is (o.m. dividenden belast aan 25% en belastbare interesten uit spaardeposito's) in aanmerking genomen.

De ingehouden roerende voorheffing en bijkomende heffing (indien toepasselijk) met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven dividenden op de Aandelen zijn verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval ze de totale personenbelasting overtreffen.

15.2.7.2.3 Vennootschappen gevestigd in België

Vennootschappen die inwoners zijn van België of die Aandelen aanhouden via een Belgische inrichting worden in principe belast op de ontvangen dividenden, aan het tarief van de vennootschapsbelasting (het huidige standaardtarief bedraagt momenteel 33.99%).

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen niet in aanmerking voor de «DBI-aftrek» («DBI-aftrek/déduction au titre de RDT»). Als algemene regel zijn de dividenden die de Vennootschap uitbetaalt onderworpen aan 21 % roerende voorheffing. De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing verrekenen met de verschuldigde vennootschapsbelasting en de terugbetaling van het eventuele saldo vragen op voorwaarde dat de vennootschapsaandeelhouder de volle eigendom van de Aandelen heeft op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of een minderwaarde op deze Aandelen.

15.2.7.2.4 Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen die onder de rechtspersonenbelasting vallen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 21% op dividenden. De roerende voorheffing vormt een eindbelasting.

15.2.7.2.5 Niet-inwoners

Dividenden uitbetaald aan niet-inwoners zullen in principe onderworpen worden aan 21 % Belgische roerende voorheffing. Sommige niet-inwoners kunnen echter een vermindering of vrijstelling van de roerende voorheffing genieten. Bepaalde verdragen om dubbele belasting te vermijden voorzien in een verminderde roerende voorheffing voor dividenden.

15.2.7.3 *Gerealiseerde meer- en minwaarden*

15.2.7.3.1 Belgische privébeleggers

Belgische privébeleggers worden meestal niet belast op meerwaarden die worden gerealiseerd op de verkoop, ruil of andere overdracht van Aandelen (in de context van het normaal beheer van het privévermogen). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

15.2.7.3.2 Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen zijn in de regel niet belast op meerwaarden die worden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

15.2.7.3.3 Belgische vennootschappen

De meerwaarden gerealiseerd op Aandelen door een vennootschap zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting aan normale vennootschapsbelastingtarieven. Minderwaarden (uitgedrukt of gerealiseerd) zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

15.2.7.3.4 Niet-inwoners

Natuurlijke personen die kwalificeren als niet-inwoners zijn meestal niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen (in de context van het normaal beheer van het privévermogen). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Rechtspersonen die niet-inwoners zijn en die onderworpen zijn aan de belasting van niet-inwoners voor rechtspersonen, zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwonende vennootschappen die geen Aandelen bezitten via een Belgische inrichting zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Worden de Aandelen via een Belgische inrichting gehouden, dan zullen de meerwaarden belastbaar zijn aan de gewone tarieven. Minderwaarden of waardeverminderingen (uitgedrukt of gerealiseerd) zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar in België.

15.2.7.4 Taks op de beursverrichtingen

15.2.7.4.1 Verwerving

De aankoop, verkoop en andere vormen van verwerving of overdracht tegen betaling in België van Aandelen op de secundaire markt via een professionele tussenpersoon is onderworpen aan een taks op de beursverrichtingen, die gewoonlijk 0,09% van de aankoopprijs bedraagt. Het totale bedrag van de taks op de beursverrichtingen is geplafonneerd op € 650 per transactie en per partij. In elk geval is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd door de volgende partijen die handelen voor eigen rekening (i) professionele tussenpersonen waarnaar verwezen wordt in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten; (ii) verzekeringsmaatschappijen waarnaar verwezen wordt in Artikel 2, §1 van de Wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, (iii) instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening waarnaar wordt verwezen in artikel 2, 1° van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening; (iv) collectieve beleggingsondernemingen; of (v) niet-inwoners (bij aflevering van een certificaat van niet-inwoner in België).

15.3 Bedrag van de Uitgifte

Het totaal bedrag van de Uitgifte is € 68.950.000 waarvan € 41.190.606,63 als kapitaal wordt geboekt en € 27.759.393,37 als uitgiftepremie, welke wordt vermeld op het passief van de balans onder het eigen vermogen, op een rekening die, zoals het maatschappelijk kapitaal, de waarborg voor derden vormt en alleen kan worden verminderd ter uitvoering van een regelmatige beslissing van de algemene vergadering die wordt genomen met inachtneming van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen die van toepassing zijn op statutenwijzigingen. Het bedrag van de Uitgifte is gelijk aan de inbrengwaarde van de in het kader van de Transactie ingebrachte activa.

15.4 Bepaling van de Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs die werd gehanteerd in het kader van de Transactie is gebaseerd op de netto-inventariswaarde van de aandelen in Wereldhave (zoals bedoeld in artikel 1, 19° van het KB van 7 december 2010, i.e. de waarde die wordt verkregen door (i) het geconsolideerde nettoactief van de vastgoedbevak, na aftrek van de minderheidsbelangen, (ii) te delen door het aantal door de vastgoedbevak uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden) op 31 december 2011, verminderd met het bruto-dividend waartoe door de algemene vergadering van de Emittent werd besloten op 11 april 2012 voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011.

Op basis van bovenstaande formule en rekening houdende met een netto-inventariswaarde per 31 december 2011 van (afgerond) € 74,63 en een bruto-dividend per aandeel voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 van € 4,00 (zoals werd besloten op 11 april 2012), bedraagt de Uitgifteprijs € 70,63.

De Uitgifteprijs ligt boven de gemiddelde slotkoers van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel, verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven, en is bijgevolg conform het KB van 7 december 2010.

De Emittent wijst er op dat teneinde de publieke minderheidsaandeelhouders te beschermen en verwatering van de publieke minderheidsaandeelhouder substantieel te beperken, zij geopteerd heeft voor bovenvermelde Uitgifteprijs, hoewel artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010 zoals gezegd toelaat om de laagste waarde te nemen van (a) de netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste

vier (4) maanden voor de datum van de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum, verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven. Immers, de gemiddelde slotkoers van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel (i.e. € 68,59), verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven (i.e. € 4,00), zijnde € 64,59, is substantieel lager dan de netto-inventariswaarde per 31 december 2011 (i.e. € 74,63), verminderd met het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven (i.e. € 4,00), zijnde € 70,63.

Er treedt evenwel wel een kleine verwatering op voor de Bestaande Aandeelhouders voor wat de winstdeelnamen betreft, aangezien de kapitaalverhoging heeft plaatsgevonden op 11 april 2012, waar de Nieuwe Aandelen delen in de winst van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2012.

15.5 Regeling voor de toelating tot de handel en de verhandeling van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen pas effectief kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels, niet op datum van de partiële splitsing, i.e. op 11 april 2012, maar slechts na onthechting van de coupon met betrekking tot het dividend voor 2011, voorzien voor 16 april 2012. De Nieuwe Aandelen zullen pas effectief kunnen worden verhandeld op NYSE Euronext Brussels vanaf 19 april 2012.

De aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels zal worden ingediend zo spoedig mogelijk na aanvaarding van huidige Gelijktijdige Informatie door de FSMA.

16 DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

De volgende persberichten van de Emittent gepubliceerd na 1 januari 2012 tot op datum van de aanvaarding van de Gelijkwaardige Informatie door de FSMA, worden door middel van verwijzing opgenomen en maken integraal deel uit van de Gelijkwaardige Informatie:

- Persbericht van 10 februari 2012: Bekendmaking van de resultaten over 2011.
- Persbericht van 28 februari 2012: Bekendmaking van de neerlegging van het voorstel van partiële splitsing ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.
- Persbericht van 11 april 2012: Bekendmaking van de resultaten van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders dd. 11 april 2012

De hierna vermelde informatie worden in huidige Gelijkwaardige Informatie opgenomen door middel van verwijzing:

- **Jaarlijks financieel verslag 2011¹³:**

- pagina 39 “Overzicht van de portefeuille per 31 december 2011”
- pagina 40 “Vastgoedbeleggingen”
- pagina’s 41 tot en met 43 “Projectontwikkelingen”
- pagina’s 44 tot en met 45 “Verslag van de onroerend goed deskundigen”
- pagina’s 46 tot en met 74 “Geconsolideerde jaarrekening 2011”
- pagina’s 79 tot en met 83 “Statutaire balans en winst-en verliesrekening 2011”
- pagina’s 75 tot en met 77 “Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 2011”

- **Jaarlijks financieel verslag 2010¹⁴:**

- pagina’s 32 tot en met 55 “Geconsolideerde jaarrekening 2010”
- pagina’s 62 tot en met 63 “Statutaire balans en winst-en verliesrekening 2010”
- pagina’s 58 tot en met 59 “Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 2010”

- **Jaarlijks financieel verslag 2009¹⁵:**

- pagina’s 27 tot en met 51 “Geconsolideerde jaarrekening 2009”
- pagina’s 58 tot en met 59 “Statutaire balans en winst-en verliesrekening 2009”
- pagina’s 54 tot en met 55 “Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 2009”

- het verslag van de Zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA dd. 8 maart 2012 dat in overeenstemming met artikel 677 juncto artikel 730 van het Wetboek van Vennootschappen werd opgesteld;

¹³ De bladzijden verwijzen naar de Nederlandse versie van het jaarlijks financieel verslag van de Emittent.

¹⁴ De bladzijden verwijzen naar de Nederlandse versie van het jaarlijks financieel verslag van de Emittent.

¹⁵ De bladzijden verwijzen naar de Nederlandse versie van het jaarlijks financieel verslag van de Emittent.

- het verslag van de Commissaris van Wereldhave Belgium Comm. VA dd. 9 maart 2012 zoals opgesteld overeenkomstig artikel 731 van het Wetboek van Vennootschappen;
- de notariële akte met betrekking tot de kapitaalverhoging ingevolge de inbreng in natura bij wijze van partiële splitsing dd. 11 april 2012;
- de Statuten van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- het Corporate Governance Charter van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- Het jaarlijks financiële verslag van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2009;
- Het jaarlijks financiële verslag van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010;
- Het jaarlijks financiële verslag van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011.

In het bericht dat op de website van de Vennootschap zal worden gepubliceerd inzake de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels op grond van artikel 18, § 2, d) van de Wet van 16 juni 2006, zal een overzicht worden gegeven van voormelde documenten (met een link naar elk document) die in huidige Gelijkwaardige Informatie worden opgenomen door middel van verwijzing.

17 DOCUMENTEN BESCHIKBAAR VOOR HET PUBLIEK

De volgende documenten (of afschriften ervan) zijn ter inzage beschikbaar op de zetel van de Vennootschap alsook op haar website:

- onderhavige Gelijkwaardige Informatie;
- de gecoördineerde statuten van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen Wereldhave Belgium Comm. VA van de voorbije drie boekjaren;
- de verslagen van Wereldhave Belgium Comm. VA in het kader de Transactie;
- het Corporate Governance Charter en de respectieve bijlagen; en,
- de persberichten waarnaar wordt verwezen in huidige Gelijkwaardige Informatie.

De volgende documenten (of afschriften ervan) zijn daarenboven ter inzage beschikbaar op de zetel van de Vennootschap:

- de verslagen van de Commissaris aangaande de historische financiële informatie van Wereldhave Belgium Comm. VA met betrekking tot de boekjaren afgesloten op 31 december 2009, 31 december 2010 en 31 december 2011;
- de oprichtingsakte en de gecoördineerde statuten van Wereldhave Belgium Comm. VA;
- de jaarrekeningen van de dochtervennootschappen van Wereldhave Belgium Comm. VA van de voorbije drie boekjaren;
- de verslagen van de Commissaris aangaande de historische financiële informatie van de dochtervennootschappen van Wereldhave Belgium Comm. VA met betrekking tot de boekjaren afgesloten op 31 december 2009, 31 december 2010 en 31 december 2011; en
- de verslagen van de vastgoeddeskundigen waarnaar wordt verwezen in huidige Gelijkwaardige Informatie.