



**WERELDHAVE  
BELGIUM**



Jaarlijks financieel verslag  
**2015**

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 8 maart 2016. Wereldhave kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijks financieel verslag bewijskracht heeft.

De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag. Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Wereldhave.

# Inhoud

|           |                                                       |           |           |                                                             |            |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b> | <b>RISICOFACTOREN</b>                                 | <b>4</b>  | <b>7.</b> | <b>WERELDHAVE OP DE BEURS</b>                               | <b>104</b> |
|           |                                                       |           |           | Dividend en aantal aandelen                                 | 105        |
|           |                                                       |           |           | Overige informatie                                          | 108        |
|           |                                                       |           |           | Financiële agenda voor 2015                                 | 109        |
|           |                                                       |           |           | Beursgegevens                                               | 111        |
| <b>2.</b> | <b>GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE</b>                 | <b>16</b> | <b>8.</b> | <b>FINANCIEEL VERSLAG</b>                                   | <b>114</b> |
|           |                                                       |           |           | Geconsolideerde Staten van de financiële positie            | 116        |
|           |                                                       |           |           | Geconsolideerde winst- en verliesrekening                   | 118        |
|           |                                                       |           |           | Staat van het globaal resultaat                             | 120        |
|           |                                                       |           |           | Geconsolideerd kasstroomoverzicht                           | 121        |
|           |                                                       |           |           | Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen | 122        |
|           |                                                       |           |           | Toelichtingen                                               | 127        |
|           |                                                       |           |           | Verslag van de Commissaris                                  | 168        |
|           |                                                       |           |           | Statutaire jaarrekening                                     | 170        |
| <b>3.</b> | <b>BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS</b>                  | <b>18</b> | <b>9.</b> | <b>ALGEMENE INLICHTINGEN</b>                                | <b>180</b> |
|           |                                                       |           |           | Identificatie en statutaire bepalingen                      | 181        |
|           |                                                       |           |           | Verantwoordelijke personen                                  | 189        |
|           |                                                       |           |           | Commissaris                                                 | 189        |
|           |                                                       |           |           | Vastgoeddeskundigen                                         | 189        |
|           |                                                       |           |           | Property Managers                                           | 189        |
|           |                                                       |           |           | Interne auditor                                             | 190        |
|           |                                                       |           |           | Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis               | 190        |
|           |                                                       |           |           | Externe juridische adviseurs                                | 190        |
|           |                                                       |           |           | Lexicon                                                     | 191        |
| <b>4.</b> | <b>GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG</b>                     | <b>20</b> |           |                                                             |            |
|           | Profiel                                               | 21        |           |                                                             |            |
|           | Corporate Governance Verklaring                       | 23        |           |                                                             |            |
|           | Duurzaamheid                                          | 62        |           |                                                             |            |
| <b>5.</b> | <b>BEHEERVERSLAG</b>                                  | <b>66</b> |           |                                                             |            |
|           | Missie en strategie                                   | 67        |           |                                                             |            |
|           | Belangrijke ontwikkelingen                            | 69        |           |                                                             |            |
|           | Financiële resultaten                                 | 72        |           |                                                             |            |
|           | Winstbestemming                                       | 73        |           |                                                             |            |
|           | EPRA                                                  | 74        |           |                                                             |            |
|           | Vooruitzichten                                        | 79        |           |                                                             |            |
| <b>6.</b> | <b>VASTGOEDVERSLAG</b>                                | <b>80</b> |           |                                                             |            |
|           | De Belgische vastgoedmarkt                            | 81        |           |                                                             |            |
|           | Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille | 82        |           |                                                             |            |
|           | Beschrijving van de vastgoedportefeuille              | 92        |           |                                                             |            |
|           | Verslag vastgoeddeskundigen                           | 98        |           |                                                             |            |

# 1. RISICOFACTOREN



De Vennootschap onderscheidt markt, operationele, financiële en reglementaire risico's. Bepaalde risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap worden versterkt door de permanente evoluties van de vastgoedmarkten en de economische conjunctuur.

Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's, de specifieke maatregelen om het betrokken risico te beheersen en de mogelijke invloed van het risico op het resultaat en het vermogen van de vennootschap.

## MARKTRISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO                                          | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertraging van de economische conjunctuur of recessie</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling van de huurprijzen bij wederverhuring of aanvragen tot huurkortingen.</li> <li>2. Hoger falingsrisico bij de huurder.</li> <li>3. Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad.</li> <li>4. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur.</li> <li>5. Toename van de leegstand.</li> </ol> | <p>Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België. (1-2-3-4-5)</p> <p>Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille (zie branche mix p88). (1-2-3-4-5)</p> <p>Actief asset management. (1-2-3-4-5)</p> <p>Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5)</p> <p>De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 3,2 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,4 jaar. (1-2-3-4-5)</p>                              |
| <b>Heroriëntatie institutionele investeerders</b>            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoger falingsrisico bij de huurder.</li> <li>2. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.</li> <li>3. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                         | <p>Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3)</p> <p>Actief asset management door o.a. rechtstreeks contact met de huurders. (1-2-3)</p> <p>Streng opvolging van het incassobeleid. (2)</p> <p>Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2)</p> <p>Stimulering van de domiciliëring van huurbetalingen. (1-2)</p> |

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

| OMSCHRIJVING RISICO             | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                         | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Daling solvabiliteit huurders   | <p>1. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.</p> <p>2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.</p>                   | <p>Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1)</p> <p>Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database. (1)</p> <p>Actief asset management door o.a. rechtstreeks contact met de huurders. (1-2)</p> <p>Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)</p>                                                                                                                                                                                   |
| Deflatierisico                  | <p>1. Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder.</p> <p>2. Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.</p>                                 | <p>Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2)</p> <p>Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Inflatierisico                  | <p>1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten.</p> <p>2. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.</p>                                                                  | <p>Mogelijke indekking tegen deze schommelingen via afgeleide financiële instrumenten. (1-2)</p> <p>Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1-2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Volatiliteit van de rentevoeten | <p>1. Verhoging van de financiële kosten.</p> <p>2. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten.</p> <p>3. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de Net Asset Value en een toename van de schuldgraad.</p> | <p>Diversifiëring van de verschillende kapitaalsbronnen. (1-2-3)</p> <p>Voldoende aantal financiële partners en vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (1-2-3)</p> <p>Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3)</p> <p>De schuldgraad is beperkt tot &lt; 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1)</p> |



| OMSCHRIJVING RISICO                                                     | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen.</li> <li>2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden.</li> <li>3. Volatiliteit in de aandelenkoers.</li> </ol>                                                                                                                         | <p>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3)</p> <p>Wereldhave (International) NV is een betrouwbaar, solide en lange termijn aandeelhouder. (1-2-3)</p> <p>Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3)</p> <p>Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders. (1-2-3)</p> <p>Solide vermogensverhoudingen. (1-2-3)</p> <p>Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen. (1-2-3)</p> |
| Terrorismedreiging                                                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling bezoekers.</li> <li>2. Daling omzet huurders.</li> <li>3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                       | <p>Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2)</p> <p>Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2)</p> <p>Verzekering tegen terrorisme en verlies aan huurinkomsten. (3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nationale/Internationale politieke instabiliteit                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten en mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen.</li> <li>2. Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's.</li> <li>3. Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten.</li> </ol> | <p>Focus op de winkelvastgoedmarkt van politiek stabiele en veilige landen. (1-2-3)</p> <p>De schuldgraad is beperkt tot &lt; 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3)</p> <p>Solide balansverhoudingen. (1-2-3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wijziging in de balansverhoudingen.</li> <li>2. Wijziging van de nettowaarde van het aandeel.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Proactief asset management in eigen beheer. (1-2)</p> <p>Actief investeringsmanagement. (1-2)</p> <p>Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed. (1-2)</p> <p>Actieve duurzaamheidspolitik (maatregelen ter verbetering van energieprestatie, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, etc. (1-2)</p> <p>Solide balansverhoudingen. (1-2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## OPERATIONELE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO          | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investeringskeuzes           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het niet behalen van verwachte rendementen.</li> <li>2. Daling van de inkomensstroom alsook van de stabiliteit ervan.</li> <li>3. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming.</li> <li>4. Vermindering van de bezettingsgraad doordat de vastgoedportefeuille niet is aangepast aan de marktvraag.</li> </ol>                  | <p>Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Zaakvoerder. (1-2-3-4)</p> <p>Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk vastgoeddeskundige. (1-2-3-4)</p> <p>Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door effectieve leiding en de Zaakvoerder en tevens een ervaren management. (1-2-3-4)</p> <p>Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed. (1-2-3-4)</p> <p>Bedingen van huurgaranties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4)</p> <p>Permanente monitoring via ICT applicatie – projectmodule. (1-2-3-4)</p> <p>Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk, ... (1-2-3-4)</p> |
| Ontwikkelingspijplijn        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement.</li> <li>2. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op.</li> <li>3. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase.</li> <li>4. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.</li> </ol> | <p>Ontwikkelingspijplijn beperkt tot 10% van de vastgoedportefeuille. (1-2-3-4)</p> <p>Voorafgaande analytische becijfering/haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Technisch verouderingsproces | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stijgende onderhoudskosten.</li> <li>2. Daling van de bezettingsgraad.</li> <li>3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.</li> </ol>                                                                                                                                                | <p>Jaarlijks een 5 jaren budget opstellen voor structureel onderhoud en renovatie. (1-2-3)</p> <p>Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3)</p> <p>Meerjaren forecast met betrekking tot onderhoud van bestaande panden. (1-2-3)</p> <p>Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de Property managers. (1-2-3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| OMSCHRIJVING RISICO                                               | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leegstand                                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling van de bezettingsgraad.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de Net Asset Value.</li> <li>3. Mogelijke neerwaartse herziening van de ERV.</li> <li>4. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).</li> </ol> | <p>Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4)</p> <p>Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra. (1-2-3-4)</p> <p>Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4)</p> <p>Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4)</p> <p>Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving** om de gevolgen van leegstand te beperken.</p>                                                                                         |
| Vernieling vastgoed                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van constructiewaarde van activa.</li> <li>2. Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop.</li> <li>3. Onbruikbaarheid van het gebouw.</li> </ol>                                                                                                                                                                                   | <p>De portefeuille vastgoedbeleggingen is verzekerd tegen herbouwwaarde conform ABEX index en een verzekering tegen een huurverlies van maximum 36 maanden. De verzekerde heropbouwwaarde van de portefeuille is per 31 december 2015 verzekerd voor een bedrag van € 467,8 mln, hetzij 60% van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 111.633, -. (1-2-3)</p> <p>Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode &lt; 36 maand het vastgoed commercieel her in staat te stellen. (1-2-3)</p> <p>Tijdelijke bezetting laten voorzien onder de vorm van pop-ups, marketingacties, tijdelijke bezetting of andere bezettingsvormen. (1-2-3)</p> |
| Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad.</li> <li>2. Vermindering van huurinkomsten.</li> <li>3. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.</li> </ol>                                                                                                                                            | <p>Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3)</p> <p>Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3)</p> <p>Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Concentratierisico<br>- huurders<br>- vastgoed geheel             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder.</li> <li>2. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.</li> </ol>                                                                                                                                                             | <p>Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de wettelijke bepalingen (&lt; 20%) hieromtrent. (1-2)</p> <p>Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving** om de gevolgen van leegstand te beperken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| OMSCHRIJVING RISICO                                                              | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                            | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verloop van sleutelpersoneel                                                     | <p>1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties.</p> <p>2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces.</p> <p>3. Verlies van knowhow.</p> | <p>Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3)</p> <p>Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3)</p> <p>Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1)</p> <p>Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)</p> |
| Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht | <p>1. Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.</p>                                                                                                       | <p>Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. (1)</p> <p>Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Zaakvoerder, alsook externe supervisie door de FSMA. (1)</p>                                                                         |
| Externe dienstverleners komen de dienstverleningsovereenkomst niet correct na    | <p>1. Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kostenstroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf.</p>                               | <p>Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke KPI's* met resultaatverbintenis waar mogelijk. (1)</p> <p>Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude. (1)</p>                                                                                               |

(\*) Key Performance Indicators

(\*\*) Op 22 september 2014 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel.  
(zie Vastgoedverslag – Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille).

## FINANCIËLE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO                | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tegenpartij risico                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van deposito's.</li> <li>2. Hogere of onvoorziene financiële kosten.</li> <li>3. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van interest Rate Swaps en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel.</li> <li>4. Algemene negatieve impact op de inkomsten.</li> </ol> | <p>Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturity, banken en product beperkt tot de Eurozone. (1-2-3-4)</p> <p>Solide balansverhoudingen. De schuldgraad is beperkt &lt; 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3-4)</p> <p>Stabiele aandeelhoudersstructuur. (1-2-3-4)</p> <p>20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1-2-3-4)</p>                                                          |
| Kasstroom- en solvabiliteitsrisico | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van intresten en kapitaal.</li> <li>2. Onmogelijkheid om groei te realiseren.</li> <li>3. Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele gevolgen op de verkoopprijs.</li> <li>4. Onvoorziene toename van de schuldgraad.</li> </ol>                        | <p>Kredieten zijn van het 'bullet' type met duidelijk zicht op vervaldatum. (1)</p> <p>20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</p> <p>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1)</p> <p>Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2-3)</p> <p>Het op kwartaalbasis laten waarderen van de vastgoedportefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. (1-2-3-4)</p> |
| Renteontwikkeling                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming.</li> <li>2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming.</li> </ol>                                                                                                                                                 | <p>20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</p> <p>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2)</p> <p>Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2)</p>                                                                                                                                                                                                                |

| OMSCHRIJVING RISICO              | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Debiteurenrisico</b>          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract.</li> <li>2. Daling van de solvabiliteit of faillissement risico.</li> <li>3. Huurdersconcentratie.</li> <li>4. E-commerce.</li> <li>5. Concentratie van investeringen in één vastgoed geheel.</li> </ol> | <p>Korte communicatielijijn met huurders. (1-2-3)</p> <p>Intern leasing asset management team. (1-2-3)</p> <p>Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3)</p> <p>Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (4)</p> <p>Stringente incassoprocedure. Via een online applicatie, maandelijks toezicht houden op de uitstaande vorderingen en beoordeling van de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. (1-2-4)</p> <p>Spreiding van de huurdersportefeuille – zie branche mix. (1-2-3-4-5)</p> <p>Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders &lt; 30%.</p> <p>Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en andere diensten dan het louter winkelen.</p> |
| <b>Dividendenrisico</b>          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volatiliteit in de aandelenkoers.</li> <li>2. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de onderneming in het algemeen.</li> </ol>                                                                                                                             | <p>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2)</p> <p>Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (1-2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bancair convenantenrisico</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.</li> </ol>                                                                  | <p>Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1)</p> <p>Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)</p> <p>Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## REGLEMENTAIRE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO                                                           | MOGELIJKE IMPACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | BEPERKENDE MAATREGELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming.</li> <li>2. Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2-3)</p> <p>Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners. (1-2-3)</p> <p>Een ervaren managementteam en supervisie door de Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Statuut van Venootschap behouden                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvenootschap.</li> <li>2. Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de onderneming.</li> <li>3. Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering.</li> <li>4. Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.</li> <li>5. Daling van de free float onder de drempel van 30%.</li> </ol> | <p>Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Zaakvoerder. (1-2-3-4)</p> <p>De uitdelingsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4)</p> <p>Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoedvenootschappen. (1-2-3-4)</p> <p>Een ervaren managementteam en supervisie door de Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3-4)</p> <p>De Promotor (Wereldhave (Internationaal) NV) kijkt strikt toe op de wettelijke reglementering inzake het behoud van het GVV statuut en in het bijzonder inzake de limieten mbt tot de free float. (1-4-5)</p> |
| Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieuheffingen).</li> <li>2. Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving.</li> <li>3. Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen.</li> <li>4. Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel.</li> <li>5. Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.</li> </ol>   | <p>Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5)</p> <p>Een ervaren managementteam en supervisie door de Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1-2-3-4-5)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## RISICOBEBEERSING

De Zaakvoerder is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap afgestemde interne risicobeheersings- en controlesystemen. De Zaakvoerder is zich er van bewust dat geen enkel risicobeheersings- en controlesysteem kan voorzien in een absolute garantie voor wat betreft het behalen van ondernemingsdoelstellingen en het voorkomen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of het schenden van wetten of regelgeving.

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door het Corporate Governance Charter, de administratieve organisatie, de jaarlijks door de Zaakvoerder goed te keuren investeringsstrategie, de Business Principles en de Code of Conduct. De Vennootschap beschikt over een regeling voor waarschuwing bij inbreuken. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

De Vennootschap heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen gewaarborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie.

Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het 4-ogen principe.

De Vennootschap hanteert strakke procedures voor de periodieke samenstelling van kwartaal- en jaarcijfers op basis van de vastgestelde grondslagen. De interne managementrapportages zijn gericht op directe signalering van ontwikkelingen in de waarde van beleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem.

De Vennootschap beoogt de betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiseringsorganisatie en geautomatiseerde gegevensverwerking te garanderen met een stelsel van preventieve en repressieve maatregelen. Dit stelsel is gericht op het waarborgen van de integriteit, exclusiviteit, beschikbaarheid en controleerbaarheid van de automatische gegevensverwerking en -opslag. Dagelijks worden back ups vervaardigd van de databestanden.



Winkelcentrum, Nivelles



# 2. GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE

## KERNINFORMATIE

|                                            | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Koers op 31/12                             | 66,90  | 82,50  | 83,22  | 102,01 | 110,00 |
| Koers/Direct resultaat op 31/12            | 15,4   | 16,9   | 16,3   | 19,3   | 19,5   |
| Marktkapitalisatie op 31/12 (mln)          | 356,7  | 520,4  | 525,0  | 643,5  | 763,3  |
| Nettowaarde/aandeel (conform IFRS)         | 74,63  | 76,21  | 77,83  | 78,99  | 81,76  |
| Brutodividend                              | 4,00   | 4,25   | 4,40   | 4,60   | 4,90   |
| Dividendrendement op 31/12 (bruto)         | 5,98%  | 5,15%  | 5,29%  | 4,51%  | 4,45%  |
| Geconsolideerde schuldgraad <sup>(1)</sup> | 18,30% | 16,20% | 20,60% | 34,80% | 27,50% |
| Bezettingsgraad <sup>(2)</sup>             | 93,10% | 93,70% | 97,00% | 94,10% | 94,10% |
| Pay-out ratio                              | 92,2%  | 87,3%  | 86,4%  | 87,0%  | 87,0%  |
| Free float                                 | 30,7%  | 30,6%  | 30,6%  | 30,6%  | 30,42% |

(1) Zie berekeningstabel in toelichting 31

(2) Geïndexeerde contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten gedeeld door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand

## GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS OVER 5 JAAR

| X € 1.000                           | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>RESULTATEN</b>                   |        |        |        |        |        |
| Netto huurresultaat                 | 26.238 | 33.170 | 35.831 | 38.932 | 47.409 |
| Winst (direct + indirect resultaat) | 38.301 | 36.465 | 34.752 | 38.855 | 49.391 |
| Direct resultaat <sup>(1)</sup>     | 23.126 | 29.415 | 32.089 | 33.371 | 39.093 |
| Indirect resultaat <sup>(1)</sup>   | 15.175 | 7.050  | 2.663  | 5.484  | 10.298 |

| X € 1.000                                       | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>BALANS</b>                                   |         |         |         |         |         |
| Vastgoedbeleggingen <sup>(2)</sup>              | 398.408 | 499.801 | 505.322 | 722.607 | 731.919 |
| Huurskortingen                                  | 1.292   | 1.178   | 1.652   | 1.689   | 1.563   |
| Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen | 399.700 | 500.979 | 506.974 | 724.296 | 733.482 |
| Projectontwikkelingen                           | 74.428  | 55.244  | 90.159  | 25.802  | 40.547  |
| Eigen vermogen                                  | 397.909 | 480.720 | 490.979 | 498.284 | 567.310 |

|                            | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015             |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| <b>UITSTAANDE AANDELEN</b> | 5.331.947 | 6.308.198 | 6.308.198 | 6.308.198 | <b>6.939.017</b> |

| X € 1.000                                                                                           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN <sup>(2)</sup> PER SEGMENT, EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN</b> |                |                |                |                |                |
| Commercieel                                                                                         | 256.913        | 377.503        | 380.882        | 597.048        | <b>607.026</b> |
| Huurskortingen                                                                                      | 87             | 153            | 386            | 312            | <b>604</b>     |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen commercieel                                                        | 257.000        | 377.656        | 381.268        | 597.360        | <b>607.630</b> |
| Kantoren                                                                                            | 141.495        | 122.298        | 124.440        | 125.559        | <b>124.894</b> |
| Huurskortingen                                                                                      | 1.205          | 1.025          | 1.266          | 1.377          | <b>958</b>     |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen kantoren                                                           | 142.700        | 123.323        | 125.706        | 126.936        | <b>125.852</b> |
|                                                                                                     | <b>399.700</b> | <b>500.979</b> | <b>506.974</b> | <b>724.296</b> | <b>733.482</b> |

| X € 1                           | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015         |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| <b>GEGEVENS PER AANDEEL</b>     |       |       |       |       |              |
| Direct resultaat                | 4,34  | 4,87  | 5,09  | 5,29  | <b>5,63</b>  |
| Indirect resultaat              | 2,84  | 1,00  | 0,42  | 0,87  | <b>1,49</b>  |
| Bruto dividend                  | 4,00  | 4,25  | 4,40  | 4,60  | <b>4,90</b>  |
| Netto dividend                  | 3,16  | 3,19  | 3,30  | 3,45  | <b>3,58</b>  |
| Nettowaarde vóór winstverdeling | 74,63 | 76,21 | 77,83 | 78,99 | <b>81,76</b> |
| Direct resultaat per aandeel    | 4,34  | 4,87  | 5,09  | 5,29  | <b>5,63</b>  |
| Winst per aandeel               | 7,18  | 6,04  | 5,51  | 6,16  | <b>7,12</b>  |

(1) Zie toelichting 4 p. Het direct resultaat omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het direct resultaat worden gerekend.

(2) De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de transfertkosten (10% – 12,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke vastgoedexpert heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.



# 3. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

## Middelgrote winkelcentra met uitbreidingsmogelijkheden

De Vennootschap focust op middelgrote winkelcentra – met uitbreidingsmogelijkheden – die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Via een proactieve management aanpak werkt de Vennootschap aan het behoud én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg vorig jaar tot circa 83% van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

## Bestaande winkelcentra

Belle-Ile in Liège, Shopping Nivelles, Les Bastions in Tournai, Genk Stadsplein, Genk Shopping 1 en Forum Overpoort Gent zijn nu allen volledig operationeel. En sinds begin 2015 behoort ook Ring Shopping Kortrijk Noord integraal tot de portefeuille van de Vennootschap. Hiermee is zij één van de belangrijkste eigenaars van winkelcentra in België. De bezettingsgraad van onze winkelcentra bedroeg 94,9% eind 2015, een lichte stijging t.o.v. 2014 (94,6%).

## Actief management

De Vennootschap beheert zijn winkelcentra zelf met eigen teams. Dit laat ons toe heel dicht bij onze huurders te staan zonder tussenkomst van een externe beheerder.

Actief management en innovatieve marketing-acties zijn dan ook de speerpunten van onze operationele activiteiten. Free Wifi, specifieke apps per winkelcentrum, elektronische gift cards, facility programs, interactieve schermen en digitale publiciteitsborden zijn enkele voorbeelden van innovatieve tools die in onze winkelcentra geïmplementeerd zijn.

## Ring Shopping Kortrijk Noord (RSKN)

In de loop van het jaar zijn alle voorbereidingen getroffen om vanaf begin 2016 het beheer van RSKN volledig in eigen handen te nemen en dit winkelcentrum volledig op het niveau van de Wereldhave standaard te brengen. Vanaf 1 januari 2016 is Wereldhave Belgium Services NV, 100% dochter van de vennootschap, gemandateerd om het integrale technische, commerciële en administratieve beheer van het winkelcentrum uit te stippelen.

Tevens is een renovatie programma opgesteld teneinde de sfeer en de beleving in het winkelcentrum attractiever te maken. Deze werken zijn gepland om in 2016 uitgevoerd te worden.

## Projectontwikkelingen

De ontwikkeling van projecten voor eigen portefeuille blijft een belangrijk kanaal om waarde te creëren en de portefeuille te laten groeien.

De realisatie van het Retail Park (10.000 m<sup>2</sup> GLA) aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' in Tournai is vergevorderd en de eerste winkels werden geopend voor het publiek op 19 februari 2016. De werken voor de uitbreiding (14.500 m<sup>2</sup> GLA) en renovatie van het winkelcentrum zelf zijn opgestart begin 2016.

Het einde van de werken is gepland in Q1 2018.

Voor het project 'Coeur de Ville' in Waterloo (10.000 m<sup>2</sup> GLA) is de socio-economische vergunning aangevraagd en bekomen. De eerste fase van de stedenbouwkundige vergunning, met name de PRU (Périmètre de Remembrement Urbain) is opgestart.

## “Optimalisatie door actief management van de winkelcentra.”

Ook voor de mogelijke uitbreiding van Belle-Ile is de socio-economische vergunning aangevraagd en is de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning ingediend.

### Take-up kantoren

De bezettingsgraad voor de kantoren bedraagt op 31 december 2015 91,4%, hetgeen een lichte daling betekent t.o.v. 2014 (92,5%). De consolidatie van de huidige bezettingsgraad blijft een prioriteit. Begin 2016 werden bijkomend 3 contracten afgesloten (1.500 m<sup>2</sup>) in het kantorenpark 'De Veldekens' in Berchem-Antwerpen.

### Resultaten

#### Winst

De winst over 2015, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 49,4 mln (2014: € 38,9 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2014, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 5,7 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 4,8 mln).

#### Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend (coupon 20) voorgesteld van € 4,90 bruto – € 3,577 netto (2014: € 4,60 bruto – € 3,45 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 18 april 2016. De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.



Luc Plasman  
Gedelegeerd bestuurder



Dirk Anbeek  
Gedelegeerd bestuurder

# 4. GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG



## Profiel

Wereldhave Belgium is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GJV) met focus op commercieel vastgoed in België. De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt € 774 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 607,8 mln (ca 83% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk en Kortrijk. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Brussel, Vilvoorde en Antwerpen. De ontwikkelingsportefeuille van € 40,6 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op het Retail Park aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai en de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Tournai, Waterloo en Liège.

Wereldhave Belgium wil waarde creëren door actief management van winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille. Met eigen medewerkers onderhoudt Wereldhave Belgium rechtstreeks contact met de huurders. Daardoor weet Wereldhave Belgium eerder wat er bij huurders speelt en beschikt Wereldhave Belgium over recente marktinformatie. De hiermee opgedane kennis wordt ook aangewend bij de (her)ontwikkeling van projecten.

## Structuur

Wereldhave Belgium is een GJV sinds 27 oktober 2014 en valt onder de wetgeving van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en van de wet van 12 mei 2014. De GJV is als zodanig vergund en ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten sinds 22 september 2014.

Wereldhave Belgium heeft de fiscale status van GJV en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, tenzij op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

Wereldhave Belgium Services NV, maakt vanaf juli 2014 deel uit van de consolidatiekring van Wereldhave Belgium en treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

De aandelen Wereldhave Belgium worden verhandeld op de continuummarkt van Euronext te Brussel.

Wereldhave N.V., Schiphol, houdt op 31 december 2015 direct dan wel indirect 69,58% van de aandelen.





Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

### Waardering vastgoed

Wereldhave Belgium waardeert haar vastgoed tegen reële waarde. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de reële waarde op basis van de (hypothetische) verkoopprijs. De portefeuille vastgoedbeleggingen wordt trimestrieel extern gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### Financiële positie

Met een geconsolideerde schuldgraad van 27,5% en een solvabiliteit van 72,5% positioneert Wereldhave Belgium zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.



# Corporate Governance Verklaring\*

## ALGEMEEN

De Vennootschap hecht grote waarde aan evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend kapitaal en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate toekomst-gerichte informatieverstrekking en bedrijfsethiek. De bedrijfsethiek is verankerd in de Business Principles en de Code of Conduct voor het personeel, die worden gepubliceerd op de website [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com).

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1<sup>o</sup> 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 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 Vennootschap de Corporate Governance Code als haar referentiecode.

De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website [www.corporate-governancecommittee.be](http://www.corporate-governancecommittee.be). Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het bedrijf en met de specifieke bestuursstructuur van de Vennootschap. Met name zijn, om deze reden, de Corporate Governance principes relevant voor de bestuursstructuur van de Zaakvoerder.

De Raad van Bestuur dient in zijn Jaarlijks Financieel Verslag een specifiek hoofdstuk te wijden aan Corporate Governance, waarin de praktijken over het betrokken boekjaar van de vennootschap inzake Corporate Governance worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code. Overeenkomstig artikel 96 §2 van het Wetboek van Vennootschappen dient deze verklaring inzake Corporate Governance ten minste volgende informatie te bevatten:

- de Corporate Governance Code die door de vennootschap wordt toegepast;
- de belangrijkste kenmerken van de interne systemen voor controle en risicobeheer (betreffende de financiële verslaggeving);
- de aandeelhouderstructuur, zoals afgeleid uit de transparantieverklaringen die de vennootschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en zijn comités.

In het Charter en zijn Bijlagen worden de regels, procedures en werkwijzen bepaald op basis waarvan de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd.

Het Charter is onderworpen, en doet geen afbreuk, aan de statuten van de Vennootschap en de relevante bepalingen van het Belgisch recht, zoals het Wetboek van Vennootschappen. Eventuele samenvattingen of beschrijvingen in dit Charter van wettelijke en statutaire bepalingen, vennootschapsstructuren of contractuele relaties zijn slechts verduidelijkingen en mogen niet beschouwd worden als juridisch of fiscaal advies betreffende de interpretatie of afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen of relaties.

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

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www.wereldhave-belgium.com](http://www.wereldhave-belgium.com)) en zal zo vaak als nodig worden herzien. Het Charter werd voor de laatste maal op 29 januari 2016 herzien door de Raad van Bestuur.

(\*) De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van het Beheersverslag overeenkomstig artikel 96, §2 W. Venn.



Winkelcentrum, Nivelles

## COMPLY OR EXPLAIN PRINCIPLE

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 datum van huidig Jaarverslag is van de volgende bepalingen van de Code 2009 afgeweken (*leg uit*):

### Samenstelling van het Remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < 50 mln) van de drie criteria bepaald door artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen voldoet, heeft de Raad van Bestuur geen Remuneratiecomité opgericht.

De Raad van Bestuur ziet 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 gedelegeerde bestuurders).

### 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 Vennootschap slechts uit twee leden. 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.

## BESTUURSORGANEN

De Vennootschap heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

De Vennootschap kent beherende en stille vennoten. De beherende vennoten staan hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de Vennootschap. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de Vennootschap slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

### Statutaire Zaakvoerder

De Vennootschap wordt op grond van de statuten bestuurd door een of meer zaakvoerders, die de hoedanigheid van beherend vennoot moeten hebben.

De Zaakvoerder wordt benoemd door een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders, ten overstaan van een notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging.

De Zaakvoerder is bevoegd 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 van Aandeelhouders bevoegd is.

De Zaakvoerder voert zijn opdracht uit door tussenkomst van zijn Raad van Bestuur. De aanstelling als Zaakvoerder geschiedt voor onbepaalde tijd.

De huidige Zaakvoerder is Wereldhave Belgium N.V.

### Raad van Bestuur

Krachtens de wet en haar statuten, wordt de Raad van Bestuur van de Vennootschap zo samengesteld dat de GVV conform art. 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Dit beginsel wordt zeer strikt toegepast: de Vennootschap, de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders slaan geen acht op bijzondere belangen van Aandeelhouders, van de Zaakvoerder, van de Bestuurders, van de Promotor of van de Effectieve Leiders. De belangen die bij het bestuur van de Vennootschap worden in aanmerking genomen, beperken zich niet tot de Aandeelhouders en strekken zich uit tot alle bestanddelen van de notie 'maatschappelijk belang' waarnaar verwezen wordt in het Wetboek van Vennootschappen.

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

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

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

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

## SAMENSTELLING

De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal vier personen, van wie:

- Een of meer Bestuurders, waarvan een maximum van de helft van het totaal aantal Bestuurders, uitvoerend bestuurder kunnen zijn. Zij kunnen met andere woorden tevens een operationele functie uitoefenen binnen de Vennootschap;
- minstens drie Bestuurders kwalificeren als 'onafhankelijk' in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Corporate Governance Code.

De lijst van de leden van de Raad van Bestuur, gepubliceerd in de CG-Verklaring, vermeldt welke Bestuurders onafhankelijk zijn.

De Raad van Bestuur is zodanig samengesteld dat er een evenwicht is aan competenties en beroepservaring in disciplines als vastgoed, financiën en algemeen bestuur, zonder daarom kandidaat-Bestuurders uit te sluiten van wie de ervaring op andere gebieden en de persoonlijkheid troeven voor de Vennootschap zouden zijn.

Overeenkomstig artikel 518bis W. Venn. hebben beursgenoteerde bedrijven de verplichting ervoor te zorgen dat in principe vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van de wet van 28 juli 2011 in het Belgisch Staatsblad minimum 1/3 van de Raad van Bestuur bestaat uit een ander geslacht dan dat van de overige leden.

Voor beursgenoteerde bedrijven waarvan de free float minder bedraagt dan 50% (free float van de Vennootschap per 31 december 2015: 30,42%), van toepassing op de Vennootschap, begint deze verplichting echter pas te lopen vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van de wet van 28 juli 2011 in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Overeenkomstig artikel 96, §2, 6° W. Venn. bevestigen de leden van de Raad van Bestuur zich te schikken en de nodige inspanningen te doen teneinde aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit te voldoen.

Elke Bestuurder moet tevens de persoonlijke eigenschappen bezitten die hem in staat stellen om zijn mandaat soepel en collegiaal uit te oefenen, maar wel in alle onafhankelijkheid van geest. Hij moet een onberispelijke faam van integriteit hebben (vooral op het vlak van geheimhouding, belangenconflicten en het voorkomen van misbruik van voorkennis), kritisch en zakelijk ingesteld zijn en een strategische visie kunnen ontwikkelen.

Elke Bestuurder moet ook voldoende gemotiveerd zijn en over de nodige tijd beschikken om aanwezig te zijn op de vergaderingen van de Raad van Bestuur – en desgevallend de vergaderingen van het comité of de comités waarvan hij lid is – en om deze vergaderingen voor te bereiden.

Voor de samenstelling van zijn Raad van Bestuur geeft de Vennootschap de voorkeur aan de complementariteit van de competenties, ervaring en kennis en, in de mate van het mogelijke, aan een mix van de geslachten en de diversiteit in het algemeen.

Twee van de Bestuurders zijn benoemd tot Gedelegeerd Bestuurders en zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en vormen samen het Uitvoerend Management en zijn dan de Effectieve Leiders in de zin van de GVV-Wet. De Gedelegeerd Bestuurders kunnen niet fungeren als Voorzitter van de Raad van Bestuur. De Gedelegeerd Bestuurders worden bij de uitvoering van hun taken bijgestaan door de andere uitvoerende bestuurder(s) en een compacte managementorganisatie.

De Raad van Bestuur heeft ervoor geopteerd om geen directiecomité op te richten in de zin van het Wetboek van Vennootschappen.

## DUUR, BENOEMING, BEOORDELING EN VERLENGING VAN DE BESTUURDERSMANDATEN

### Duur

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

De Bestuurders worden benoemd en hun mandaat wordt verlengd door de Algemene Vergadering van de Zaakvoerder, op voorstel van de Raad van Bestuur.

Teneinde de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur te verzekeren en te voorkomen dat meerdere Bestuurders tegelijk aftreden, stelt de Raad van Bestuur een rooster op volgens welke Bestuurders periodiek aftreden. Het door de Raad van Bestuur vastgestelde meest recente rooster van aftreden voor de komende drie jaar zal in het Jaarlijks Financieel Verslag worden vermeld. Van iedere Bestuurder wordt vermeld wanneer hij voor het eerst is benoemd en voor het laatst is herbenoemd.

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

### Benoeming

Conform de GVV-Wet moeten de personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid van de Vennootschap, zonder deel te nemen aan de Effectieve Leiding, beschikken over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring.

Alvorens zijn voorstellen te doen aan de Algemene Vergadering, zal de Raad van Bestuur:

(1) De adviezen en aanbevelingen inwinnen, met name:

- inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen,
- inzake de afstemming van het profiel van de Bestuurder van wie het mandaat desgevallend moet verlengd worden op de behoeften van de Raad van Bestuur,
- inzake de bepaling van het nagestreefde profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor de Bestuurders en op basis van de laatste evaluatie van de werking van de Raad van Bestuur (waaruit onder meer de huidige en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad van Bestuur blijken), en van eventuele bijzondere criteria die gehanteerd worden om één of meer nieuwe Bestuurders te zoeken,

| BESTUURDERS     | FUNCTIE                                                        | BEGIN MANDAAT | MEEST RECENTE HERNIEUWING | EINDE MANDAAT |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| Luc Plasman*    | Gedelegeerd Bestuurder<br>Effectief Leider                     | 1/07/2011     | 30/06/2015                | 30/06/2016    |
| Philippe Naert  | Onafhankelijke Bestuurder<br>Lid van het Auditcomité           | 1/04/2015     |                           | 31/03/2017    |
| Jacques de Smet | Onafhankelijke Bestuurder<br>Voorzitter Auditcomité            | 1/04/2015     |                           | 31/03/2018    |
| Dirk Goeminne   | Onafhankelijk Bestuurder<br>Voorzitter van de Raad van Bestuur | 1/04/2015     |                           | 31/03/2019    |
| Kasper Deforche | Uitvoerend niet-onafhankelijke<br>Bestuurder                   | 1/04/2015     |                           | 31/03/2019    |
| Dirk Anbeek     | Gedelegeerd Bestuurder<br>Effectief Leider                     | 31/07/2012    | 13/07/2016                | 8/04/2020     |

(\*) De heer L. Plasman zal per 30/06/2016 zijn mandaat als Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder beëindigen. Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA zal de heer Kasper Deforche met ingang van 1 juli 2016 benoemd worden als Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider van de Vennootschap.



(2) Op zijn beurt een gesprek met de kandidaten hebben, desgewenst hun *curriculum vitae* en hun referenties onderzoeken, kennis nemen van de andere mandaten die ze uitoefenen (in al of niet beursgenoteerde vennootschappen) en ze evalueren.

(3) Beraadslagen in overeenstemming met het intern reglement van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur ziet er op toe dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders, waakt erover dat elke benoeming of elke verlenging van bestuurdersmandaten, zowel voor uitvoerende als voor niet-uitvoerende Bestuurders, mogelijk maken om de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van zijn comités te garanderen en om het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun school te bewaren.

Niet-uitvoerende Bestuurders worden terdege bewust gemaakt van de omvang van hun plichten op het ogenblik dat zij zich kandidaat stellen, voornamelijk wat de tijdbesteding in het kader van hun opdracht aangaat. Zij mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen in overweging nemen. Eventuele wijzigingen in hun andere relevante

engagements en nieuwe engagements buiten de Vennootschap, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld.

Elk voorstel tot benoeming van een Bestuurder door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt vergezeld van een aanbeveling door de Raad van Bestuur. Het voorstel maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat, die niet meer dan vier jaar mag bedragen, en wordt vergezeld van relevante informatie over de professionele kwalificaties van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult. De Raad van Bestuur vermeldt welke kandidaten voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van Bijlage A van de Corporate Governance Code. Onverminderd de geldende wetsbepalingen ter zake worden voorstellen tot benoeming minstens 24 dagen vóór de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bekend gemaakt, samen met de andere agendapunten.

Bij (her)benoeming vindt voorafgaande toetsing plaats aan de profielschets. De redenen voor herbenoeming zullen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden toegelicht. Bij herbenoeming wordt rekening gehouden met de wijze waarop de kandidaat zijn taak als Bestuurder



heeft vervuld. Ook de aanwezigheid gedurende de achterliggende zittingsperiode van een tegenstrijdig belang zal worden betrokken in het oordeel.

Wanneer één of meer bestuurdersmandaten vrij vallen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze voorlopig in te vullen tot de volgende Algemene Vergadering van de Zaakvoerder die tot de definitieve verkiezing zal overgaan.

De leden van de Raad van Bestuur dienen uitsluitend natuurlijke personen te zijn.

### Professionele ontwikkeling

De Voorzitter zorgt ervoor dat nieuwe Bestuurders een gepaste initiële vorming krijgen opdat zij snel kunnen bijdragen tot de Raad van Bestuur.

De Bestuurders dienen hun kennis van de zaken van de vennootschap en van de evolutie van de vastgoedsector constant bij te werken. De Bestuurders trekken voldoende tijd uit om doeltreffend hun functie te vervullen en hun verantwoordelijkheden op te nemen.

### 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/het Uitvoerend Management.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- de werking van de Raad van Bestuur en zijn comités beoordelen;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- 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
- 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/het Uitvoerend Management/de 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 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 CG-Verklaring inzake deugdelijk bestuur van het Jaarlijks Financieel Verslag zal jaarlijks een evaluatie plaatsvinden van de naleving van de procedures, regels en reglementen die van toepassing zijn op de Raad van Bestuur.

De CG-Verklaring bevat informatie over de belangrijkste kenmerken van het evaluatieproces van de Raad van Bestuur, van zijn comités en van zijn individuele Bestuurders.



## HUDIGE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur telt de volgende zes leden:

**Dirk Anbeek**, (52), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland is Gedelegeerd Bestuurder en Effectief Leider vanaf 31 juli 2012. Zijn mandaat loopt af onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 2016 en zal hernieuwd worden voor een periode van vier jaar. De heer D. Anbeek is tevens directievoorzitter van Wereldhave N.V.

Nationaliteit: Nederlandse

Alvorens Dirk Anbeek in 2012 werd benoemd tot statutair directeur van Wereldhave NV, was hij werkzaam als directeur van Albert Heijn EVP Franchise & Real Estate (2006-2009) en als Senior Vice President Business Planning & Performance (2004 -2006). Van 1996-2004 bekleedde de Heer Anbeek diverse management functies binnen Ahold. Hij was senior consultant bij PWC van 1994 tot 1995. Verder bekleedde hij diverse management functies bij DSM van 1988 tot 1994. (aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2015: 100%)

Lopende mandaten:

- Statutair directeur van Wereldhave NV (beursgenoteerd)
- Commissaris van Ordina NV (beursgenoteerd)
- Commissaris van Detailresult Groep NV

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

**Luc Plasman** (62), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder sinds 1 juli 2011, vormt samen met D. Anbeek de Effectieve Leiding van de Vennootschap. Hij heeft een jarenlange ervaring in (her)ontwikkeling van vastgoedprojecten en is tevens Voorzitter van de Belgisch Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.

Zijn mandaat liep af op 30 juni 2015 en werd hernieuwd voor een periode van 4 jaar tot en met 30 juni 2019. In onderling overleg wordt het lopende mandaat beëindigd op 30 juni 2016.

Nationaliteit: Belg

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. (aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2015: 100%)

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV
- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV
- Bestuurder WBPM
- Bestuurder Halle Vastgoed
- Bestuurder Immo Guwy
- Zaakvoerder Waterloo Shopping bvba
- Voorzitter van de Belgisch Luxemburgse raad voor winkelcentra (BLSC)
- Onafhankelijke bestuurder NV VANA Real Estate

Afgelopen mandaten over de laatste vijf jaar:

- geen



Van links naar rechts: Philippe Naert, Dirk Anbeek, Dirk Goeminne, Kasper Deforche, Jacques de Smet en Luc Plasman

**Kasper Deforche** (34), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder sinds 1 april 2015 voor een periode van 4 jaar. Naast Licentiaat in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven is hij tevens houder van getuigschriften van de Antwerp Management School, Solvay Brussels School en Harvard Business School. Hij heeft meer dan 10 jaar ervaring in retail vastgoed en was eerder actief bij AG Real Estate en Vastned Retail Belgium. Andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen: geen (aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2015: 75%)

**Lopende mandaten:**

- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV
- Bestuurder Multilist NV
- Bestuurder Pandecadadia NV

**Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:**

- Bestuurder Ag Re B2C NV
- Bestuurder Ag Real Estate Group Asset Management NV
- Bestuurder Ag Real Estate Westloan NV
- Bestuurder Agridec NV
- Bestuurder Citymo NV
- Bestuurder Gent Zuid NV

- Bestuurder Ladolcevit NV
- Bestuurder Ninia NV
- Bestuurder Nouvelles Galeries De Boulevard Anspach NV
- Bestuurder RDV-Invest NV
- Bestuurder RF-Invest NV
- Bestuurder RV-Invest NV
- Bestuurder Senre BVBA
- Bestuurder Shopimmo NV
- Bestuurder Societe De Developpement Commercial D'anderlecht Pour 200 NV
- Bestuurder Societe Hoteliere Du Wiltcher's NV
- Bestuurder Nobel NV
- Bestuurder Urbis NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein A NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein B NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein C NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein D-E-F NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein G NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein H NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Parking NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Shopping NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein J NV
- Bestuurder Belgian Luxembourg Council Of Shopping Centers (BLSC)

**Dirk Goeminne BVBA** vast vertegenwoordigd door Dirk Goeminne, kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder en tevens Voorzitter van de Raad. Dit mandaat liep af op 31 maart 2015.

**Dirk Goeminne** (60), Oudeheerwegheide 77 te 9250 Waasmunster, heeft internationale ervaring in diverse retail concerns en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming. Hij werd benoemd als onafhankelijk Bestuurder en tevens Voorzitter van de Raad voor een periode van vier jaar ingaande op 1 april 2015 en eindigend per 31 maart 2019.

Nationaliteit: Belg

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 kledingindustrie en bekleedde hij achtereenvolgens managementfuncties bij ITC/IDECO, Femilux NV, WE Belgium – WE France – WE Luxemburg, WE Europe BV en Hema BV.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2015: 100%)

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk Bestuurder van Van de Velde NV (Beursgenoteerd)
- Commissaris van Beter Bed Holding NV (Nederland)
- Commissaris van Stern Groep NV (Nederland)
- Afgevaardigd bestuurder van Ter Beke NV (Beursgenoteerd)
- Bestuurder JBC NV
- Commissaris Wielco BV

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- 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)
- Bestuurder van Cassis/paprika NV
- Bestuurder van Fun Belgium NV
- Onafhankelijk bestuurder van Duror NV
- Onafhankelijk bestuurder van Uitgeverij Lannoo NV
- Commissaris van iCentre BV
- President commissaris van BGN Holding BV
- Commissaris van Fatboy BV

**MDCS BVBA** vast vertegenwoordigd door Philippe Naert, kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder. Dit mandaat liep af op 31 maart 2015.

**Philippe Naert** (72) Fairybankhelling 2/202 te 8670 Koksijde, heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing. Hij 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 werd benoemd als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 2 jaar ingaande op 1 april 2015 tot en met 31 maart 2017.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2015: 100%)

## Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van MDCS BVBA
- Bestuurder van MDCS International NV
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Natural Granen Gebr De Scheemaecker
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en 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 Jori NV
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Duror NV (Terre Blue)
- Chairman and non-executive director of Oxford Policy Management Ltd
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Truncus NV
- Onafhankelijk bestuurder van Trilations NV

## Afgelopen bestuursmandaten over de laatste 5 jaar:

- Onafhankelijk bestuurder van Brouwerij De Koninck NV
- Zaakvoerder van Philippe Naert BVBA
- Onafhankelijk bestuurder van I-Propeller NV
- Onafhankelijk bestuurder van Textum
- Onafhankelijk bestuurder van KBC Groep NV
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Boondoggle NV
- Bestuurder en Dean van Antwerp Management School
- Onafhankelijk bestuurder van Stock Americain Van Wiemeersch

GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet, kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder. Dit mandaat liep af op 31 maart 2015.

**Jacques de Smet** (66), Hagedoornlaan 96 te 1180 Brussel, heeft een internationale financiële ervaring in verschillende vennootschappen.

Hij werd benoemd als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 3 jaar ingaande op 1 april 2015 tot en met 31 maart 2018.

Nationaliteit: Belg

Jacques de Smet studeerde af aan de VUB als licentiaat in de economische wetenschappen in 1973. Hij bekleedde diverse management functies in diverse internationale bedrijven.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2015: 100%)

## Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van Gefor NV
- Onafhankelijk bestuurder van Elia NV (beursgenoteerd)
- Vaste vertegenwoordiger van Gefor NV in de Raad van Bestuur van Sabca NV (Beursgenoteerd)

## Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen



Winkelcentrum, Nivelles

## VERKLARINGEN BETREFFENDE BESTUURDERS EN DE EFFECTIEVE LEIDING

Wereldhave Belgium NV, Statutair Zaakvoerder, verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- noch hijzelf, noch zijn Bestuurders of, ingeval van vennootschappen die als Bestuurder optreden, hun permanent vertegenwoordiger, noch leden van de Effectieve Leiding tenminste voor de voorbije vijf jaar:
  - een veroordeling hebben opgelopen inzake fraudemisdrijven;
  - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van het bestuursorgaan van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
  - een leidinggevende functie hebben gehad als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de Bestuurders, noch met de GVV, noch met de Statutaire Zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Statutaire Zaakvoerder en/of de GVV en de leden van de Effectieve Leiding zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

## VOORZITTERSCHAP

De Raad van Bestuur stelt één van zijn onafhankelijke Bestuurders aan als Voorzitter, op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De rol van de Voorzitter bestaat erin de werking van de Raad van Bestuur te vergemakkelijken op onafhankelijke wijze en de kwaliteit van het bestuur van de Vennootschap te bevorderen.

De Voorzitter heeft als specifieke taken:

- de communicatie met de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management;
- de vervulling van het voorzitterschap van de Raad van Bestuur en de daaraan verbonden taken, zoals verwoord in het Charter en de statuten van de Vennootschap;
- het leiden van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders;
- het voeren van overleg met de eventuele door de Raad van Bestuur ingeschakelde adviseurs;
- het bespreken met de leden van de Raad van Bestuur van de uitkomst van de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de Raad van Bestuur;
- de Voorzitter treedt voorts initiërend op inzake onderwerpen als selectie, (her)benoeming en beoordeling van leden van de Raad van Bestuur, honoreringsvraagstukken, contacten/communicatie met externe adviseurs, een en ander mede ter voorbereiding van de bespreking van deze onderwerpen in de plenaire vergadering van de Raad van Bestuur; en
- de Voorzitter verzekert zich er in het bijzonder van dat de beste praktijken inzake Corporate Governance worden toegepast op de relaties tussen de Aandeelhouders, de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management.

Voorts ziet de Voorzitter erop toe dat:

- nieuwe leden van de Raad van Bestuur een introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
- de leden van de Raad van Bestuur tijdig alle informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak; en dat
- voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de Raad van Bestuur.

Daarenboven oefent de Voorzitter de taken uit die hem worden toegekend door de wet, de statuten van de Vennootschap en de Raad van Bestuur.

## OPDRACHTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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:

- 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;
- De Raad van Bestuur:
  - Beoordeelt de prestaties van de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management en op de verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap;
  - beoordeelt de doeltreffendheid van het Auditcomité;
  - neemt de nodige maatregelen om de integriteit van de Vennootschap te waarborgen ook rekening houdend met de beoordeling van de Compliance Officer;
  - neemt de nodige maatregelen voor het tijdig openbaar maken en mededeling van de jaarrekeningen en van de andere financiële en niet-financiële informatie aan de Aandeelhouders en de potentiële Aandeelhouders overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;
  - keurt het kader van interne controle en risicobeheer, opgesteld door het Uitvoerend Management goed en beoordelen zijn implementatie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité en van de persoon belast met de Onafhankelijke interne audit-functie en de Risk Officer;
  - houdt toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité;
  - beschrijft de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen van de Vennootschap en de openbaarmaking hiervan.
- 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.
- De maatregelen te nemen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders en met de klanten van de Vennootschap (ie. de gebruikers van haar vastgoed), gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen en in het belang van de Vennootschap.





Winkelcentrum Shopping 1, Genk

## AANSLUITING BIJ DE TOEPASBARE REGELS

Met de aanvaarding van zijn mandaat, sluit de Bestuurder zich aan bij alle regels die van toepassing zijn op de Zaakvoerder en op de Vennootschap, en in het bijzonder, de wetgeving op GVV's, de statuten van de Vennootschap en van de Zaakvoerder, het Charter, evenals het Intern Reglement.

## RECHT OP INFORMATIE

Iedere Bestuurder, heeft het recht om alle informatie en documenten te ontvangen die nodig zijn voor de goede uitoefening van zijn functie, onder voorbehoud van de informatie en documenten in verband met 'corporate opportunities', die in het Charter bepaald zijn, en in de gevallen die het vastlegt.

## WERKING

### Algemeen

De statuten van de Vennootschap bepalen dat de Zaakvoerder op zodanige wijze georganiseerd moet worden, dat in de schoot van zijn Raad van Bestuur ten minste twee natuurlijke personen worden belast met de Effectieve Leiding van de Vennootschap die samen het Uitvoerend Management vormen en die ook de Effectieve Leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook de Gedelegeerd Bestuurders.

### Frequentie

De Raad van Bestuur vergadert minstens vier keer per jaar, en zo vaak als nodig is.

Frequentie en tijdschema van de vergaderingen worden door de Raad van Bestuur vastgesteld in nauw overleg met de Gedelegeerd Bestuurders. Het vergaderschema wordt voor het gehele kalenderjaar vastgesteld uiterlijk aan het eind van het derde kwartaal van het voorgaande kalenderjaar.

De Raad van Bestuur bespreekt tenminste éénmaal per jaar de strategie en de risico's verbonden aan de Vennootschap.



## Bijeenroeping en agenda

De Raad van Bestuur komt samen na bijeenroeping door zijn Voorzitter of door twee Bestuurders. De bijeenroeping moet minstens 24 uur vóór de bijeenkomst gebeuren.

De oproepingen worden geldig verricht per brief of met ieder ander telecommunicatiemiddel dat een materiële drager heeft. Ze bevatten de agenda.

De agenda vermeldt de onderwerpen die tijdens de vergadering aan bod zullen komen.

De Voorzitter ziet erop toe dat de Bestuurders tijdig vóór de vergaderingen de passende en juiste informatie ontvangen opdat de Raad van Bestuur met kennis van zaken kan beraadslagen.

De Bestuurders besteden bij de voorbereiding van de zitting van de Raad van Bestuur de nodige tijd aan het onderzoek van de informatie en van de documenten die ze ontvangen, en vragen bijkomende informatie en documenten telkens zij dit gepast achten. Ze verbinden er zich toe om actief mee te werken aan de werkzaamheden van de Raad van Bestuur.

## Voorzitterschap en secretariaat

De Voorzitter zit elke vergadering voor. Indien hij afwezig is, wordt hij vervangen door de oudste Bestuurder.

De Raad van Bestuur heeft een secretaris van de Vennootschap aangesteld. Alle Bestuurders hebben toegang tot de secretaris.

## Volmachten

Elke verhinderde Bestuurder kan zich op een welbepaalde vergadering door een ander lid van de Raad van Bestuur laten vertegenwoordigen. De volmacht moet schriftelijk of met ieder ander telecommunicatiemiddel dat een materiële drager heeft, gebeuren.

Een Bestuurder kan meerdere collega's vertegenwoordigen en naast zijn eigen stem zoveel stemmen uitbrengen als hij volmachten kreeg.

## Beslissingen, quorum en meerderheid

Behalve bij overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en besluiten wanneer minstens de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet vervuld is, moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden die, op voorwaarde dat twee Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en besluiten over de onderwerpen die op de agenda van de vorige vergadering stonden.

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

Alle Bestuurders hebben één stem. Blanco stemmen en onthoudingen worden bij het vaststellen van het aantal stemmen geacht niet te zijn uitgebracht. Indien na een tweede stemming geen meerderheid over een te nemen besluit wordt behaald, wordt het voorstel als verworpen beschouwd.

In uitzonderlijke gevallen die behoorlijk gerechtvaardigd worden door de hoogdringendheid en het maatschappelijk belang, kan de Raad van Bestuur schriftelijk besluiten treffen. Deze procedure kan echter niet worden gebruikt om de jaarrekeningen af te sluiten en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal. De beslissingen moeten bij eenparig akkoord van de Bestuurders genomen worden. De ondertekening van de Bestuurders zal worden aangebracht hetzij op een enkel document, hetzij op meerdere exemplaren hiervan. Deze besluiten zullen dezelfde geldigheid hebben als zouden zij tijdens een regelmatig bijeengeroepen bijeenkomst van de Raad van Bestuur zijn genomen en zullen de datum dragen van de laatste handtekening die door de Bestuurders op het hoger vermeld document werd aangebracht.

## Notulen

De beraadslagingen en stemmingen van de Raad van Bestuur geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde Bestuurders.

Zij worden door de Voorzitter van de Raad van Bestuur en minstens één andere Bestuurder, evenals door de leden die dit wensen, ondertekend.

Het origineel is bestemd voor de archieven van Wereldhave Belgium NV. De Vennootschap bewaart een kopie voor haar archieven.

De Voorzitter, een Gedelegeerd Bestuurder, ieder van hen samen met een andere Bestuurder handelend, zijn gemachtigd om afschriften of uittreksels van de notulen voor echt te verklaren.



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## TRANSACTIES IN EFFECTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Inzake transacties in effecten van de Vennootschap, is de Bestuurder onderworpen aan de preventieve regels op het marktmisbruik die in Bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter staan.

Hij moet onder meer de Compliance Officer voorafgaandelijk aan elke transactie op de hoogte brengen.

## INTEGRITEIT EN TOEWIJDING

Voor alle Bestuurders, zowel uitvoerende als niet-uitvoerende, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij kunnen beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel.

De Bestuurders zorgen er voor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde een goed inzicht te krijgen en te bewaren in de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit. Zij vragen om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten.

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel uitvoerende als niet-uitvoerende Bestuurders elk een specifieke complementaire rol in de Raad van Bestuur:

- de uitvoerende Bestuurders voorzien de Raad van Bestuur van alle relevante en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen;
- de niet-uitvoerende Bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door de Effectieve Leiders, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uit te werken;
- de niet-uitvoerende Bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van de Effectieve Leiders in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

Bestuurders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van Bestuurder.

Een Bestuurder zal tussentijds aftreden bij onvoldoende functioneren, structurele onenigheid van inzichten, onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins geboden is, zoals in het geval dat op voldoende gronden is gebleken dat de integriteit van de Bestuurder in het gedrang is.

Van een zakelijke relatie tussen een Bestuurder en de Vennootschap zal melding worden gemaakt in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Een Bestuurder meldt een (potentieel) rechtstreeks of onrechtstreeks tegenstrijdig belang terstond aan de Voorzitter. Een Bestuurder die betrokken is in een tegenstrijdig belangensituatie verschaft hierover alle informatie aan de Voorzitter, inclusief de relevante informatie inzake zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind en bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad. Aan de beoordeling van de Raad van Bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang neemt de desbetreffende Bestuurder niet deel.

Een 'tegenstrijdig belang' bestaat in ieder geval wanneer de Vennootschap voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon:

- (i) waarin een Bestuurder een persoonlijk financieel belang onderhoudt;
- (ii) waarvan een bestuurslid een familierechtelijke verhouding heeft met een Bestuurder; of
- (iii) waarbij een Bestuurder een bestuurs- of toezichthoudende functie vervult.

Het aantal bestuursmandaten van een lid van de Raad van Bestuur bij andere beursgenoteerde vennootschappen en soortgelijke functies bij niet beursgenoteerde ondernemingen of instellingen is beperkt om een goede taakvervulling te waarborgen. Voor het vaststellen welk aantal bestuursmandaten bij dergelijke vennootschappen in een individueel geval aanvaardbaar kan worden geacht, is uiteindelijk de werkbelasting die voortvloeit uit deze functies bepalend. Het maximum aantal bestuursmandaten bij beursgenoteerde vennootschappen is echter vijf.



Winkelcentrum Shopping 1, Genk

Elke Bestuurder doet in november opgave van alle bestuurs- en soortgelijke andere functies, die van invloed kunnen zijn op de werkbelasting. Opgave geschiedt door het actualiseren van een door de secretaris toe te zenden curriculum vitae, ter publicatie in het Jaarlijks Financieel Verslag. In het Jaarlijks Financieel Verslag worden van de individuele Bestuurders mededeling gedaan van hun leeftijd, beroep, hoofdfunctie, nationaliteit en alle andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen. Voorts zullen de belangrijkste nevenfuncties, voor zover van belang voor de vervulling voor de taak als Bestuurder, worden vermeld.

De Bestuurders behoeven de toestemming van de Raad van Bestuur voor het aanvaarden van bestuursmandaten bij andere beursgenoteerde ondernemingen en soortgelijke functies bij niet beursgenoteerde ondernemingen of instellingen. De leden van de Raad van Bestuur zullen voorafgaand aan de bekendmaking van een eventuele voordracht tot benoeming toestemming vragen. Het verzoek zal worden ingediend bij de Voorzitter. De Voorzitter zal een dergelijk verzoek dat op hemzelf betrekking heeft indienen bij twee andere bestuursleden.



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## De Comités van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen kan de Zaakvoerder, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een Strategisch Comité, een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité, en hun interne reglement opstellen.

De Raad van Bestuur heeft een Auditcomité opgericht. De rol, de samenstelling en de werking ervan worden vastgelegd in het Intern Reglement van het Auditcomité die in Bijlage 3 bij het Charter wordt aangehecht en er integraal deel van uitmaakt. Bovendien detailleert de Raad van Bestuur de samenstelling en de werking van het Auditcomité in de Corporate Governance Verklaring, die een afzonderlijk hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag vormt.

Vermits de Vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < 50 mln) van de drie criteria bepaald door artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen voldoet, heeft de Raad van Bestuur geen Remuneratiecomité opgericht.

Ook heeft de Raad van Bestuur beslist geen Strategisch Comité op te richten. Voorts worden de taken van het Benoemingscomité door de voltallige Raad van Bestuur waargenomen. De Raad van Bestuur meent inderdaad dat zijn beperkte omvang efficiënte beraadslaging over de onderwerpen mogelijk maakt. Voor dezelfde reden werd ook geen college van toezicht op de Effectieve Leiders opgesteld aangezien de verantwoordelijkheden hiervan door de Bestuurders die geen Effectieve Leiders zijn, worden uitgeoefend.



## HET AUDITCOMITÉ

### Samenstelling en vergoeding

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 Corporate Governance Code dat het Auditcomité ten minste drie leden dient te hebben, zou ertoe leiden dat nagenoeg de gehele Raad deel uitmaakt van het Auditcomité.

De leden van het Auditcomité moeten relevante kennis en ervaring hebben in overeenstemming met de bepalingen van de Corporate Governance Code, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, waarbij ten minste één 'onafhankelijke' Bestuurder in het bezit moet zijn van een diploma van hogere studies in een economische of financiële richting of de relevante ervaringen in deze domeinen moet hebben verworven. Het voorzitterschap van het Auditcomité wordt niet vervuld door de Voorzitter.

De duur van het mandaat van de leden van het Auditcomité mag de duur van hun bestuurders-mandaat niet overschrijden. Het einde van het mandaat van Bestuurder van een lid van het Auditcomité heeft van rechtswege het einde van zijn mandaat bij het Auditcomité tot gevolg.

Voor zover een maximum van vier vergaderingen per jaar worden gehouden, innen de leden van het Auditcomité geen zitpenningen, behoudens andersluidende beslissing genomen door de Raad van Bestuur.

Huidige samenstelling van het Auditcomité:

Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter

**Jacques de Smet**

Jacques de Smet heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.  
Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Onafhankelijk Bestuurder **Philippe Naert**

Philippe Naert heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing.  
Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)



Winkelcentrum, Nivelles

### Voorzitterschap

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder duidt de Voorzitter van het comité aan. Deze mag niet de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zijn.

De Voorzitter van het Auditcomité roept de vergaderingen bijeen en bepaalt de agenda, na raadpleging van de Financieel Directeur (CFO).

De Financieel Directeur (CFO) ziet er op toe dat de leden van het comité, na kritische en opbouwende besprekingen van de agendapunten, tot een consensus komen.

De Voorzitter neemt de nodige maatregelen voor een vertrouwensklimaat binnen het comité en ziet toe op de efficiënte werking ervan. Hij kijkt er onder meer op toe dat elk nieuw lid van het comité op een vlotte manier ingeburgerd wordt, met de nodige persoonlijke contacten en met de mededeling van nuttige informatie betreffende de werking van het comité teneinde een snelle en efficiënte samenwerking te garanderen.

De Voorzitter is tevens de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het comité bevoegd is.

## Verantwoordelijkheden

Het Comité helpt de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders om te waken over de juistheid en oprechtheid van de maatschappelijke rekeningen van de Vennootschap alsook over de kwaliteit van de interne en externe controle en van de informatie die verstrekt wordt aan de Aandeelhouders en aan de markt. Daartoe verstrekt het Comité alle adviezen en aanbevelingen die nodig zijn aan de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder en aan de Effectieve Leiders.

Bijzondere opdrachten van het Auditcomité:

(1) In het kader van de financiële rapportering en de opvolging van het proces voor de opmaak ervan:

- toezien op de boekhoudkundige integriteit van de door de Vennootschap verstrekte financiële informatie: de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen, de geconsolideerde rekeningen, de kwartaalrapportering evenals de ontwerpen van belangrijke financiële mededelingen voor publicatie;
- het onderzoeken van elke wijziging in toepassing van de boekhoudprincipes, de waarderingsregels analyseren en bekrachtigen alsook de rapportering;
- zich bij de financieel directeur (CFO) informeren naar de methodes die worden gebruikt voor de boekhoudkundige verwerking van de significante en ongebruikelijke verrichtingen, wanneer verschillende boekhoudkundige verwerkingen mogelijk zijn;
- de belangrijkste financiële rapporteringen te bespreken met de financieel directeur (CFO) en de Commissaris.

(2) in het kader van de opvolging van de efficiëntie van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer van de Vennootschap:

- de procedures voor interne controle en risicobeheer toegepast bij de Vennootschap en haar dochterondernemingen onderzoeken om zich ervan te vergewissen dat de risico's behoorlijk werden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis gebracht van het Auditcomité;

- de beschrijving van procedures voor interne controle en risicobeheer die in het beheersverslag moeten staan controleren;
- het verslag onderzoeken dat Luc Plasman als Effectieve Leider aan de Raad van Bestuur, de FSMA en aan de Commissaris moet uitbrengen betreffende de evaluatie van interne controleprocedures (die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de Onafhankelijke interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie (de Risk Officer) en de compliance-functie (de Compliance Officer) ook genoemd de onafhankelijke controlefuncties), de toelichting ervan en het risicobeheer in het Jaarlijks Financieel Verslag onderzoeken;
- de specifieke maatregelen onderzoeken die in het leven worden geroepen om het personeel of andere personen die in contact staan met de Vennootschap, mogelijk te maken om in vertrouwen hun bezorgdheid te uiten over eventuele onregelmatigheden op het gebied van de financiële rapportering of andere aangelegenheden;
- de werkingsregels van interne audit en hun eventuele wijzigingen goedkeuren; instaan voor de opvolging van de efficiëntie van de interne audit en de opdracht die het werd toegekend volgens de desbetreffende werkingsregels uitvoeren.

(3) in het kader van de opvolging van de jaar- en halfjaarrekeningen:

- zich zekerheid verschaffen van de opvolging van de vragen en aanbevelingen van de Commissaris;
- voorafgaand de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen onderzoeken en hun mening hierover geven alvorens ze aan de Raad van Bestuur voor te leggen;
- wanneer dit nodig is de financieel directeur (CFO) en de Commissaris horen.



(4) in het kader van de opvolging van de externe controle:

- advies geven aan de Raad van Bestuur over de benoeming, herbenoeming of het ontslag van de Commissaris en over het bedrag van de erelonen dat voor de uitvoering van zijn opdracht moet betaald worden;
- de onafhankelijkheid van de Commissaris van de Vennootschap nagaan;
- voorafgaand goedkeuring verlenen aan elke opdracht die aan de Commissaris van de Vennootschap wordt toevertrouwd en die buiten hun wettelijke opdracht valt. De aard en reikwijdte van andere dan audit-diensten die geleverd werden nagaan, en een formeel beleid vastleggen en toepassen waarin bepaald wordt welke types van andere dan audit-diensten worden uitgesloten, toegestaan na onderzoek door het Comité of automatisch toegestaan, dit alles met de 'one-to-one' regel voor ogen;
- zich op de hoogte laten brengen van het werkprogramma van de Commissaris van de Vennootschap;
- de efficiëntie van de procedure voor de externe controle toetsen.

Voor de uitvoering van zijn opdrachten, bespreekt het Comité de belangrijkste onderwerpen met de financieel directeur (CFO), de Commissaris en elke andere persoon bij de Vennootschap die het nodig acht te horen.

Na melding aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur kan het Auditcomité bij juridische, boekhoudkundige of andere adviseurs alle adviezen en assistentie vragen die het nodig acht voor de uitoefening van zijn functies.

De Raad van Bestuur beschikt echter als enige over de beslissingsbevoegdheid.

De uitvoering door het Auditcomité van zijn taken ontheft de Raad van Bestuur en zijn leden op generlei wijze van zijn eigen verplichtingen en verantwoordelijkheden.

## Werking

### Vergaderingen

Het Auditcomité vergadert zo vaak als nodig is voor het goed functioneren en in elk geval tenminste vier keer per jaar, op verzoek van zijn Voorzitter, van één van zijn leden, van de Voorzitter, van een Gedelegeerd Bestuurder en de financieel directeur (CFO). Indien noodzakelijk of op vraag van een van zijn leden of de Commissaris kan de Voorzitter van het Auditcomité speciale vergaderingen bijeenroepen. Van de leden wordt verwacht dat ze alle vergaderingen van het comité bijwonen. Het Auditcomité heeft de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken, zonder dat daarbij de Effectieve Leiders aanwezig zijn. De Voorzitter van het Auditcomité kan in voorkomende gevallen de Commissaris verzoeken om bij een vergadering van het Auditcomité aanwezig te zijn.

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



Winkelcentrum Shopping 1, Genk

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

Het Auditcomité kan zich voor de uitvoering van de taken laten bijstaan door de secretaris van de Vennootschap.

Het Auditcomité kan zich voorts bij de uitoefening van zijn taak doen bijstaan of voorlichten door één of meer door het comité aan te stellen deskundigen, tegen een vergoeding die ten laste van de Vennootschap komt.

Hoewel het Auditcomité belast is met de in dit reglement neergelegde taken en bevoegdheden, is het niet de taak van het Auditcomité om accountantscontroles te plannen of uit te voeren, of om vast te stellen of de financiële verslaggeving en publicaties van de Vennootschap compleet en conform de toepasselijke wet- en regelgeving zijn.

Het Auditcomité kan slechts de bevoegdheden uitoefenen die de Raad van Bestuur uitdrukkelijk heeft toegekend en kan geen bevoegdheden uitoefenen die verder strekken dan de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

De Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management rapporteren jaarlijks aan de Raad van Bestuur over de ontwikkelingen in de relatie met de Commissaris, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van rotatie van verantwoordelijke partners binnen een kantoor van Commissaris dat met de controle is belast en van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de Vennootschap verricht door hetzelfde kantoor). Het Auditcomité brengt aan de Raad van Bestuur een advies uit over het rapport. Mede op grond hiervan bepaalt de Raad van Bestuur zijn voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot benoeming van een Commissaris.

#### Agenda – stukken

De Voorzitter van het Auditcomité stelt de agenda voor de vergaderingen van het Auditcomité vast en brengt aan de Raad van Bestuur verslag uit. Met uitzondering van dringende omstandigheden zullen vergaderingen van de Auditcomité tenminste vijf werkdagen van tevoren worden bijeengeroepen. De vergadering van het Auditcomité wordt zoveel mogelijk van te voren gepland en maakt onderdeel uit van de planning voor de totstandkoming van de jaarrekening.

Ieder lid van het Auditcomité heeft toegang tot de boeken, gegevens en kantoren van de Vennootschap en de bevoegdheid gesprekken te voeren met leidinggevend en werknemers, voorzover dit nodig is voor of dienstig kan zijn aan een goede vervulling van zijn taak. Een lid van het Auditcomité oefent dit recht uit in overleg met de Voorzitter van het Auditcomité en de secretaris van de vennootschap.

#### Beslissingen, quorum en meerderheid

Om geldig te beraadslagen, moeten de twee leden van het Auditcomité aanwezig zijn. Een lid van het Auditcomité mag zich niet laten vertegenwoordigen. De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid genomen. De Voorzitter van het Auditcomité heeft geen doorslaggevende stem.



Winkelcentrum, Nivelles

## Notulen

De Voorzitter van het Auditcomité stelt een verantwoordelijke aan die wordt belast met het secretariaat van het Auditcomité en met het opstellen van de notulen van de vergaderingen.

De notulen geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de adviezen en aanbevelingen, met in voorkomend geval vermelding van het voorbehoud dat de leden van het Comité maakten. Ze worden als ontwerp voorgelegd aan alle leden van het Comité en worden vervolgens formeel goedgekeurd en ondertekend tijdens een volgende vergadering van het Comité.

Het origineel wordt bewaard door de Vennootschap, terwijl een kopie, die voor de archieven van de Vennootschap, aan de secretaris van de Vennootschap overgemaakt wordt. De notulen worden ter beschikking gehouden van de Commissaris.

Alle leden van de Raad van Bestuur krijgen een kopie van de notulen van het Auditcomité.

## Verslagen

Na elke vergadering van het Auditcomité brengt de Voorzitter van het Auditcomité (of in zijn afwezigheid, een ander lid van het Auditcomité dat daarvoor wordt aangeduid) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten en in het bijzonder na de vergaderingen die besteed werden aan de opmaak van de Jaarrekeningen die voor publicatie bestemd zijn.

Wanneer het Auditcomité verslag uitbrengt aan de Raad van Bestuur, belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het een actie of een verbetering nodig acht, en doet de aanbevelingen over de te nemen maatregelen.

## Evaluatie

Minstens om de drie jaar evalueert het Auditcomité zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn samenwerking met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn Intern Reglement en beveelt vervolgens in voorkomend geval aan de Raad van Bestuur de nodige aanpassingen.

## Effectieve Leiders/ Uitvoerend Management

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

Overeenkomstig artikel 14, § 3 van de GVV-Wet, is de daadwerkelijke leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van 'Effectieve Leider' of lid van het Uitvoerend Management of Gedelegeerd Bestuurder dragen. De Effectieve Leiders zijn immers ook de Gedelegeerd Bestuurders (2) van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

De Effectieve Leiders zijn momenteel:

- D. Anbeek, Gedelegeerd Bestuurder van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder
- L. Plasman, Gedelegeerd Bestuurder van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

## ROL

De rol van de Effectieve Leiders 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, beheeren en opvolgen van financiële, vastgoed gebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarlijks Financieel Verslag en 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; en
- het dragen van de algemene verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid over de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de onafhankelijke interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie (de 'Risk Officer') en de compliance functie (de 'Compliance Officer') ook genoemd de onafhankelijke controlefuncties).

## OPDRACHTEN

De Effectieve Leiders 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 hoofdplichten:

- 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 de rol van de onafhankelijke controlefuncties – i.e. de persoon belast met respectievelijk de onafhankelijke interne auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer;
- aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris verslag uitbrengen over de evaluatie van de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de

- persoon belast met, respectievelijk, de onafhankelijke interne auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

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

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



## WERKING

De Effectieve Leiders komen minstens twee keer per maand samen, en zo vaak als nodig is.

De Effectieve Leiders nemen de nodige maatregelen met het oog op een klimaat van vertrouwen en van nauwe samenwerking onderling, door bij te dragen tot open discussies en tot de opbouwende uiteenzetting van uiteenlopende standpunten.

De Effectieve Leiders voeren hun opdrachten collegiaal uit.

## CORPORATE GOVERNANCE

De Effectieve Leiders handelen in het uitsluitend belang van alle stakeholders. Zij organiseren hun persoonlijke en zakelijke activiteiten zodanig om elk rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict met de Vennootschap te vermijden (zoals uiteengezet in Bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter).

Ze nemen geen enkele beslissing en stellen geen enkele daad in de kwesties die binnen hun verantwoordelijkheid vallen, maar waarin ze zich in een situatie van conflict met de belangen van de Vennootschap of met het uitsluitend belang van haar Aandeelhouders zouden kunnen bevinden.

De Effectieve Leiders verbinden er zich toe om de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code en van dit Charter na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen. De bepalingen aangaande 'Integriteit en toewijding' van Bestuurders zijn van toepassing op de Effectieve Leiders.

## TOEZICHT

De Effectieve Leiders zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van hun opdrachten, die ze uitvoeren onder toezicht van de Raad van Bestuur en onverminderd de opdrachten van de leden van de Raad van Bestuur.

De Effectieve Leiders leggen bij de Raad van Bestuur geregeld verantwoording af over de uitvoering van de opdrachten.



## Controlefuncties

De Vennootschap dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit-procedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne audit functie, de risicobeheerfunctie en de compliance functie (dit zijn samen de 'onafhankelijke controle functies').

### ONAFHANKELIJKE COMPLIANCE FUNCTIE

Artikel 17, § 4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap *"de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie, om de naleving door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap"*. In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap *"de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie. De compliance functie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap"*.

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

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

De Heer Laurent Trenson (werknemer en senior accountant van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliance functie op datum van 22 september 2014. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke compliance functie heeft een duur van 3 jaar. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliance functie verder verslag uit te brengen aan de heer Luc Plasman, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap.

### ONAFHANKELIJKE RISICOBEEHERFUNCTIE

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap *"over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid dient te beschikken"*. In het kader van het 'risicobeheerbeleid', moet de Vennootschap aantonen dat zij in staat is om de (mogelijke) blootstelling aan (o.a. operationele, markt-, liquiditeits- en tegenpartij-) risico's verbonden aan haar 'portefeuille' en andere werkzaamheden op een doeltreffende manier in te schatten, te controleren en op te volgen.

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.



De Heer Laurent Trenson (werknemer en senior accountant van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke risicobeheerfunctie op datum van 22 september 2014. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke risicobeheerfunctie heeft een duur van 3 jaar. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de risicobeheerfunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Luc Plasman, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap.



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## ONAFHANKELIJKE INTERNE AUDITFUNCTIE

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

De ‘interne audit’ kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie die is ingebed in de organisatie. Deze functie is gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle)processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kunnen de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van

hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

De Vennootschap heeft de externe consultant JP Advisory Services BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, John Puttemans, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De heer Dirk Anbeek (Gedelegeerd-bestuurder en Effectieve Leider van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als niet-operationele Effectieve Leider die de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door JP Advisory Services BVBA uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van JP Advisory Services BVBA als externe consultant evenals het mandaat van Dirk Anbeek als de eindverantwoordelijke voor de interne auditfunctie heeft een duur van 3 jaar op datum van 22 september 2014.

## REMUNERATIEVERSLAG

### Bezoldiging Zaakvoerder

Voor de uitoefening van zijn mandaat ontvangt de Statutaire Zaakvoerder een vaste vergoeding.

Deze vergoeding strekt tot het dekken van de kosten van de onafhankelijke Bestuurders. De jaarlijkse vergoeding weerspiegelt de verantwoordelijkheden en de tijdsbesteding van de onafhankelijke Bestuurders. Voor de niet-onafhankelijke Bestuurders worden thans aan de Statutaire Zaakvoerder geen kosten in rekening gebracht.

De vergoedingswijze van de Statutaire Zaakvoerder wordt beschreven in artikel 15 van de statuten. Ze kan dus enkel gewijzigd worden bij een beslissing tot statutenwijziging, door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar en is betaalbaar na goedkeuring van de jaarrekeningen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder over 2015 bedraagt € 120.000 (excl. BTW).

De vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder is onderworpen aan controle door de Commissaris en voldoet aan artikel 35 § 1 van de GVV-Wet.

### OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE VERGOEDINGEN OVER HET BOEKJAAR 2015

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

| ONAFHANKELIJKE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS                                                              | VAST                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Dirk Goeminne BVBA (einde mandaat 31 maart 2015) – Voorzitter<br>vertegenwoordigd door Dirk Goeminne     | € 6.250                                |
| GEFOR NV (einde mandaat 31 maart 2015) – Voorzitter Auditcomité<br>vertegenwoordigd door Jacques de Smet | € 5.625                                |
| MDCS BVBA (einde mandaat 31 maart 2015)<br>vertegenwoordigd door Philippe Naert                          | € 5.000                                |
| Dirk Goeminne (vanaf 1 april 2015) – Voorzitter                                                          | € 18.750                               |
| Jacques de Smet (vanaf 1 april 2015) – Voorzitter Auditcomité                                            | € 16.875                               |
| Philippe Naert (vanaf 1 april 2015)                                                                      | € 15.000                               |
| NIET-ONAFHANKELIJKE UITVOERENDE BESTUURDERS                                                              |                                        |
| K. Deforche                                                                                              | onbezoldigd mandaat <sup>(1)</sup>     |
| <b>Uitvoerend Management – Effectieve Leiders:</b>                                                       |                                        |
| D. Anbeek                                                                                                | onbezoldigd mandaat                    |
| L. Plasman                                                                                               | onbezoldigd mandaat (bediendenstatuut) |

(1) Voor de uitvoerende taken werden volgende overeenkomsten afgesloten:

- (a) Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds Kasper Deforche en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als COO van betreffende beursgenoteerde entiteit (vergoeding van € 187.500 over het boekjaar 2015). Er is een forfaitaire vergoeding voorzien van € 75.000 in geval van beëindiging door de Vennootschap.
- (b) Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds REPSAK BVBA met maatschappelijke zetel te Zeedijk-Wenduine 30/601 – 8420 De Haan met als vaste vertegenwoordiger Kasper Deforche en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit (vergoeding van € 127.500 over het boekjaar 2015, waarvan € 65.000 als variabele vergoeding). Er is een forfaitaire vergoeding voorzien van € 75.000 in geval van beëindiging door Wereldhave Belgium Services NV.

## Bezoldiging Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke 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. De onafhankelijke bestuurders hebben recht op een jaarlijkse vaste vergoeding van € 20.000. De Voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt jaarlijks bijkomend € 5.000, de Voorzitter van het Auditcomité € 2.500. Onafhankelijke bestuurders hebben geen recht op variabele vergoedingen of andere voordelen.

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

Het Remuneratiebeleid van de Vennootschap is bedoeld om de betrokkenen bij het beheer van de Vennootschap een zodanige vergoeding aan te bieden, die het mogelijk maakt om de gewenste profielen aan te trekken, te behouden en te motiveren.

De Statutaire Zaakvoerder wenst deze betrokkenen een vergoedingsniveau aan te bieden dat de vergelijking doorstaat met de bezoldigingen die andere vennootschappen voor gelijkaardige functies uitkeren. Behoudens andersluidende beslissing van de Zaakvoerder zal het remuneratiebeleid voor de komende 2 jaar niet gewijzigd worden.

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

Voor de identiteit van de verschillende categorieën van betrokkenen die een vergoeding innen, verwijst dit hoofdstuk naar de andere hoofdstukken van het Governance Charter.

## Bezoldiging Uitvoerend Management

Het Remuneratiebeleid van de Vennootschap met betrekking tot het Uitvoerend Management is een aangelegenheid van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder. De remuneratie van het Uitvoerend Management wordt jaarlijks geëvalueerd. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft een aangepast Remuneratiebeleid uitgewerkt en goedgekeurd dat bestaat uit twee onderdelen:

- een vaste bezoldiging, waaronder een bijdrage voor verzekering en pensioen;
- een variabele bezoldiging, op korte en lange termijn.

De Vennootschap leeft de bepalingen inzake remuneratie na van het Wetboek van Vennootschappen en het KB van toepassing op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, evenals de principes van de Corporate Governance Code.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Uitvoerend Management en gaat na of er een aanpassing nodig is. Alle componenten van het bezoldigingsbeleid worden geanalyseerd. Deze analyse gaat gepaard met een toetsing (benchmarking) aan het bezoldigingsbeleid van andere beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

## Bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Management

Het bedrag van de bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Management bestaat uit volgende componenten: een vaste bezoldiging, een variabele bezoldiging op korte en lange 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 GVV.

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 van de Statutaire Zaakvoerder. Deze doelstellingen worden bepaald volgens welbepaalde criteria, gewogen in functie van hun belang, die worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

### Variabele bezoldiging korte termijn:

Voor het boekjaar 2015 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het direct resultaat per aandeel (25%), de bezettingsgraad (25%), de like-for-like huurgroei (25%), de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille (10%) en het algemeen management (15%).

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen voor 2015 en stelde de korte termijn variabele bezoldiging vast op 35% van de vaste bezoldiging.

### Variabele bezoldiging lange termijn:

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen over 2015 en stelde de variabele bezoldiging vast op maximaal 35% van de vaste bezoldiging.

Toekenningscriteria/doelstellingen:

- individuele performance heeft een score van 'C' ('meets expectations') of hoger
- de Vennootschap behaalde haar targets over 2015:
  - winst per aandeel (EPS) (75%)
  - duurzaamheid (25%)

Voorwaarden:

- uitbetaling variabele vergoeding 1<sup>ste</sup> kwartaal 2018
- in dienst bij de Vennootschap op het ogenblik van de uitbetaling
- indien dienstverband wordt beëindigd als resultaat van een organisatiebeslissing die niet gerelateerd is aan de performance voordat de uitkeringsdatum is bereikt, blijft de variabele bezoldiging verworven



Ring Shopping Kortrijk Noord

Behoudens andersluidende beslissing van de Zaakvoerder zal het Remuneratiebeleid voor de komende 2 jaar niet gewijzigd worden. De leden van het Uitvoerend Management genieten van een **groepsverzekering** van het type 'defined contribution' bij de maatschappij Vivium. De groepsverzekering heeft tot doel de uitbetaling van een kapitaal leven ten gunste van de aangeslotene op datum van zijn pensionering en de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte.

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

De contracten van het Uitvoerend Management voorzien niet in een terugvorderingsrecht inzake variabele bezoldigingen die toegerekend kunnen worden aan onjuiste financiële gegevens.

De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders die beslist over het Jaarlijks Financieel Verslag van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

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.

| 2015       | VASTE<br>BEZOLDIGING   | VARIABELE<br>BEZOLDIGING<br>KORTE TERMIJN | VARIABELE<br>BEZOLDIGING<br>LANGE TERMIJN | PENSIOENPLAN | EXTRALEGALE<br>VOORDELEN | TOTAAL           |
|------------|------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|
| L. Plasman | € 203.960              | € 72.000                                  | € 72.000                                  | € 11.282     | € 3.974                  | <b>€ 363.216</b> |
| D. Anbeek  | onbezoldigd<br>mandaat |                                           |                                           |              |                          |                  |
| 2014       | VASTE<br>BEZOLDIGING   | BONUS                                     |                                           | PENSIOENPLAN | EXTRALEGALE<br>VOORDELEN | TOTAAL           |
| L. Plasman | € 203.960              | € 80.000                                  |                                           | € 39.967     | € 3.974                  | <b>€ 323.927</b> |
| D. Anbeek  | onbezoldigd<br>mandaat |                                           |                                           |              |                          |                  |

## Preventie en belangenconflicten

### BELANGENCONFLICTEN EN CONFLICTEN VAN FUNCTIES

De Bestuurder regelt zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo dat elk conflict met de belangen van de Vennootschap uitgesloten is en in het uitsluitend belang van de Aandeelhouders is.

De Bestuurder brengt de Raad van Bestuur op de hoogte van de belangenconflicten, en eventueel stemt hij niet mee over het betrokken punt, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen.

Iedere Bestuurder die vaststelt dat een verrichting voorgelegd aan de Raad van Bestuur van aard is een andere vennootschap waarin hij een bestuurdersmandaat of een ander mandaat uitoefent, te interesseren, brengt hiervan onmiddellijk de Voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte. Behalve wanneer de entiteit waar hij deel van uitmaakt gepaste 'Chinese Walls'-procedures hanteert, trekt hij zich terug uit het beraadslagings- en beslissingsproces met betrekking tot deze verrichting en ontvangt hij de informatie betreffende die verrichting niet, conform hetgeen hieromtrent in het Charter voorzien is.

Een Bestuurder mag mandaten in andere vennootschappen aanvaarden, voor zover hij niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen uitoefent en hij zich schikt naar de verplichtingen omtrent de bekendmaking van deze mandaten die in het Charter worden bepaald. Elke Bestuurder die voornemens is om een mandaat te aanvaarden bovenop deze die hij uitoefent (met uitzondering van bestuurdersmandaten in vennootschappen die door de Vennootschap worden gecontroleerd en van de bestuurdersmandaten die, naar het oordeel van de betrokken Bestuurder, niet van aard zijn om zijn beschikbaarheid te beïnvloeden), brengt dit feit ter kennis van de Voorzitter met wie hij onderzoekt of deze nieuwe last hem voldoende beschikbaar voor de Vennootschap laat.

### PREVENTIEVE REGELS VOOR BELANGENCONFLICTEN

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is de Vennootschap onderworpen aan enerzijds, de wettelijke regels – de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet – en aan anderzijds, de regels in haar Corporate Governance Charter.

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.





Winkelcentrum, Nivelles

Artikel 37 van de GVV-Wet schrijft voor dat de door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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 openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleren of er een deelneming in bezitten;
- de personen met wie (a) de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (b) een dochteronderneming van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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 openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle dochterondernemingen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; 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 openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of een van haar dochterondernemingen;
  - van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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 openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
  - van een persoon die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleert of er een deelneming in bezit.

In haar mededeling aan de FSMA moet de Vennootschap aantonen dat de geplande verrichting in haar belang is alsook dat die verrichting zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert.

Verrichtingen die vallen onder artikel 37, § 1 van de GVV-Wet moeten onder normale markt-omstandigheden worden uitgevoerd (artikel 37, §3 van de GVV-Wet).

De Vennootschap is gebonden door de waardering van de expert overeenkomstig artikel 49, § 2, van de GVV-Wet, wanneer een verrichting met de *supra* bedoelde personen betrekking heeft op vastgoed.

De bepalingen van de Artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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.

## OVERZICHT VAN BELANGENCONFLICTEN IN HET VORIGE EN HET HUIDIGE BOEKJAAR

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

## GEDRAGSREGELS INZAKE FINANCIËLE TRANSACTIES

### Inleiding

Handelen met voorkennis is het aan- of verkopen van aandelen of andere financiële instrumenten, gebruik makend van nauwkeurige en belangrijke, nog niet openbaar gemaakte informatie betreffende de Vennootschap, haar cliënten of leveranciers met het oog op het verkrijgen van een onrechtvaardig voordeel. Voorkennis is informatie die zou kunnen worden gebruikt door een redelijke investeerder in zijn investeringsbeslissing. Handelen met voorkennis is onethisch en is onwettelijk in de meeste landen. Het is tevens onethisch en, in voorkomend geval, onwettelijk, voorkennis, waarvan men kennis heeft gekregen in het kader van zijn functie, anders dan in het normale kader van de uitoefening van zijn functie, mee te delen.

De Vennootschap heeft beslist de preventie tegen het handelen met voorkennis te verbeteren door het aannemen van een *policy* en door het invoeren van een specifieke procedure. Misbruik van voorkennis valt onder het strafrecht: de betrokken personen, evenals de maatschappij, kunnen het voorwerp uitmaken van strafrechtelijke en/of administratieve vervolgingen. Zij verhogen ook het risico dat procedures worden ingeleid tegen de Vennootschap, haar Bestuurders en de Effectieve Leiders en dat hun aansprakelijkheid in het gedrang komt in procedures betreffende fraude op financiële instrumenten. Niettegenstaande deze *policy*, verwacht de Vennootschap van haar Bestuurders, de Effectieve Leiders en bedienden een wettelijk en ethisch gedrag.

## Doel

De Vennootschap heeft deze *policy* aangenomen ter attentie van haar Bestuurders, de Effectieve Leiders, bedienden, familieleden en aangewezen derden die toegang hebben tot voorkennis betreffende de Vennootschap, teneinde iedere (schijn van) overtreding van de wetgeving betreffende:

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

## Toepassingsgebied

Deze *policy* is van toepassing op Bestuurders, Effectieve Leiders, bedienden van de Wereldhave Groep, hun familieleden (samen de 'Insiders') en alle derden die door hun banden over voorkennis betreffende de Vennootschap beschikken.

Onderhavige *policy* is toepasselijk op alle transacties op effecten uitgegeven door de Vennootschap, hierin begrepen de aandelen, aandelenopties en ieder effect die de Vennootschap zou kunnen uitgeven, zoals preferente aandelen, converteerbare obligaties, warrants en beursgenoteerde opties of ieder ander afgeleid product. De *policy* is tevens van toepassing op alle effecten waarvan de onderliggende waarde het aandeel van de Vennootschap is, ongeacht de uitgever. De effecten die worden gekocht of verkocht voor rekening van een Bestuurder, Effectieve Leider of bediende van de Wereldhave Groep in uitvoering van een contract voor het discretionaire beheer van een effectenportefeuille afgesloten met een bank of geregistreerde financiële tussenpersoon, worden niet beschouwd als zijnde gekocht of verkocht door de Insider.

Na goedkeuring van de tekst van de *policy* door de leden van de Raad van Bestuur, wordt een kopie ervan overgemaakt aan iedere Bestuurder, Effectieve leider, bediende of aangeduide derde. Ieder nieuw Bestuurder, Effectieve Leider, bediende en aangeduide derde zal een kopie

van de *policy* ontvangen op het moment van zijn indiensttreding of bij het begin van zijn relatie met de Vennootschap.

## Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden

### Bestuurders en Effectieve Leiders

De Bestuurders en Effectieve Leiders hebben regelmatig of soms toegang tot voorkennis. Zij worden aanbevolen zeer voorzichtig te zijn wanneer zij effecten van de Vennootschap kopen of verkopen. In geval van twijfel kunnen zij de Compliance Officer raadplegen.

### Sleutelbedienden

Sleutelbedienden, omwille van hun positie in de Vennootschap en hun regelmatige of occasionele toegang tot voorkennis, moeten zeer voorzichtig zijn wanneer zij effecten van de Vennootschap kopen of verkopen. De Vennootschap zal de lijst van de sleutelbedienden ten gepaste tijde aanpassen teneinde er de naam van de nieuwe sleutelbedienden in op te nemen en de naam te schrappen van de sleutelbedienden die de Vennootschap verlaten hebben.

### Risk & Compliance Officer – Interne Audit

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

## Definitie van 'voorkennis'

### 'Koersgevoelige' informatie

Informatie betreffende de Vennootschap is 'koersgevoelig' wanneer verwacht kan worden dat zij een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben op de investeringsbeslissing van een redelijke investeerder of op de stembeslissing van een redelijke aandeelhouder, of indien verwacht kan worden dat haar bekendmaking een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben op het geheel van de informatie die beschikbaar is op de markt betreffende de Vennootschap. Samengevat, nauwkeurige en belangrijke informatie is iedere informatie waarvan redelijkerwijze kan verondersteld worden dat zij een invloed zou hebben op de prijs van de effecten van een Vennootschap. Het is onmogelijk een exhaustieve lijst op te stellen van de informatie die als 'nauwkeurig en belangrijk' zou worden beschouwd maar hieronder is een lijst informatie die gewoonlijk als zodanig beschouwd wordt:

- Financiële resultaten, en meer specifiek de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten, en de belangrijke wijzigingen in de financiële resultaten of in de liquiditeit,
- De toekomstverwachtingen van de Vennootschap en haar strategische plannen,
- Mogelijke fusies en acquisities of verkoop van de activa van een Vennootschap of van de filialen,
- Nieuwe belangrijke contracten of het verlies ervan,
- Belangrijke huuraanpassingen,
- Aandelensplitsing, publiek of privé aanbod van aandelen of obligaties, of wijziging van de dividendpolitiek van de Vennootschap,
- Belangrijke wijziging in de samenstelling van het hogere management,
- Belangrijke sociale conflicten,
- Bestaande of potentiële geschillen of het einde ervan.



Winkelcentrum, Nivelles

### 'Niet openbare' informatie

Nauwkeurige en belangrijke informatie is 'niet openbaar' behalve als zij op een gepaste manier werd meegedeeld aan het publiek via de grote nationale en financiële persdiensten. De informatie moet beschikbaar zijn en de markt in haar geheel moet voldoende tijd hebben gehad om ervan kennis te nemen, alvorens de verkoop of aankoop van effecten op grond van die informatie wettelijk wordt.

### Raadplegen van de Compliance Officer

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

## Politiek van de Vennootschap en procedures

### Verboden activiteiten

- Insiders mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap.
- Insiders mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ('trading windows') zoals beschreven hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ('special closed periods') zoals bepaald door de Compliance Officer.
- Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas effecten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan verder sprake. De Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden worden aangeraden, in de mate van het mogelijke, de documenten die de reden van aan- of verkoop ondersteunen, bij te houden.
- Insiders mogen geen voorkennis betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmedia) uitgezonderd in het kader van de normale uitoefening van hun functie bij de Vennootschap en enkel na hiervoor toelating te hebben gekregen van de Compliance Officer. Indien voorkennis wordt meegedeeld aan derden, zal de Vennootschap de nodige stappen ondernemen om de confidentialiteit van de informatie te vrijwaren, door bijvoorbeeld de derde te vragen schriftelijk te bevestigen dat hij de bepalingen van de *policy* zal respecteren en/of hem een overeenkomst van vertrouwelijkheid te laten tekenen. Iedere vraag van derden betreffende nauwkeurige en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
- Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap terwijl zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap, uitgezonderd dat Insiders derden moeten aanbevelen geen effecten van de Vennootschap te

verkopen of aan te kopen indien deze aan- of verkoop een overtreding van de wet of van de *policy* zou uitmaken. De Vennootschap raadt Insiders met kracht aan geen aanbevelingen te doen aan derden betreffende de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap, zelfs wanneer zij niet over voorkennis betreffende de Vennootschap beschikken.

- Insiders mogen geen effecten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die effecten te kopen of te verkopen of voorkennis betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorkennis betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

#### De aan- en verkoopvensters voor Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden.

Na de Compliance Officer te hebben ingelicht overeenkomstig de procedure omschreven hieronder, mogen de Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden, effecten van de Vennootschap aan- en verkopen gedurende een periode die begint te lopen bij sluiting van de beurs op de tweede volledige beursdag volgend op de publicatie door de Vennootschap van haar bericht betreffende haar (kwartaal-, half-) jaarresultaten, en die eindigt bij sluiting van de beurs op de laatste dag van het betrokken kwartaal.

#### De aan- en verkoopvensters voor de andere Insiders.

Insiders die geen Bestuurders, Effectieve Leiders of sleutelbedienden zijn, mogen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen gedurende een periode die begint te lopen bij sluiting van de beurs op de tweede volledige beursdag volgend op de publicatie door de Vennootschap van haar bericht betreffende haar (kwartaal-, half-) jaarresultaten, en die eindigt bij sluiting van de beurs op de laatste dag van het betrokken kwartaal.



**Geen aan- of verkoop tijdens een aan- en verkoopvenster door personen die over voorkennis beschikken.**

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

**Geen aan- of verkoop tijdens de gesloten periodes (closed periods) of tijdens een bijzondere gesloten periode (special closed periods).**

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

**Uitzonderingen voor uitzonderlijke omstandigheden.**

De Compliance Officer mag, op een individuele basis, de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap buiten de toepasselijke aan- of verkoopvensters (met uitzondering van de

bijzondere gesloten periodes) toelaten, rekening houdend met bijzondere (financiële of andere) omstandigheden.

**Procedure**

Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen slechts effecten van de Vennootschap aan- of verkopen na:

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

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

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

**Voorrang van de wettelijke beperkingen**

Indien de wetgeving meer beperkingen oplegt dan de *Insiders policy*, zijn de beperkingen opgelegd in de wetgeving van toepassing. Insiders die wensen te weten of er strengere wettelijke beperkingen zijn, kunnen de Compliance Officer raadplegen.





## Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

### Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

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

### Disciplinaire sancties

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

### Mededeling van de overtredingen

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



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## Meldingsplicht voor de Effectieve Leiders

Personen met leidinggevende verantwoordelijkheid van de Vennootschap en nauw met hen gelieerde personen moeten hun persoonlijke transacties in bepaalde categorieën van effecten van de Vennootschap melden aan de FSMA. Dit moet uiterlijk binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de transactie gebeuren.

Zolang het totaalbedrag van de transacties echter de drempel van 5.000 euro niet overschrijdt, mag de melding ervan worden uitgesteld, uiterlijk tot 31 januari van het volgende kalenderjaar. Wanneer de drempel wordt overschreden, moeten alle tot dan toe verrichte transacties worden gemeld binnen de vijf werkdagen na de uitvoering van de laatste transactie.

## Vragen

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

## Duurzaamheid

Sinds 2013 doet Wereldhave Belgium aan actieve monitoring en communicatie voor wat betreft het verduurzamen van de portefeuille, de bewustmaking binnen het bedrijf en de betrokkenheid met haar stakeholders. In deze drie jaar werd er veel expertise opgebouwd en gedeeld tussen de verschillende managementorganisaties binnen de Wereldhave groep.

Gezien het steeds groter wordende belang en aandacht dat Wereldhave Belgium schenkt aan duurzaamheid werd besloten om het CSR-rapport mee te integreren in het jaarverslag.

Sinds 2015 werd een Sustainability Manager benoemd om de vier pijlers mee te coördineren: Bricks, People, Partners en Society.

### Pijler 1, Bricks

De eerste pijler is gewijd aan het verminderen van de milieu-impact van onze gebouwen. Door de optimalisatie van energie-efficiëntie, het gebruik van duurzame materialen en het promoten van openbaar vervoer, proberen we de impact op het milieu te verminderen.

1. Energie-efficiëntie met 30% verbeteren tussen 2013 en 2020.  
Door middel van slimme meters en gebouw-beheersystemen, kan Wereldhave haar verbruiken nagaan op een 24/7 basis.
2. Gezondheids-, risico- en veiligheidsassessment voor winkelcentra in 2018.  
Dit is een nieuwe globale doelstelling die in 2016 meer vorm zal krijgen.
3. BREEAM *Very Good* voor winkelcentra in 2020.  
BREEAM-certificatie biedt een volledige assessment van elk gebouw om de milieu-impact te verbeteren.

Over de periode Q4 2014 – Q3 2015 zijn de verbruiken met 5,5% gestegen. Ondertussen worden slimme meters geplaatst voor de winkelcentra en kantoren, de intentie is om dit af te ronden in Q1 2016.

De bestaande retail portfolio zal beoordeeld worden door middel van de BREEAM *In-Use* tool met als doelstelling een *Very Good* certificering te behalen op vlak van 'gebouw en beheer': in 2016 zal gestart worden met Nivelles en Kortrijk. Gent 'Overpoort' en Genk 'Shopping 1' behaalden in 2015 hun BREEAM Construction *Very Good* certificaat. Bij de uitbreidingen en (her)ontwikkelingen in Liège en Tournai zal ook het BREEAM Construction-proces gevolgd worden met als minimum doelstelling een *Very Good* certificaat te behalen. 33% van de portefeuille vastgoedbeleggingen is nu gecertificeerd.

Waar mogelijk wordt ingezet op lokale energie-opwekking, zo werden in 2012 in Nivelles zonnepanelen geplaatst, in 2014 volgden Liège en Gent en voor 2018-2019 worden ze verwacht bij de oplevering van de uitbreiding van het winkelcentrum 'les Bastions' te Tournai.

Andere acties die werden ondernomen in 2015:

- LED-verlichting in de inkompartijen van de kantoren te Berchem
- opstart 'Gebouw Management Systeem' voor de kantoren
- installatie van elektrische oplaadpunten te Kortrijk (fiets/auto), uit te breiden naar andere winkelcentra.

## WERELDHAVE SUSTAINABILITY FRAMEWORK



“It is our mission to operate our shopping centres & offices to realise solid long-term societal and financial returns for all stakeholders.”

## Pijler 2, People

De tweede pijler wil het personeel verder laten ontwikkelen. Wereldhave Belgium wil een goede werkgever zijn voor mensen die wensen te investeren in zichzelf, hun werk en hun bedrijf.

1. Personeel tevredenheidsenquêtes van 7,5 of hoger in 2017.
2. Verhoging van het gemiddeld aantal uren opleiding tot 25u/werknemer.
3. Verhoging van het percentage van vrouwelijke senior managers tot 33% in 2016.

In 2014 werd een eerste enquête gehouden met een score van 8,1/10. Hoewel deze score goed is, blijft er ruimte voor verbetering zoals bijvoorbeeld vragen met betrekking tot communicatie- of functieomschrijvingen.

In 2015 werden gemiddeld 12,4 uren aan opleiding gespendeerd. De Vennootschap organiseerde een 'asset managers day' om 'best practices' in de winkelcentra te kunnen delen.

Op vandaag telt het senior management kader 20% vrouwen (1/5).



## Pijler 3, Partners

Hierbij worden de relaties met stakeholders bedoeld om zo onze duurzame objectieven te behalen.

1. Creëren van nieuwe permanente banen in de retail sector bij nieuwe investeringen.
2. 75% van nieuwe huurcontracten zijn conform aan de 'Green Lease' in 2016.  
De 'Green Lease' clausules gaan over werk-omstandigheden, materialen, energieverbruik, e.a. huurder en verhuurder proberen zo samen hun ecologische voetafdruk te verkleinen.
3. Herdefiniëren en implementeren van een duurzaam aankoopbeleid voor alle nieuwe leveranciers in 2016.

Met de verdere verhuringen in Genk zitten we voor 2015 aan 38 banen. Voor 2016 verwachten we met de opening van het retail park te Tournai en de verdere verhuur in Genk nog een 80-tal nieuwe jobs.

De 'Green Lease' werd in 2014 intern goedgekeurd en wordt sindsdien goed geïmplementeerd. Meer dan 80% van de nieuwe contracten werd getekend met deze bijlage. In 2016 zal verder worden ingezet op dit aspect als een terugkerend agendapunt met huurdersmeetings. Ook werd er met de plaatselijke teams ingezet op de Green Lease door te werken rond één van deze punten: een wedstrijd voor het beste duurzame initiatief werd in 2015 opgezet en zal in 2016 afgerond worden.

Een duurzaamheidscharter werd samen met een externe adviseur opgesteld, een soort van handleiding voor correct en duurzaam gedrag, en sinds midden 2015 geïmplementeerd. Vooraf werden verscheidene leveranciers geïnterviewd naar hun bevindingen (onderhoud, technisch onderhoud, veiligheid, afval).

## Pijler 4, Maatschappij

Deze pijler focust op de maatschappelijke verantwoordelijkheid binnen het verzorgingsgebied van het winkelcentrum. We willen sociale integratie bevorderen en een betekenisvolle rol spelen in de lokale gemeenschap.

1. Verbeteren van de klanttevredenheid tot GOED.  
Bedoeling is om 7,5 (op 10) of hoger te scoren.  
Een positieve klantervaring verbetert het aantal bezoekers en verblijfstijd, resulterend in meer aankopen en verhoogde omzet.
2. Investeren van 1% van het netto huurresultaat in sociale initiatieven met een link naar de lokale gemeenschap.
3. 95% van het personeel betrekken in een sociaal integratie evenement in 2016.

In België werden in 2015 bezoekers in Nivelles, Liège, Genk en Tournai geïnterviewd. Gemiddeld werd 81,5% behaald. De resultaten werden geanalyseerd en verbeterpunten meegenomen voor 2016 in de specifieke businessplannen per centrum.

Een totaal van 89 sociale acties werd gehouden in de verschillende winkelcentra (o.a. Oxfam, Rode Kruis, boekenruil, pop-up zelfgemaakte cadeauartikelen van personen met een beperking, andere steun voor goede doelen,...). Gedurende het jaar wordt een administratieve waardering gemaakt van de ter beschikking gestelde ruimtes, een geschatte huurwaarde/m<sup>2</sup> voor een gegeven periode. Andere initiatieven werden als kost gemeten. Voor 2015 werd 1,1% van het netto huurresultaat behaald (Kortrijk zal vanaf 2016 worden opgenomen in de cijfers).

Personeelsbetrokkenheid was het hoogste bij het kookevenement voor de daklozen gehouden te Nivelles (71%). Ons personeel hielp mee maaltijden te bereiden voor meer dan 100 personen. Het evenement was mee gesponsord door onze partners, huurders en leveranciers. Kleinere andere initiatieven waren een sponsorloop voor Think Pink en een speelgoedinzameling voor Nasci vzw.

‘Value for tomorrow’ starts with taking responsibility today.



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

Hoewel er over de laatste jaren een duidelijke positieve evolutie zichtbaar is, blijft verbetering altijd mogelijk en zo zal Wereldhave Belgium in 2016 verder inzetten op het integreren van duurzaamheid.

‘Value for tomorrow’ starts with taking responsibility today.



# 5. BEHEERVERSLAG







## Missie en strategie

### Missie: focus op winkelcentra

Wereldhave Belgium wil een professionele vastgoedinvesteerder en -verhuurder zijn die gefocust is op investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra. Wereldhave Belgium biedt zo een aantrekkelijk en structureel investeringsrendement bij een laag risicoprofiel van zijn totale vastgoedportefeuille. De door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra impliceert een grotere concentratie op geografisch vlak alsook een grotere concentratie van het risico op onder meer technische problemen en brand.

### Strategie: waardecreatie en risicospreiding

Wereldhave Belgium streeft naar een stabiele groei van het directe resultaat en van het dividend. Precies daarom staan waardecreatie en risicospreiding centraal. Risico's van investeringen worden gespreid over verschillende regio's in België. Waarde voor aandeelhouders wordt gecreëerd via:

1. huurgroei dankzij actief management van winkelcentra
2. Het (her)ontwikkelen van winkelcentra voor eigen portefeuille

### Actief management van winkelcentra

Wereldhave Belgium belegt in winkelcentra die toonaangevend zijn in hun verzorgingsgebied. Via een actief management en interne know-how versterkt de GVV de marktpositie van haar centra, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. De GVV investeert eveneens in aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra. Door de hoge bezettingsgraad dragen deze bij aan de bestendigheid van het resultaat.

### Eigen ontwikkeling

Het voor eigen portefeuille en tegen kostprijs ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig vastgoed is de tweede pijler van waardecreatie. Door projecten in eigen beheer te realiseren stemt de GVV de kwaliteit optimaal af op de gebruikerseisen en plant het de timing van de investering in volgens de marktsituatie.

## Property Management – Beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen

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

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

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

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid, erkenning (BIV) en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.

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

Tegen de achtergrond van een economisch klimaat dat voor Europa nog voor een hele tijd moeilijk blijft, wordt het meer dan ooit belangrijk om vanuit een *operationele excellence* input te geven voor business keuzes.

Om deze operationele excellence te versterken wordt verder gebouwd aan een performant datamanagement. Operationeel beschikt de organisatie over een BO-BI framework. Data dienen aangeleverd te worden vanuit dezelfde bronnen en stromen en bijgevolg dienen bedrijfsprocessen optimaal op mekaar afgestemd te worden.



Winkelcentrum, Nivelles



## Belangrijke ontwikkelingen

### WINKELCENTRA

Onze portefeuille winkelcentra omvatte in 2015, naast de reeds aanwezige en operationele centra Belle-Ile in Liège, Shopping Nivelles, 'Les Bastions' in Tournai en Genk Stadsplein, ook Forum Overpoort Gent en Shopping 1 in Genk.

Op 12 januari 2015 heeft de Vennootschap de zakelijke rechten verworven van het resterend gedeelte van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' (22.000 m<sup>2</sup>). Eind september 2014 had de Vennootschap reeds een gedeelte van het winkelcentrum (11.000 m<sup>2</sup>), eigendom van Redevco, aangekocht. De totale investering, inclusief transactiekosten, bedraagt € 108,1 mln; het netto aanvangsrendement beloopt 6,1%. Het winkelcentrum zal dus nu één eigenaar hebben, hetgeen een efficiënt management zal toelaten.

De aankoop werd deels gefinancierd met de opbrengsten (€ 49,4 mln) van de kapitaalverhoging van 16 februari 2015 en het resterend gedeelte met externe financiering (58,7 mln).

Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk, de bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn uitstekend en het centrum biedt tevens gratis parkingfaciliteiten voor circa 2.000 wagens.

Het winkelcentrum heeft een gediversifieerd huurdersbestand waaronder C&A, Esprit, Albert Heijn, H&M, Sergeant Major, Sports Direct, Ici Paris XL, Coolcat, e.a.. De bezettingsgraad van het winkelcentrum bedraagt 89,5%, hetgeen kansen biedt ter verbetering en optimalisatie. Het centrum verwelkomt nu jaarlijks circa 3 mln bezoekers.

'Ring Shopping Kortrijk Noord' heeft een bewezen 'track record' en biedt een stabiele cash flow.

Deze transactie kadert volledig in de strategie van de Vennootschap een portefeuille op te bouwen met winkelcentra die dominant zijn in een sterk en omvangrijk verzorgingsgebied.

Onze winkelcentra, exclusief Genk Stadsplein en Gent Overpoort waar we geen bezoekersaantallen kunnen meten omwille van de configuratie, kregen in 2015 17,4 miljoen bezoekers over de vloer. Dit is een stijging van 1,3% t.o.v. 2014 en steekt positief af tegen een licht dalende trend, die in het algemeen vastgesteld wordt (-1,4% voor de 15 belangrijkste winkelcentra van België – Bron: BLSC).

### Bezettingsgraad

In het afgelopen jaar werden 33 nieuwe huurcontracten afgesloten en 22 huurhernieuwingen heronderhandeld. Dit resulteert in een bezettingsgraad conform de GVV-wetgeving van 94,9% (EPRA bezettingsgraad van 94,9% (94,6% per 31 december 2014)). De leegstand situeert zich in Genk Shopping 1 en Ring Shopping Kortrijk Noord en de focus van het leasing team ligt dan ook op het verhogen van de bezettingsgraad in deze centra.

Over het jaar 2015 werd een like-for-like huurgroei gerealiseerd van 1,8%. Dit is lager dan de vorige jaren wegens een kleiner aantal huurhernieuwingen en eveneens omwille van de vervanging van C&A Kids door AS Adventure in Belle-Ile. Hier is gekozen voor een verbreding van de branche mix (Sports & Outdoor ontbrak volledig in het winkelcentrum) eerder dan voor een hoge huur. Doch dit vertaalt zich in een hogere attractiviteit van het centrum (bezoekersaantal + 4,8% t.o.v. 2014).

## Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2015 € 40,6 mln (31 december 2014: € 25,8 mln). De netto toename met € 14,8 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de bouwwerken die betrekking hebben op de realisatie van het retail park (10.000 m²), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai.

De opening van de eerste winkels vond plaats op 19 februari 2016. Er werden reeds huurcontracten afgesloten met Blokker, Pronti, AS Adventure, Maison du Monde, Sportsdirect.com, Pro Duo en Action. Voor de resterende oppervlaktes zijn de onderhandelingen met potentiële huurders in een vergevorderd stadium.

Begin 2016 wordt tevens gestart met de werken van de uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum zelf. De commercialisatie van deze bijkomende oppervlaktes is opgestart. Einde der werken is gepland voor Q1 2018.

Voor het project 'Coeur de Ville' in Waterloo (10.000 m² GLA) is de eerste stap in de vergunningsprocedure (PRU) opgestart. De socio-economische vergunning is reeds bekomen.

De vergunningsaanvraag voor de mogelijke uitbreiding (7.000 m² GLA) in Belle-Ile wordt ingediend begin 2016. De socio-economische vergunning is ook hier reeds verleend.

Behoudens andersluidende beslissingen van de Raad van Bestuur worden alle projectontwikkelingen extern gefinancierd.

## PROJECTONTWIKKELINGEN TIJDSLIJN

| PROJECT                            | (HER)ONTWIKKELING |      |      |      |      | OMSCHRIJVING                                                                                                |
|------------------------------------|-------------------|------|------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | 2015              | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |                                                                                                             |
| 'Les Bastions' Tournai Retail Park |                   |      |      |      |      | Investering € 18 mln.<br>Verwacht rendement 6,5 - 7,0%                                                      |
| Uitbreiding                        |                   |      |      |      |      | Investering € 55 mln.<br>Verwacht rendement 6,25 - 6,75%                                                    |
| 'Belle-Ile' Liège Uitbreiding      |                   |      |      |      |      | Investering € 45 mln.<br>Verwacht rendement 6,0 - 6,5%                                                      |
| Waterloo                           |                   |      |      |      |      | Investering € 53 mln.<br>Verwacht rendement: 6,75% - 7,25%<br>Herontwikkeling binnenstedelijk winkelcentrum |



Kantoorgebouw Medialaan, Vilvoorde

## KANTOREN

### Positieve take-up voor de kantoren

De bezettingsgraad conform de GVV-wetgeving bedraagt 91,4% (De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 92,5% per 31 december 2014 naar 93,4% per 31 december 2015).

De consolidatie van de huidige bezetting en de heronderhandeling van de huurcontracten op vervaldag blijven prioritair.

De liquidatiecoupon met betrekking tot het niet-uitgekeerde bedrag (gestelde garanties aan de kopers) zal ten vroegste binnen 18 maanden vastgesteld kunnen worden en wordt uitgekeerd in de loop van 2017.

De Vennootschap realiseerde, naar aanleiding van de liquidatie van het vastgoedcertificaat, een netto meerwaarde op deze participatie van € 1,8 mln.

## VASTGOEDCERTIFICATEN

De participatie (17,8%) aangehouden in het beursgenoteerde vastgoedcertificaat 'Basilix' bevindt zich in de liquidatiefase. Het onroerend goed, onderliggend aan de vastgoedcertificaten, met name het winkelcentrum 'Basilix', werd op 31 juli 2015 overgedragen aan een derde investeerder. De gerealiseerde verkoopprijs van € 64,8 mln, wordt onder aftrek van de kosten integraal uitgekeerd aan de certificaathouders. Een eerste liquidatiecoupon ad € 407,11 (inclusief roerende voorheffing) per certificaat werd op 30 september 2015 uitbetaald.

## Financiële resultaten

### Direct resultaat

Wereldhave Belgium behaalde over 2015 een direct resultaat van € 39,1 mln (2014: € 33,4 mln).

Het netto huurresultaat is gestegen met € 8,5 mln, in hoofdzaak door de verwerving van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord, een gradu-eel hogere bezetting in het winkelcentrum Genk Shopping I en het multifunctioneel gebouw aan de Overpoortstraat te Gent. De vastgoedkosten stegen licht met € 0,7 mln; de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,1 mln lager. De operationele financiële lasten en belastingen stegen met € 1,4 mln. De financiële inkomsten daalden met € 0,7 mln als gevolg van de liquidatie van het vastgoedcertificaat 'Ring Shopping Kortrijk Noord'.

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,63 (2014: € 5,29).

### Indirect resultaat

Het indirect resultaat bedraagt € 10,3 mln (2014: € 5,5 mln). Het gerealiseerde indirect resultaat bestaat uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ 8,5 mln) en een gerealiseerde liquidatiemeerwaarde van het vastgoedcertificaat van Basilix (€ 1,8 mln).

### Eigen en vreemd vermogen

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2015 € 567,3 mln (31 december 2014: € 498,2 mln).

De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2015 € 81,76 (31 december 2014: € 78,99). Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2015 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen. De lange-termijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van 'revolvingcredits' met eindvervaldag respectievelijk 2016 (€ 60 mln), 2017 (€ 30 mln), 2018 (€ 30 mln), 2019 (€ 214,5 mln) en een niet gecommiteerde kredietlijn (€ 26 mln) zonder einddatum. Per 31 december bedroeg het bedrag van de onbenutte kredietlijnen € 128,5 mln.

De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. 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.

De vennootschap heeft één Interest Rate Swap (IRS) afgesloten waarbij de variabele rente werd omgezet in een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit (1 april 2019 – € 50 mln).

Solide balansverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht van de vennootschap bij het realiseren van nieuwe investeringen.

Per 31 december 2015 bedraagt de schuld ratio op het totaal der activa 27,5% (2014: 34,8%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2015 bedroeg 1,19% (gemiddelde renteniveau 2014: 1,37%).





Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## Winstbestemming

### Winst

De winst over 2015, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 49,4 mln (2014: € 38,9 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2014, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 5,7 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 4,8 mln).

Met een uitkeringspercentage van 87% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden van € 4,90 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 3,58 na aftrek van 27% roerende voorheffing\*.

Rekening houdend met 6.939.017 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2015, betekent dit een uit te keren dividend van € 34,0 mln.

Een uitkering van 87% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform artikel 45, 2<sup>o</sup> van de GVV-Wet en artikel 13 van het GVV-KB die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

### Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend (coupon 20) voorgesteld van € 4,90 bruto – € 3,577 netto (2014: € 4,60 bruto – € 3,45 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 18 april 2016. De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

(\*) Gedecreteerde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2016 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% in plaats van 25% (wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht).

## EPRA

## EPRA PRESTATIEMETING

| TABEL | EPRA PRESTATIEMETING                                       | DEFINITIE                                                                                                                                                                                                                            |                        | 2014             | 2015             |
|-------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| 1     | <b>EPRA Resultaat</b>                                      | Resultaat afkomstig uit operationele kernactiviteiten                                                                                                                                                                                | x € 1.000<br>€/aandeel | 33.461<br>5,29   | 39.040<br>5,63   |
| 2     | <b>EPRA NAW</b>                                            | Netto Actief Waarde aangepast om de reële waarde van de vastgoedinvesteringen op te nemen weliswaar met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model op lange termijn                                 | x € 1.000<br>€/aandeel | 500.471<br>79,34 | 569.773<br>82,11 |
| 3     | <b>EPRA NNNAW</b>                                          | EPRA NAW aangepast om de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen te omvatten                                                                                                          | x € 1.000<br>€/aandeel | 498.284<br>78,99 | 567.310<br>81,76 |
| 4     | <b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>                 | Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille verhoogd met de transfertkosten |                        | 5,9%             | 5,7%             |
| 5     | <b>EPRA Huurleegstand percentage</b>                       | Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlakte, gedeeld door de ERV van de totale portefeuille                                                                                                                            |                        | 5,9%             | 5,4%             |
| 6     | <b>EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandkosten)</b> | EPRA kosten (inclusief directe leegstandkosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten                                                                                    |                        | 13,5%            | 13,5%            |
| 7     | <b>EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandkosten)</b> | EPRA kosten (exclusief directe leegstandkosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten                                                                                    |                        | 11,7%            | 11,6%            |

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

TABEL 1: EPRA RESULTAAT

| X € 1.000                                                         | 2014                  | 2015        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)                               | 38.855                | 49.391      |
| Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat            |                       |             |
| Uit te sluiten:                                                   |                       |             |
| I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen           | 298                   | -8.743      |
| II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen                  | 0                     | 0           |
| II. Ander portefeuille resultaat                                  | 536                   | 215         |
| VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -6.228                | -1.823      |
| Ander portefeuille resultaat                                      |                       |             |
| EPRA Resultaat (groepsaandeel)                                    | 33.461                | 39.040      |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen                                | 6.308.198             | 6.939.017   |
| <b>EPRA RESULTAAT (GROEPSAANDEEL)</b>                             | <b>€/aandeel 5,30</b> | <b>5,63</b> |

TABEL 2 EN 3: EPRA NAW EN EPRA NNNAW

| X € 1.000                                         | 2014                   | 2015           |
|---------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)                 | 498.284                | 567.310        |
| Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)                 | €/aandeel 78,99        | 81,76          |
| Uit te sluiten:                                   |                        |                |
| I. Reële waarde van financiële instrumenten (IV.) | 494                    | 733            |
| II. Uitgestelde belastingen                       | 1.693                  | 1.730          |
| EPRA NAW (groepsaandeel)                          | <b>500.471</b>         | <b>569.773</b> |
| Aantal aandelen op jaareinde                      | 6.308.198              | 6.939.017      |
| <b>EPRA NAW (GROEPSAANDEEL)</b>                   | <b>€/aandeel 79,34</b> | <b>82,11</b>   |
| Toe te voegen:                                    |                        |                |
| I. Reële waarde van financiële instrumenten       | -494                   | -733           |
| II. Uitgestelde belastingen                       | -1.693                 | -1.730         |
| EPRA NNNAW (groepsaandeel)                        | 498.284                | 567.310        |
| Aantal aandelen op jaareinde                      | 6.308.198              | 6.939.017      |
| <b>EPRA NNNAW (GROEPSAANDEEL)</b>                 | <b>€/aandeel 78,99</b> | <b>81,76</b>   |

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

**TABEL 4: EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN EPRA AANGEPAST NIR**

| X € 1.000                                                                                        | 2014            | 2015           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                                                       | <b>750.098</b>  | <b>774.029</b> |
| Uit te sluiten:                                                                                  |                 |                |
| Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring                     | -25.802         | -40.547        |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                                                                    | 0               | 0              |
| <b>Vastgoed bestemd voor verhuring</b>                                                           | <b>724.296</b>  | <b>733.482</b> |
| Toe te voegen:                                                                                   |                 |                |
| Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen    | 75.754          | 76.715         |
| <b>Investeringswaarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring (B)</b> | <b>799.205</b>  | <b>810.197</b> |
| Geannualiseerde bruto huurinkomsten                                                              | 49.144          | 48.573         |
| Uit te sluiten:                                                                                  |                 |                |
| Vastgoedkosten                                                                                   | -2.265          | -2.175         |
| <b>Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)</b>                                                   | <b>46.879</b>   | <b>46.398</b>  |
| Aanpassingen:                                                                                    |                 |                |
| Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen                                   | 272             | 665            |
| <b>Geannualiseerde 'topped-up' netto huurinkomsten (C)</b>                                       | <b>47.151</b>   | <b>47.063</b>  |
| <b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)</b>                                                       | <b>in % 5,9</b> | <b>5,7</b>     |
| <b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)</b>                                             | <b>in % 5,9</b> | <b>5,8</b>     |

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

TABEL 5: EPRA HUURLEEGSTANDSPERCENTAGE

| SEGMENT                                                   | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>IN M <sup>2</sup> | GERAAMDE<br>HUURWAARDE (ERV)<br>VOOR DE LEEGSTAND<br>IN € 1.000 | GERAAMDE<br>HUURWAARDE (ERV)<br>IN € 1.000 | EPRA HUURLEEGSTAND<br>IN % |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                           |                                                 |                                                                 |                                            | 2014                       | 2015        |
| Kantoren                                                  | 78.409                                          | 945                                                             | 10.973                                     | 7,5%                       | 6,6%        |
| Winkelcentra                                              | 156.157                                         | 2.022                                                           | 39.414                                     | 5,4%                       | 5,1%        |
| <b>TOTAAL VASTGOED<br/>BESCHIKBAAR VOOR<br/>VERHURING</b> | <b>233.566</b>                                  | <b>2.967</b>                                                    | <b>50.387</b>                              | <b>5,9%</b>                | <b>5,4%</b> |

Het EPRA Huurleegstandsperscentage op 31 december 2015 is met 0,5% gedaald ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door verhuringen in de kantoren portefeuille.

TABEL 6: EPRA KOST RATIO'S

| X € 1.000                                                                       | 2014             | 2015        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Algemene kosten                                                                 | 2.559            | 3.075       |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen                                      | 76               | 0           |
| Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht                                  | 15               | 371         |
| Vastgoedkosten                                                                  | 2.607            | 3.294       |
| Uit te sluiten:                                                                 |                  |             |
| Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht                                  | -15              | -371        |
| EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)                                    | 5.242            | 6.369       |
| Leegstandskosten                                                                | -687             | -915        |
| EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)                                    | 4.555            | 5.454       |
| Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C) | 38.917           | 47.038      |
| <b>EPRA KOST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)</b>                       | <b>in % 13,5</b> | <b>13,5</b> |
| <b>EPRA KOST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)</b>                       | <b>in % 11,7</b> | <b>11,6</b> |

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2015 zijn toegenomen ten opzicht van 31 december 2014, voornamelijk

door de stijging van de vastgoedkosten (€ 0,6 mln) en de algemene kosten (€ 0,5 mln) in boekjaar 2015. De leegstandskosten zijn toegenomen met € 0,2 mln.

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.



Winkelcentrum Shopping 1, Genk



## Vooruitzichten

Voor 2016 streeft Wereldhave Belgium naar een stabiel direct resultaat per aandeel. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden. De ontwikkelingsprojecten worden van kortbij gemonitord door de Zaakvoerder en zullen naar verwachting, bij het operationeel gaan, een positieve winstbijdrage leveren.

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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



## 6. VASTGOED- VERSLAG



## De Belgische vastgoedmarkt

### Investerings in winkelvastgoed naar recordniveau

De enorme vraag van Belgische en buitenlandse investeerders naar winkelvastgoed heeft in 2015 geleid naar een recordniveau van 2 miljard euro aan transacties.

Hierbij waren een, voor België uitzonderlijk hoog, aantal winkelcentra die van eigenaar wisselden. De acquisitie van 50% van Wijnegem Shopping Center en het grootste deel van Waasland Shopping door AEW en CIC namen hiervan een belangrijk deel voor hun rekening. Maar daarnaast wisselden ook Galeries Saint Lambert in Liège, Basilix in Brussel en het Feest- & Cultuurpaleis in Oostende van eigenaar. Ook in de periferie en in de hoofdwinkelstraten waren investeerders erg actief.

Dit had eveneens een daling van de yields en dus een stijging van de prijzen tot gevolg. Naast investeerders die reeds op de Belgische markt aanwezig waren, deden ook nieuwe spelers hun intrede.

### Onzekerheid over bestedingsniveau weegt op de detailhandel

De omzet van de detailhandel volgt de evolutie van de investeringsmarkt niet. Het blijven uitdagende tijden voor de retailers en dit vertaalt zich in langere onderhandelingen over huurcontracten, hogere leegstand en een neerwaartse druk op de huurniveaus. Dit geldt niet voor de beste locaties in zowel hoofdwinkelstraten, winkelcentra als retailparken, waar de tophuren stabiel tot zelfs licht stijgend zijn.

### Investerings in kantoren blijven op hoog niveau

2015 blijft ook voor de investeringen in kantoren een zeer vruchtbaar jaar. De vraag naar en de prijs van topproducten gaan in stijgende lijn. De competitie tussen lokale investeerders en buitenlandse nieuwkomers leiden ook voor kantoren tot yields in de buurt van 5,50%.

### Verhuurmarkt voor kantoren

Niettegenstaande de bezettingsgraad lichtjes stijgt, blijven de reële huurprijzen stabiel tot lichtjes dalend. Zittende eigenaars worden geconfronteerd met de concurrentie van nieuwkomers, die mikken op hogere bezettingsgraden en betere cash-flows. Daarenboven waren de verschillende overheden in 2015 quasi totaal afwezig als het over nieuwe inhuurnames ging.

Bron: Tijdschrift 'Expertise' van 14 januari 2016 en 'Retail Newsletter' van 8 februari 2016 door Cushman & Wakefield

## Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

### INVENTARIS VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                                       | WINKEL-CENTRA      | %             | KANTOREN           | %             | TOTAAL             |
|-------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| <b>Reële waarde</b>                                   |                    |               |                    |               |                    |
| Vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen) | 607.760.000        |               | 125.721.500        |               | 733.481.500        |
| Projectontwikkelingen                                 | 40.547.161         |               |                    |               | 40.547.161         |
| <b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                     | <b>648.307.161</b> | <b>83,75%</b> | <b>125.721.500</b> | <b>16,25%</b> | <b>774.028.661</b> |
| Aanschaffingswaarde                                   | 472.187.285        | 76,37%        | 146.085.850        | 23,63%        | 618.273.134        |
| Verzekerde waarde*                                    | 342.046.989        | 73,12%        | 125.750.861        | 26,88%        | 467.797.850        |
| Contractuele huur                                     | 37.068.000         | 79,30%        | 9.675.000          | 20,70%        | 46.743.000         |

(\*) verzekerd via een Algemeen Bouw Risico-polis



Kantoorgebouw De Veldekens, Antwerpen



## SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                                                            | BOUWJAAR OF<br>MEEST RECENTE<br>RENOVATIEJAAR | SPREIDING VAN<br>DE PORTEFEUILLE<br>(IN % VAN<br>WAARDERING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M²) |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>COMMERCIEEL</b>                                                         |                                               |                                                              |                                       |
| Winkelcentrum 'Belle-Ile', Quai des Vennes 1, 4020 Liège                   | 1994                                          | 21,02%                                                       | 30.252                                |
| Winkelcentrum 'Nivelles', Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles              | 2012                                          | 16,63%                                                       | 28.600                                |
| Winkelcentrum 'Les Bastions', Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai      | 1996                                          | 7,25%                                                        | 15.540                                |
| Winkelcentrum 'Shopping 1', Rootenstraat 8, 3600 Genk                      | 2014                                          | 9,95%                                                        | 27.100                                |
| Winkelcentrum 'Kortrijk Noord', Ringlaan, 8500 Kortrijk                    | 1973                                          | 13,67%                                                       | 32.000                                |
| Forum Overpoort, Overpoortstraat, 9000 gent                                | 2014                                          | 2,07%                                                        | 3.700                                 |
| Genk – Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk                                | 2008                                          | 6,21%                                                        | 15.618                                |
| Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo | 1968                                          | 1,71%                                                        | 3.347                                 |
| <b>TOTAAL COMMERCIEEL</b>                                                  |                                               | <b>78,51%</b>                                                | <b>156.157</b>                        |
| <b>KANTOREN</b>                                                            |                                               |                                                              |                                       |
| Madou Center, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel                          | 2002                                          | 3,61%                                                        | 12.162/504*                           |
| Businessdass kantorenpark, Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde       | 1998                                          | 0,41%                                                        | 3.048/29*                             |
| Business- & Mediapark, Mediaalaan 30, 1800 Vilvoorde                       | 1999                                          | 1,23%                                                        | 5.449/201*                            |
| Business- & Mediapark, Mediaalaan 32, 1800 Vilvoorde                       | 1999                                          | 0,83%                                                        | 3.907/120*                            |
| Business- & Mediapark, Mediaalaan 28, 1800 Vilvoorde                       | 2001                                          | 2,67%                                                        | 12.772/246*                           |
| De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem                            | 2001                                          | 2,18%                                                        | 11.192/368*                           |
| De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem                         | 1999                                          | 3,17%                                                        | 16.003/1.008*                         |
| De Veldekens III, Roderveldlaan 76-78, 2600 Berchem                        | 2002                                          | 2,15%                                                        | 11.192/208*                           |
| <b>TOTAAL KANTOREN</b>                                                     |                                               | <b>16,25%</b>                                                | <b>78.409</b>                         |
| <b>PROJECTONTWIKKELINGEN COMMERCIEËLE PROJECTEN</b>                        |                                               |                                                              |                                       |
| Retailpark 'Les Bastions' in Tournai                                       |                                               | 2,20%                                                        | 10.000                                |
| Uitbreiding winkelcentrum 'Les Bastions' in Tournai                        |                                               | 1,25%                                                        |                                       |
| Herontwikkeling winkelcentrum Waterloo in Waterloo                         |                                               | 0,73%                                                        |                                       |
| Uitbreiding winkelcentrum Belle-Ile in Liège                               |                                               | 0,16%                                                        |                                       |
| Nivelles grondposities                                                     |                                               | 0,90%                                                        |                                       |
| <b>TOTAAL PROJECTONTWIKKELINGEN</b>                                        |                                               | <b>5,24%</b>                                                 | <b>10.000</b>                         |
| <b>TOTAAL</b>                                                              |                                               | <b>100,00%</b>                                               | <b>244.566</b>                        |

(\*) Archiefruimte

(1) Huurwaarde leegstand is het verschil tussen de theoretische huurwaarde van het vastgoed en de ontvangen huurinkomsten ervan.

(2) De theoretische huurwaarde is de contractuele huur verhoogd met de huurwaarde leegstand.

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

(4) De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.



per 31 december 2015

| PARKEERPLAATSEN<br>(AANTAL) | HUURINKOMSTEN<br>2015<br>(€ X 1.000) | HUURWAARDE<br>LEEGSTAND<br>(€ X 1.000) | THEORETISCHE<br>HUURWAARDE 2015<br>(€ X 1.000) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(€ X 1.000) | BEZETTINGSGRAAD<br>2015 |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
|                             |                                      | (1)                                    | (2)                                            | (3)                                    | (4)                     |
| 2.200                       | 10.918                               | 49                                     | 10.967                                         | 10.947                                 | 99,6%                   |
| 1.452                       | 8.296                                | 4                                      | 8.300                                          | 7.731                                  | 100,0%                  |
| 1.260                       | 3.585                                | 0                                      | 3.585                                          | 3.231                                  | 100,0%                  |
| 1.250                       | 3.289                                | 1.138                                  | 4.427                                          | 5.456                                  | 79,1%                   |
| 2.000                       | 6.142                                | 756                                    | 6.898                                          | 7.204                                  | 89,5%                   |
| 0                           | 762                                  | 60                                     | 822                                            | 938                                    | 93,6%                   |
| 44                          | 3.262                                | 15                                     | 3.277                                          | 3.078                                  | 99,5%                   |
| 95                          | 814                                  | 0                                      | 814                                            | 828                                    | 100,0%                  |
|                             | <b>37.068</b>                        | <b>2.022</b>                           | <b>39.090</b>                                  | <b>39.414</b>                          | <b>94,9%</b>            |

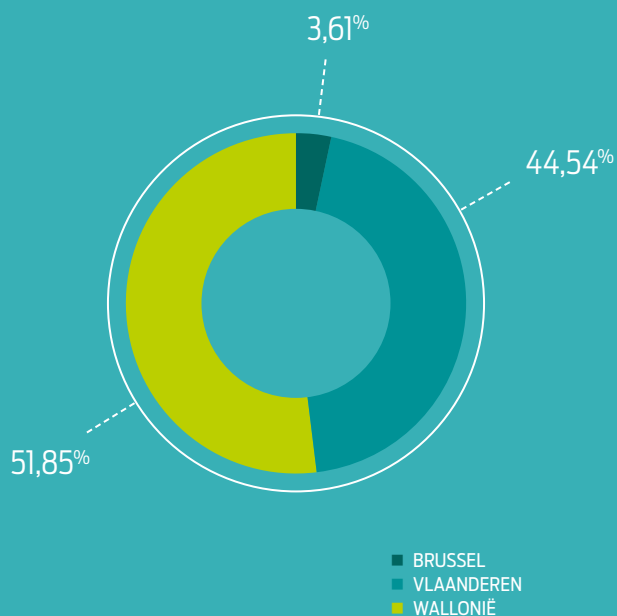
|     |              |            |               |               |              |
|-----|--------------|------------|---------------|---------------|--------------|
| 150 | 2.596        | 0          | 2.596         | 2.563         | 100,0%       |
| 82  | 232          | 100        | 332           | 323           | 69,0%        |
| 178 | 530          | 255        | 785           | 769           | 66,9%        |
| 123 | 464          | 186        | 650           | 541           | 65,6%        |
| 305 | 1.326        | 68         | 1.394         | 1.757         | 96,1%        |
| 238 | 1.435        | 0          | 1.435         | 1.506         | 100,0%       |
| 316 | 1.971        | 136        | 2.107         | 2.098         | 93,5%        |
| 217 | 1.121        | 200        | 1.321         | 1.417         | 85,9%        |
|     | <b>9.675</b> | <b>945</b> | <b>10.620</b> | <b>10.973</b> | <b>91,4%</b> |

**46.743****2.967****49.710****50.387****94,1%**

## KERNINFORMATIE

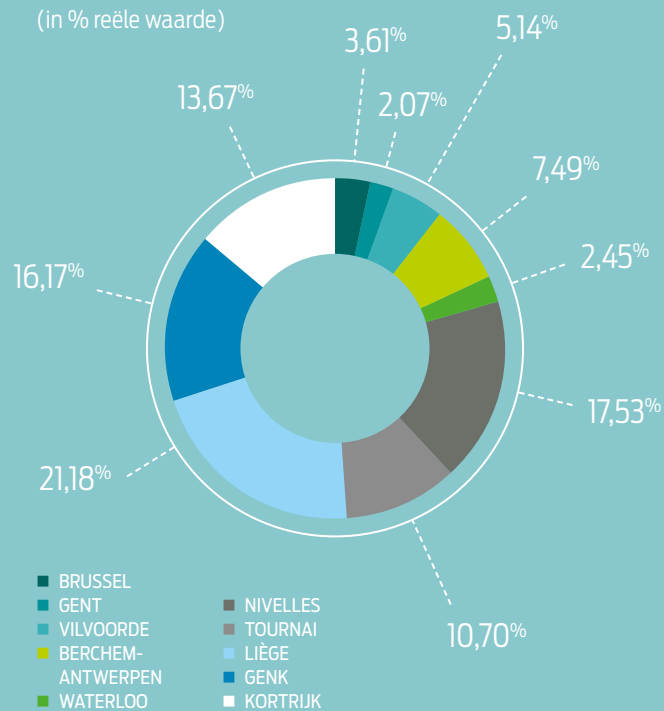
## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % reële waarde)



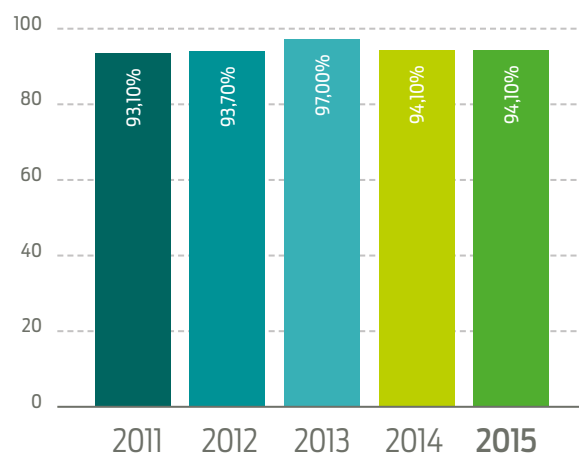
## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % reële waarde)

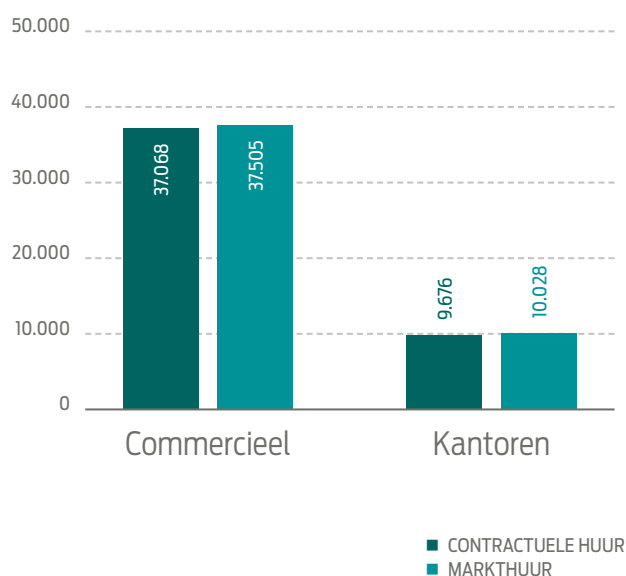


## GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD

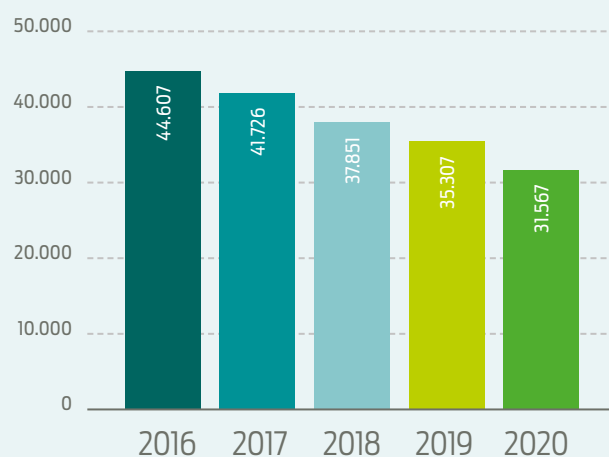
(in % van de huurinkomsten)



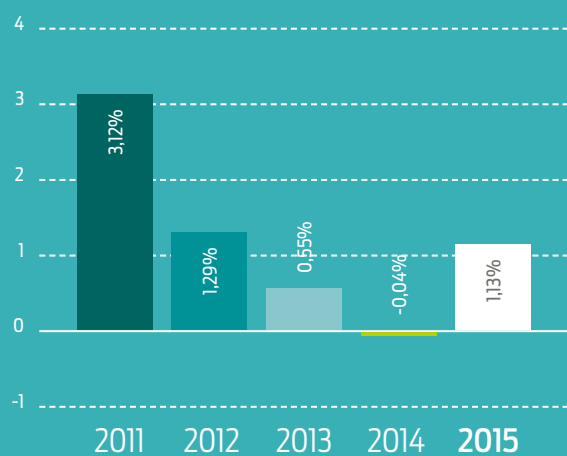
### CONTRACTUELE HUUR/MARKTHUUR (x € 1.000)



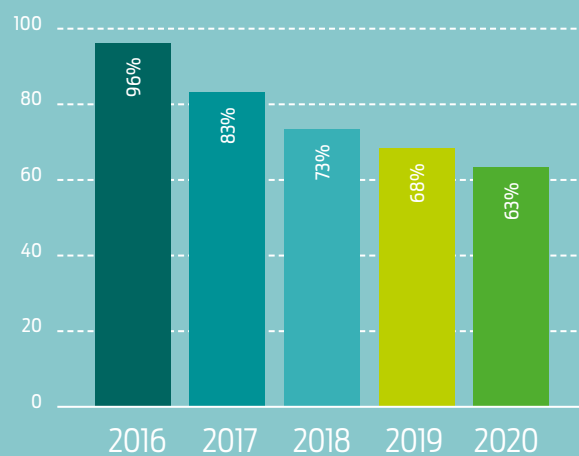
### CONTRACTUELE HUUR (TOT EERSTVOLGENDE OPZEGGING) OVER 5 JAAR (x € 1.000)



### HERWAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE (in %)



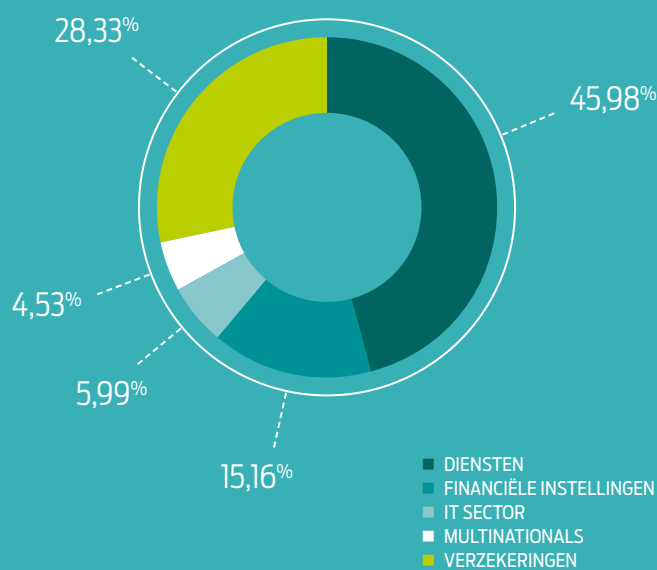
### CONTRACTUEEL GEGARANDEERDE HUURINKOMSTEN (in %)



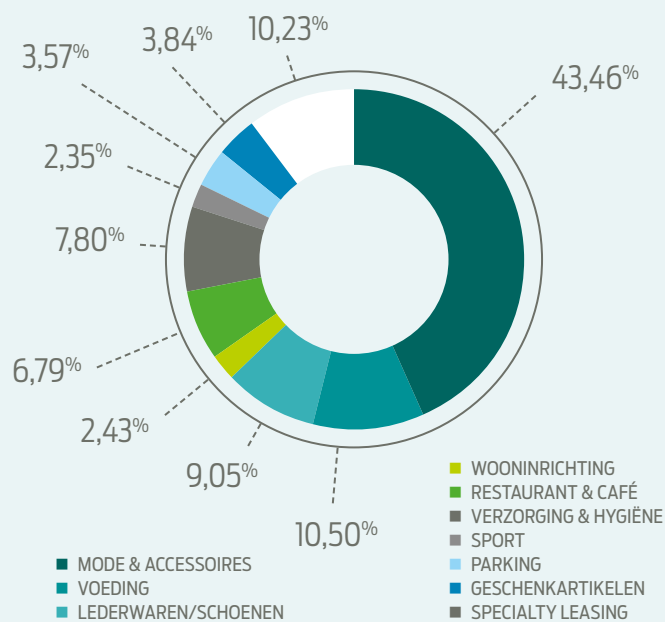
## BRANCHE MIX

BRANCHE-MIX VASTGOEDBELEGGINGEN  
KANTOORGEBOUWEN

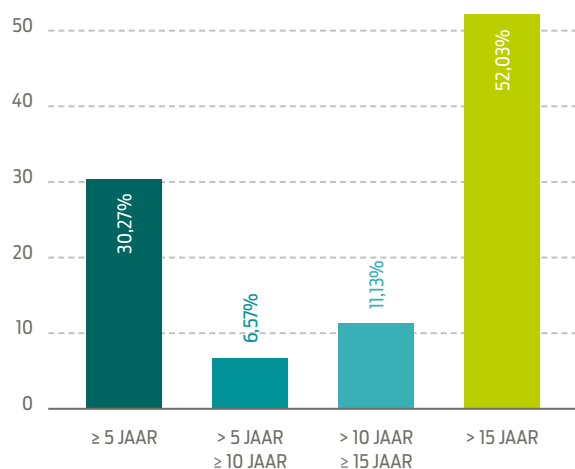
(in % van de huurinkomsten)

BRANCHE-MIX VASTGOEDBELEGGINGEN  
WINKELCENTRA

(in % van de huurinkomsten)

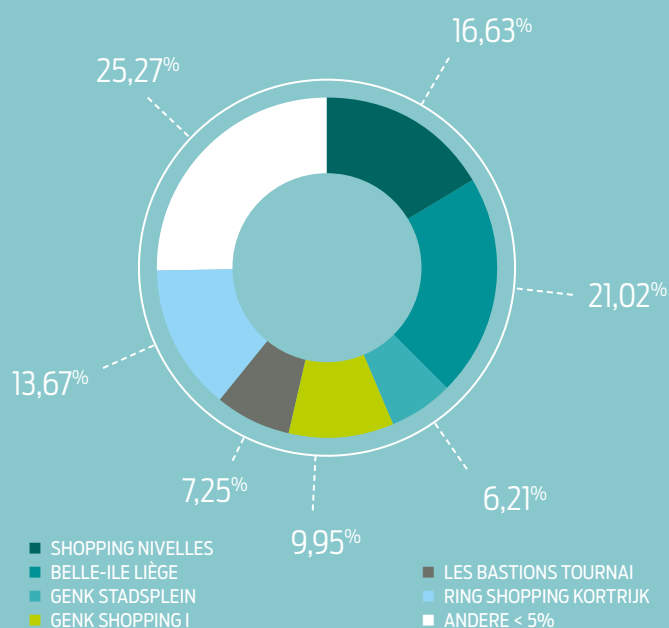
LEEFTIJDANALYSE VAN  
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in % waardering)



## PROJECTEN &gt; 5%

(in % reële waarde)



## TOP 10 HUURDERS

### TOTALE PORTEFEUILLE

| HUURDER                   | VASTGOEDDEEL | %            |
|---------------------------|--------------|--------------|
| 1 ERGO SERVICES KDV       | Kantoren     | 5,3%         |
| 2 HENNES & MAURITZ        | Retail       | 3,8%         |
| 3 CARREFOUR BELGIUM NV/SA | Retail       | 3,6%         |
| 4 C&A                     | Retail       | 3,1%         |
| 5 DELHAIZE GROUP SA       | Retail       | 2,3%         |
| 6 EXCELLENT RETAIL BRANDS | Retail       | 2,0%         |
| 7 A.S. WATSON GROUP       | Retail       | 1,8%         |
| 8 RICOH                   | Kantoren     | 1,7%         |
| 9 SPORTSDIRECT.COM        | Retail       | 1,6%         |
| 10 ARGENTA SPAARBANK NV   | Kantoren     | 1,6%         |
|                           |              | <b>26,9%</b> |

### RETAIL

| HUURDER                   | %            |
|---------------------------|--------------|
| 1 HENNES & MAURITZ        | 3,8%         |
| 2 CARREFOUR BELGIUM NV/SA | 3,6%         |
| 3 C&A                     | 3,1%         |
| 4 DELHAIZE GROUP SA       | 2,3%         |
| 5 EXCELLENT RETAIL BRANDS | 2,0%         |
| 6 A.S. WATSON GROUP       | 1,8%         |
| 7 SPORTSDIRECT.COM        | 1,6%         |
| 8 HEMA                    | 1,3%         |
| 9 CASSIS SA               | 1,3%         |
| 10 REDISCO SPRL           | 1,2%         |
|                           | <b>22,0%</b> |

### KANTOREN

| HUURDER                       | %            |
|-------------------------------|--------------|
| 1 ERGO SERVICES KDV           | 5,3%         |
| 2 RICOH                       | 1,7%         |
| 3 ARGENTA SPAARBANK NV        | 1,6%         |
| 4 AMADEUS BENELUX S.A.        | 1,0%         |
| 5 BELGACOM                    | 1,0%         |
| 6 ABN AMRO BANK               | 0,9%         |
| 7 ANTEA BELGIUM NV            | 0,6%         |
| 8 QUINTILES BELGIUM NV/SA     | 0,6%         |
| 9 24+ nv                      | 0,6%         |
| 10 WGEO Ltd. – Belgium Branch | 0,4%         |
|                               | <b>13,8%</b> |

Berekend op basis van de ontvangen huuropbrengsten.

#### Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 3,2 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,4 jaar.

#### Verzekerde waarde portefeuille Vastgoedbeleggingen

De verzekerde waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen is gebaseerd op een jaarlijkse externe waardering 'nieuwbouwwaarde' uitgevoerd door een erkend vastgoeddeskundige. De verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast.

Teineinde een veelvuldigheid van verhaal tussen eigenaar en huurder te vermijden bepalen de standaard huurovereenkomsten dat verzekeringsovereenkomsten van de onderliggende vastgoedgehelen door de eigenaar-verhuurder worden afgesloten voor de wederopbouwwaarde van het vastgoedgeheel, inclusief een 'verlies aan huur' voor een periode van 36 maanden.

Het verzekeringsrisico is onderschreven door AIG EUROPE Limited.

De totale verzekerde waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt € 467,8 mln.

Het proportioneel aandeel van de verzekerde waarde ten opzichte van de reële waarde wordt verklaard door de hoge grondwaarde tegenover de constructiewaarde, inherent aan commercieel vastgoed. De verzekerde waarde vertegenwoordigt 60% van de reële waarde van de totale portefeuille vastgoedbeleggingen.

De verzekeringspremie over 2015, inclusief taksen, bedraagt € 111.633,-.

#### Operationeel Beheer

De Vennootschap beschikt over een interne managementorganisatie die de disciplines van administratief, technisch en commercieel beheer van vastgoed beheersen.

Wereldhave Belgium Services NV, dochtervennootschap, beschikt over een administratieve, boekhoudkundige en technische organisatie die passend is voor het beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid, erkenning (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en passende ervaring in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-Wet.

#### Derogatie overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet

Op 22 september 2014 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoedgeheel. Deze derogatie is verleend onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2016;
- Het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' op het einde van elk kwartaal vertegenwoordigt in de waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, mag niet hoger liggen – behoudens dit een gevolg is van waardeschommelingen – dan het percentage dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigde op 30 juni 2014, zijnde 25,43%;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;



- De periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 30 §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de Vennootschap op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 33%, en dit zolang de derogatie op artikel 30 §1 en §2 van de GVV-Wet van kracht is. De geconsolideerde schuldgraad per 31 december 2015 bedraagt 27,5%.

De aanschaffingswaarde (inbrengwaarde en bijkomende investeringen bij het bekomen van het statuut van vastgoedbeleggingsmaatschappij/openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (1998)) van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège bedroeg € 75,8 mln. De reële waarde per 31 december 2015 bedraagt € 162,7 mln, zijnde 21,04% van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De huuropbrengsten over 2015 bedroegen € 10,9 mln.

### **Juridische verwerving van de eigendomsrechten van het resterende gedeelte van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord'**

Op 12 januari 2015 heeft de Vennootschap de zakelijke rechten verworven van het resterend gedeelte van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' (22.000 m<sup>2</sup>). Eind september 2014 had de Vennootschap reeds een gedeelte van het winkelcentrum (11.000 m<sup>2</sup>), eigendom van Redevco, aangekocht. De totale investering, inclusief transactiekosten, bedraagt € 108,1 mln; het netto aanvangsrendement belooft 6,1%. Het winkelcentrum zal dus nu één eigenaar hebben, hetgeen een efficiënt management zal toelaten.

Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk, de bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn uitstekend en het centrum biedt tevens gratis parkingfaciliteiten voor circa 2.000 wagens.

Het winkelcentrum heeft een gediversifieerd huurdersbestand waaronder, Esprit, Albert Heijn, H&M, Sergent Major, Sports Direct, Ici Paris XL, Coolcat, e.a.. De bezettingsgraad van het winkelcentrum bedraagt 89,5%, hetgeen kansen biedt ter verbetering en optimalisatie. Het centrum verwelkomt nu jaarlijks circa 3 mln bezoekers.

'Ring Shopping Kortrijk Noord' heeft een bewezen 'track record' en biedt een stabiele cash flow.

Deze transactie kadert volledig in de strategie van de Vennootschap een portefeuille op te bouwen met winkelcentra die dominant zijn in een sterk en omvangrijk verzorgingsgebied.

De aankoop werd deels gefinancierd met de opbrengsten (49,4 mln) van de kapitaalverhoging van 16 februari 2015 en het resterend gedeelte met externe financiering (58,7 mln).

### **Realisatie retail park 'Les Bastions' te Tournai**

De bouwfase van het Retail Park (10.000 m<sup>2</sup>), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' is gerealiseerd. De eerste winkels hebben hun deuren geopend op 19 februari 2016. Er zijn reeds huurcontracten afgesloten met Blokker, Pronti, AS Adventure, Maison du Monde, Sportsdirect.com, Pro Duo en Action. Voor de resterende oppervlaktes zijn de onderhandelingen met potentiële huurders in een vergevorderd stadium.

# Beschrijving van de vastgoedportefeuille

## WINKELCENTRA



### Winkelcentrum 'Belle-Ile'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

#### Top 5 huurders

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| CARREFOUR BELGIUM NV    | 10,56% |
| WE                      | 3,76%  |
| HENNES & MAURITZ        | 3,45%  |
| EXCELLENT RETAIL BRANDS | 3,31%  |
| C&A                     | 3,25%  |

**Totaal aantal huurders** 90

**Bouwjaar** 1994

**Ligging** Belle-Ile is gelegen ten zuidoosten van Liège aan de 'Autoroute des Ardennes' – E25

**Verhuurbare oppervlakte** 30.252 m<sup>2</sup>



### Winkelcentrum te Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

#### Top 5 huurders

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| DELHAIZE GROUP SA       | 6,17% |
| HENNES & MAURITZ        | 4,79% |
| SPORTSDIRECT.COM        | 3,58% |
| EXCELLENT RETAIL BRANDS | 3,10% |
| ESPRIT                  | 2,63% |

**Totaal aantal huurders** 95

**Bouwjaar** 1974 – Uitbreiding en renovatie 2012

**Ligging** Het winkelcentrum van Nivelles is gelegen aan de afrit Nivelles-Sud van de E19

**Verhuurbare oppervlakte** 28.600 m<sup>2</sup>



### Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

#### Top 5 huurders

|                        |       |
|------------------------|-------|
| C&A                    | 5,41% |
| HENNES & MAURITZ       | 4,69% |
| REDISCO: SPRL          | 4,09% |
| A.S. WATSON GROUP      | 3,52% |
| ALBERT HEIJN BELGIE NV | 3,47% |

**Totaal aantal huurders** 79

**Bouwjaar** 1973

**Ligging** Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk

**Verhuurbare oppervlakte** 32.000 m<sup>2</sup>



### Winkelcentrum 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

#### Top 5 huurders

|                   |        |
|-------------------|--------|
| C&A               | 10,44% |
| DELHAIZE GROUP SA | 8,72%  |
| HENNES & MAURITZ  | 8,40%  |
| HEMA              | 3,36%  |
| ICI PARIS XL      | 3,29%  |

**Totaal aantal huurders** 56

**Bouwjaar** 1979 – Renovatie 1996

**Ligging** Het winkelcentrum 'Les Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai

**Verhuurbare oppervlakte** 15.540 m<sup>2</sup>



### Winkelcentrum Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk

#### Top 5 huurders

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| GENKPARK                | 28,07% |
| CARREFOUR BELGIUM NV/SA | 12,28% |
| SPORTSDIRECT.COM        | 5,22%  |
| PIOCHEUR SA             | 4,97%  |
| ESPACE KWESTO NV        | 3,86%  |

**Totaal aantal huurders** 48

**Bouwjaar** 1967 – Renovatie 2014

**Ligging** Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Genk

**Verhuurbare oppervlakte** 27.100 m<sup>2</sup>



### Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

#### Top 5 huurders

|                    |        |
|--------------------|--------|
| HENNES & MAURITZ   | 14,33% |
| INDITEX            | 12,33% |
| DELHAIZE GROUP SA  | 10,13% |
| C&A                | 8,45%  |
| QUIRAL BELGIQUE SA | 8,13%  |

**Totaal aantal huurders** 59

**Bouwjaar** 2008

**Ligging** Het winkelcomplex Stadsplein is gelegen in het centrum van Genk

**Verhuurbare oppervlakte** 15.618 m<sup>2</sup>



### Commercieel complex te Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo

#### Top 5 huurders

|                      |        |
|----------------------|--------|
| TABOO sprl           | 22,45% |
| CLUB NV              | 19,07% |
| PLANET PARFUM S.A.   | 12,71% |
| NATURAL FOOD SA      | 10,28% |
| ERAM CHAUSSURES SPRL | 8,48%  |

**Totaal aantal huurders** 12

**Bouwjaar** 1968

**Ligging** Het complex is gelegen in het centrum van Waterloo

**Verhuurbare oppervlakte** 3.347 m<sup>2</sup>



### 'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent

#### Top 5 huurders

|                        |        |
|------------------------|--------|
| HOUSE INDUSTRIES BVBA  | 24,47% |
| PAM TEAM COMM. V.A.    | 24,47% |
| DO INVEST NV           | 17,28% |
| ALBERT HEIJN BELGIE NV | 13,83% |
| A.S. WATSON GROUP      | 9,29%  |

**Totaal aantal huurders** 7

**Bouwjaar** 2014

**Ligging** Het complex is gelegen in het centrum van Gent langs de Overpoortstraat

**Verhuurbare oppervlakte** 3.700 m<sup>2</sup> + 119 studentenkamers

## KANTOREN



### Kantoorgebouwen in Brussel

Madou Center, Bisshofsheimlaan 1-8, 1000 Brussel

#### Huurder

ERGO SERVICES KDV 100,00%

#### Totaal aantal huurders 1

**Bouwjaar** 1975 – Renovatie 2002

**Ligging** Langs de kleine ring in Brussel, in de wijk Kunst/Wet

**Verhuurbare oppervlakte** 12.162 m<sup>2</sup>



### Kantoorgebouwen in Vilvoorde

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde

#### Top 5 huurders

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| QUINTILES BELGIUM NV    | 31,03% |
| AMADEUS BENELUX S.A.    | 19,99% |
| NUTRITION & SANTE B-LUX | 13,95% |
| INTERSYSTEMS BENELUX    | 8,74%  |
| RICOH                   | 3,02%  |

#### Totaal aantal huurders 10

**Bouwjaar** 1999

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

#### Verhuurbare oppervlakte

Medialaan 30: 5.449 m<sup>2</sup>

Medialaan 32: 3.907 m<sup>2</sup>



### Kantoorgebouwen in Vilvoorde

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

#### Top 5 huurders

|                      |        |
|----------------------|--------|
| RICOH                | 49,16% |
| ENI Gas & Power nv   | 12,13% |
| WGEO Ltd. – Belgium  | 11,86% |
| QUINZ Advocaten cvba | 10,49% |
| MONSTER BELGIUM NV   | 9,43%  |

#### Totaal aantal huurders 8

**Bouwjaar** 2001

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

**Verhuurbare oppervlakte** 12.772 m<sup>2</sup>



### Kantoorgebouwen in Vilvoorde

Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde

#### Top 3 huurders

|                    |        |
|--------------------|--------|
| SEBIA              | 51,27% |
| CRAWFORD AND CO NV | 38,34% |
| KEY TRAVEL         | 10,39% |

#### Totaal aantal huurders 3

**Bouwjaar** 1998

**Ligging** In het 'businessclass' kantorenpark, vlakbij het station van Vilvoorde

**Verhuurbare oppervlakte** 3.048 m<sup>2</sup>



### Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

#### Top 5 huurders

|                  |        |
|------------------|--------|
| ABN AMRO BANK    | 20,86% |
| 24+ nv           | 14,03% |
| ASTREA BCVBA     | 8,26%  |
| AON BELGIUM BVBA | 7,84%  |
| VITO             | 7,76%  |

**Totaal aantal huurders** 20

**Bouwjaar** 1999

**Ligging** Langs de ring rond Antwerpen

**Verhuurbare oppervlakte** 16.003 m<sup>2</sup>



### Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

#### Top 3 huurders

|                      |        |
|----------------------|--------|
| ARGENTA SPAARBANK NV | 49,72% |
| BELGACOM             | 30,12% |
| ANTEA BELGIUM NV     | 20,16% |

**Totaal aantal huurders** 3

**Bouwjaar** 2001

**Ligging** Langs de ring rond Antwerpen

**Verhuurbare oppervlakte** 11.192 m<sup>2</sup>



### Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen

#### Top 5 huurders

|                      |        |
|----------------------|--------|
| AMADEUS BENELUX S.A. | 23,28% |
| TVM BELGIUM          | 12,15% |
| TRUVO BELGIUM G.C.V. | 8,12%  |
| LUXOTTICA BELGIUM NV | 7,70%  |
| CWS-BOCO BELUX NV    | 7,23%  |

**Totaal aantal huurders** 14

**Bouwjaar** 2002

**Ligging** Langs de ring rond Antwerpen

**Verhuurbare oppervlakte** 11.192 m<sup>2</sup>

## PROJECTEN



### Winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai

**Sector**  
Retail

**Type**  
Uitbreiding

**Omvang**  
Retail park: 10.000 m<sup>2</sup> GLA  
Uitbreiding winkelcentrum: 14.500 m<sup>2</sup> GLA  
Totaal winkelcentrum na uitbreiding:  
32.500 m<sup>2</sup> GLA

**Geschatte oplevering**  
Retail Park: Q1/2016  
Uitbreiding winkelcentrum: 2017/2018

**Verwacht rendement**  
Tournai I: 6,50% – 7,00%  
Tournai II: 6,25% – 6,75%

**Status**  
Tournai 'Retailpark' – committed  
- opening 19/02/2016  
- 68% voorverhuurd op 31/12/2015  
- investering: € 17,8 mln

Tournai 'Uitbreiding' – Not committed  
- bouwwerken starten Q1/2016  
- oplevering voorzien Q1/2018  
- investering: € 55 mln



### Waterloo

**Sector**  
Retail

**Type**  
Herontwikkeling multifunctioneel  
commercieel complex

**Omvang**  
10.000 m<sup>2</sup> GLA

**Geschatte oplevering**  
eind 2019

**Verwacht rendement**  
6,75% – 7,25%

**Status**  
Not committed  
Het project bevindt zich thans in de conceptuele  
fase. De vergunningen zijn voorzien voor eind 2016  
en de bouwfase zal vermoedelijk lopen over een  
periode van 2 jaar.  
Investering: € 53 mln





## Winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège

### Sector

Retail

### Type

Uitbreiding

### Omvang

+/- 7.000 m<sup>2</sup> GLA

### Geschatte oplevering

eind 2017

### Verwacht rendement

6,0% – 6,5%

### Status

Not committed

De socio-economische vergunning is bekomen en de bouwvergunningsaanvraag is voorzien in Q1 2016.

### Prioriteiten zijn:

- 1) retailers met (internationale) faam
  - 2) optimalisatie branche mix
  - 3) duurzaamheid
- Investering: € 50 mln

## Verslag vastgoeddeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2015, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

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



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

### CUSHMAN & WAKEFIELD

#### Investeringsgoederen: Kapitalisatie methode

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

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde. We analyseren op welk niveau de individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoelinden, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

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

Het eerste komt voor wanneer de ERV hoger is dan the huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhernieuwing met een hogere ERV dan de huidige betaalde huur, de eigenaar zelden de volledige 100% van de ERV kan bekomen. Meestal zal de zittende huurder gerechtelijke stappen ondernemen om dit te voorkomen en onze ervaring leert dat een rechter meestal op 60% van het verschil zal beslissen. Van rechtswege is het heel onwaarschijnlijk om dit te verkrijgen

als eigenaar, voor het einde van het contract. Het tweede scenario geldt indien de huidige huur hoger is dan de ERV. Het is erg onwaarschijnlijk dat een dergelijke situatie zal blijven duren na de eerste break en daarom wordt ervan uitgegaan dat na de eerste huurvernieuwing de PR teruggebracht zal worden naar de ERV.

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

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

Om de uiteindelijk Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de registratie rechten zijnde 10% in Vlaanderen en 12,5% in Wallonië en Brussel afgetrokken worden alsook de notaris erelonen (of 2% voor de leasehold). Dit ereloon is bepaald bij koninklijk besluit en is proportioneel en degressief wat inhoudt dat het percentage kleiner wordt naarmate de verkoopprijs hoger is.

Totale waardering: € 607.760.000 (zeshonderden-zeven miljoen zevenhonderd zestig duizend euro).

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in de rapportering op datum van 31 december 2015 opgenomen zijn, en gebaseerd op de waarden op 31 december 2015, geven wij aan de betreffende eigendommen een **Waarde Kosten Koper** van:

**607.760.000 EUR**

Zeshonderd en zeven miljoen zevenhonderd zestigduizend euro



**Matthias GERITS**  
Surveyor  
Valuation & Advisory  
In naam van  
Cushman & Wakefield



**Arnaud De Bergeyck**  
Partner  
Head of Capital Markets Group  
Retail  
In naam van  
Cushman & Wakefield

## TROOSTWIJK – ROUX EXPERTISES CVBA

Wij hebben gekozen voor de methode van inkomstenbenadering voor de waardering van de bestaande activa.

De Waarderingen worden uitgevoerd door ervaren taxateurs en zijn gebaseerd op zowel:

- Informatie die ons door de onderneming werd ter beschikking gesteld zoals actuele huur, voorwaarden van huurovereenkomsten, servicekosten, investeringsuitgaven enz;
- De aannames en waarderingsmethodes gebruikt door de taxateurs zijn volkomen marktgericht, zoals yields en kapitalisatievoeten. Zij zijn gebaseerd op hun kundig oordeel en marktobservatie.

De inkomstenbenadering:

- De 'fair value' van een investeringseigendom (= de Marktwaaarde) wordt vastgesteld door de discounted-cash-flow-projecties aan te wenden gebaseerd op redelijke schattingen van de toekomstige huurinkomsten en investeringen, op basis van de huidige huurovereenkomsten en overige contracten. Waar mogelijk wordt ook externe informatie gebruikt zoals actuele markthuurprijzen voor onroerende goederen van soortgelijke aard, toestand en locatie. Bij het kapitaliseren van toekomstige geprojecteerde kasstromen dienen kapitalisatievoeten gebruikt te worden die de evaluatie van onzekere marktfactoren van de huidige markt weergeven met betrekking tot het bedrag en de timing van kasstromen.

### Methodologie: DCF

De waardering van de onroerende goederen werd uitgevoerd volgens de Discounted-Cash-Flow methode (DCF), een methode die de huidige (markt) waarde bepaalt aan de hand van de toekomstige vrije kasstromen.

## Waardering

Op basis van wat in deze Waardering is uiteengezet, zijn wij van mening dat het totaal van de afzonderlijke marktwaarden van de onroerende goederen en panden in erfpacht, in functie en als gevolg van de diverse huurovereenkomsten op 31 december 2015 bedraagt:

Totaal: € 125.721.500 (honderdvijfentwintig miljoen zevenhonderd éénentwintigduizend vijfhonderd euro)

Deze Waardering bevat geen negatieve waarden.

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

## Transactiekosten

De Waardering is exclusief BTW en er werd geen rekening gehouden met kosten voor de realisatie, noch voor de waardebepaling in geval van een verkoop van enig Onroerend goed. Onze nettowaardering is tevens exclusief de kosten ten laste van de koper, die variëren in de verschillende regio's.

## Aannames en informatiebronnen

Een aanname wordt in het Glossarium van het 'Red Book' gedefinieerd als een 'veronderstelling die voor waar wordt aangenomen' ('Aanname'). Aannames zijn feiten, voorwaarden of situaties die het onderwerp of de benadering van een waardering beïnvloeden die, volgens overeenkomst, door de waarderende partij dienen geverifieerd te worden als onderdeel van het waarderingsproces. Bij onze waarderingen maken wij gebruik van een aantal aannames en van een bepaald aantal informatiebronnen. Wij zijn van oordeel dat onze aannames redelijk zijn, rekening houdend met onze kennis van de Onroerende goederen en de inhoud van de verslagen die ons werden overhandigd. Indien deze aannames toch niet correct zouden zijn, dient de waardering te worden herzien. Hieronder wordt verwezen naar de aannames voor onze waardering.

## Inspecties

Wij hebben alle onroerende goederen geïnspecteerd en de directie van de onderneming heeft ons geïnformeerd dat er sedert onze laatste inspectie aan geen enkel onroerend goed een aanzienlijke wijziging heeft plaatsgevonden.

## Informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de informatie die Wereldhave Belgium en zijn professionele adviseurs ons hebben bezorgd met betrekking tot de Onroerende goederen zowel volledig als correct is.

Hieruit volgt dat wij een afname hebben gemaakt die gedetailleerd weergeeft welke factoren de waarde kunnen beïnvloeden, zoals mogelijke verhuurtransacties, huurprijsherzieningen, wettelijke voorschriften die hangende zijn en beslissingen qua planning ons ter beschikking gesteld en de informatie erin vervat up-to-date is.

## Titel

In de loop van een eerdere waardering van de Onroerende goederen hebben we ons gebaseerd op de informatie van de onderneming met betrekking tot de kwaliteit en de verhandelbaarheid van de eigendomstitels van elk Onroerend goed. Waar we niet beschikken over wettelijke verslagen of eigendomstitels, hebben we aangenomen, tenzij het tegendeel aangetoond wordt, dat de Onroerende goederen vrij te verkopen zijn en dat ze vrij zijn van lastbezwaren, hypotheek en andere lasten. Onze Waardering is gebaseerd op inlichtingen die we van derden verkregen hebben, met inbegrip van eigendomsrechten die we niet afzonderlijk hebben geverifieerd als taxateurs voor boekhoudkundige doeleinden voor Wereldhave Belgium; wij hebben de verkregen informatie als correct beschouwd.

## Oppervlaktes

Wij hebben de Onroerende goederen niet opgemeten en ons gebaseerd op de oppervlaktes zoals die ons zijn meegedeeld en op verslagen van opmetingen die voor bepaalde Onroerende goederen zijn uitgevoerd om de oppervlaktes te controleren.



Winkelcentrum, Nivelles

## Machines en installaties

Materiële vaste activa als liften, roltrappen, airconditioning en andere gebruikelijke installaties werden als een integraal onderdeel van de Onroerende goederen beschouwd en maken deel uit van onze waarderingen. Machines en installaties, andere installaties en uitrusting van de huurders werden niet in onze waardering opgenomen.

Er werden geen gespecialiseerde tests uitgevoerd op enigerlei servicesysteem en voor waarderingdoeleinden hebben wij aangenomen dat deze in goede staat zijn en in orde met eventuele relevante statuten, wet- of regelgeving.





Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## Milieu- en bodemonderzoek

In onze opdracht waren geen onderzoeken of milieutechnische evaluaties opgenomen en wij hebben geen historisch onderzoek uitgevoerd naar vervuiling van grond of gebouwen. Tenzij anders geïnformeerd, hebben we aangenomen dat de Onroerende goederen niet aangetast zijn door bodemvervuiling en dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de huidige of toekomstige bestemming van de Onroerende goederen hierdoor wordt beïnvloed.

Wij hadden geen opdracht om structurele inspecties uit te voeren van de Onroerende goederen, maar in ons verslag zijn behoeftes aan herstellingen weergegeven, waar nodig. De onroerende goederen werden gewaardeerd op basis van het oordeel van de Onderneming dat, behoudens tegengesteld advies, geen gevaarlijke materialen werden gebruikt bij de bouw van de betrokken panden.

## Planning

Wij hebben enkel mondeling naar urbanisatieplannen geïnformeerd. In de loop van ons onderzoek hebben de lokale overheden ons geïnformeerd dat er geen inbreuken bestaan tegen de stadsplanning, aanleg van wegen of andere plannen. De informatie die ons werd overgemaakt door de 'planning officers' wordt ons evenwel gegeven zonder enige verbintenis van hun zijde, en daarom kunnen wij geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor onjuiste informatie of materiële nalatigheden in de informatie die werd bezorgd.

Wij hebben geen bouwtoelatingen onderzocht en aangenomen dat de Onroerende goederen gebouwd werden en worden gebruikt conform alle benodigde toelatingen en dat er geen niet-opgeloste wettelijke aangelegenheden zijn. Wij nemen aan dat alle gebouwen voldoen aan alle statutaire vereisten en deze van de lokale overheden met inbegrip van bouw-, brand-, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften.



## Huurovereenkomsten

Wij hebben ons met betrekking tot de huurtermijnen, contractuele huur, indexatie, bijkomende inkomsten, niet-recupereerbare kosten en investeringsuitgaven gebaseerd op de informatie uit de huurovereenkomsten die ons door de Onderneming ter beschikking werden gesteld voor het doel van onze Waardering.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de kredietwaardigheid van de huurders. Nochtans houden we bij onze Waardering rekening met ons inzicht in de perceptie door de markt van de financiële situatie van de huurders. Wij hebben aangenomen dat elke huurder zijn huurverplichtingen kan nakomen en dat er geen schendingen van de overeenkomst bestaan.

De totale waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt per 31 december 2015 € 733.481.500.

## Projectontwikkelingen

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

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

De totale waarde van de projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2015 € 40.547.161.

Op basis van wat in deze Waardering is uiteengezet, zijn wij van mening dat het totaal van de afzonderlijke marktwaarden van de onroerende goederen en panden in erfpacht, in functie en als gevolg van de diverse huurovereenkomsten op 31 december 2015 bedraagt:

Totaal - € 125.721.500  
(HONDERDVIJFENTWINTIG MILJOEN ZEVENHONDERD EENENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO)

Met de meeste hogachting,  
Troostwijk-Roux Expertises,

AD.  
Luk Van Meenen, MRICS  
CEO

## 7. WERELDHAVE OP DE BEURS



## Dividend en aantal aandelen

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2015 een return (inclusief dividend) behaald van 11,2% (2014: 30,44%). Het rendement van de EPRA Index Europe bedraagt 11,4%. De koers/direct resultaat verhouding lag ultimo 2015 op 19,5.

De slotkoers van de Vennootschap per 31 december 2015 bedroeg € 110,00 tegenover € 102,01 op 31 december 2014.

Op 27 januari 2015 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht goedgekeurd. Ingevolge het openbaar aanbod tot inschrijving op 630.819 nieuwe aandelen ten belope van € 49.992.405,75, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 16 februari 2015 € 292.773.778,51. Het kapitaal wordt vanaf deze datum vertegenwoordigd door 6.939.017 volledig volgestorte aandelen welke genoteerd zijn op Euronext Brussel.

Ter gelegenheid van deze kapitaaloperatie, werden coupon nr. 18 (die het voorkeurrecht vertegenwoordigt) en coupon nr. 19 (die het dividend voor het boekjaar 1 januari 2014 – 31 december 2014 vertegenwoordigt), onthecht op 26 januari 2015 na sluiting van Euronext Brussel.

Wereldhave Belgium noch één van haar dochtervennootschappen houdt aandelen Wereldhave Belgium aan.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen of aandelen zonder stemrecht, noch converteerbare obligaties of warrants die recht geven op aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen in geval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempel van 5% of een meervoud van 5%). De Vennootschap hanteert geen bijkomende statutaire drempel.

De verhandelde volumes liggen in 2015 met een gemiddelde van 1.824 aandelen per dag 33% hoger dan in 2014 (gemiddeld 1.370 stuks per dag).

## HET AANDEEL WERELDHAVE BELGIUM

per 31 december

| AANTAL AANDELEN                             | 2013      | 2014      | 2015      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Aantal aandelen op het einde van de periode | 6.308.198 | 6.308.198 | 6.939.017 |
| Aantal dividend gerechtigde aandelen        | 6.308.198 | 6.308.198 | 6.939.017 |
| Aantal op naam                              | 4.393.166 | 4.393.310 | 4.553.106 |
| Gedematerialiseerde aandelen                | 1.915.032 | 1.914.888 | 2.385.911 |
| Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)   | 525,0     | 643,5     | 763,3     |
| Free float                                  | 30,6%     | 30,6%     | 30,4%     |

| BEURSKOERS (€)                                             | 2013  | 2014   | 2015   |
|------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|
| Hoogste slotkoers                                          | 89,99 | 104,17 | 112,00 |
| Laagste slotkoers                                          | 75,42 | 79,34  | 85,27  |
| Beurskoers op afsluitingsdatum                             | 83,22 | 102,01 | 110,00 |
| Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%) | 6,93  | 29,14  | 34,54  |
| Gemiddelde beurskoers                                      | 83,35 | 92,68  | 101,90 |

| GEGEVENS PER AANDEEL (€)   | 2013  | 2014  | 2015  |
|----------------------------|-------|-------|-------|
| Nettowaarde (reële waarde) | 77,83 | 78,99 | 81,76 |
| Nettoactiefwaarde EPRA     | 77,83 | 78,99 | 81,76 |
| Brutodividend              | 4,40  | 4,60  | 4,90  |
| Nettodividend              | 3,30  | 3,45  | 3,58  |
| Brutodividendrendement (%) | 5,29% | 4,51% | 4,45% |
| Nettodividendrendement (%) | 3,97% | 3,38% | 3,25% |
| Pay out ratio              | 86,4% | 87,0% | 87,0% |

|                                    |         |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|---------|
| <b>Volume (in aantal aandelen)</b> |         |         |         |
| Gemiddeld dagvolume                | 1.619   | 1.370   | 1.824   |
| Jaarvolume                         | 412.807 | 349.324 | 466.905 |
| Omloopsnelheid                     | 0,03%   | 0,02%   | 0,03%   |

### Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 4,90 bruto – € 3,577 netto (2014: € 4,60 bruto – € 3,45 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 18 april 2016. Gedecreteerde dividenden

betalbaar gesteld na 1 januari 2016 (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% in plaats van 25% (wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht).

## AANDEELHOUDERSCHAP

per 31 december

| NAAM                                                                                                                    | AANTAL STEMRECHTEN<br>DIE RECHTSTREEKS<br>WORDEN GEHOUDEN | % STEMRECHTEN<br>DIE RECHTSTREEKS<br>WORDEN GEHOUDEN |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Wereldhave N.V.</b><br>WTC Schiphol Toren A<br>Schiphol Boulevard 233<br>1118 BH Schiphol<br>Nederland               | 2.524.529                                                 | 36,38%                                               |
| <b>Wereldhave International N.V.</b><br>WTC Schiphol Toren A<br>Schiphol Boulevard 233<br>1118 BH Schiphol<br>Nederland | 2.303.372                                                 | 33,20%                                               |
| <b>Publiek</b>                                                                                                          | 2.111.116                                                 | 30,42%                                               |
| <b>TOTAAL</b>                                                                                                           | <b>6.939.017</b>                                          | <b>100,0%</b>                                        |
| <i>Transparantiemelding</i><br><b>Federale Verzekeringen</b><br>Stoofstraat 12<br>1000 Brussel<br>België                | 400.703                                                   | 5,77%                                                |
| <b>Overzicht van gehouden aandelen in bezit van<br/>de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur</b>       |                                                           |                                                      |
| Dirk Anbeek                                                                                                             |                                                           | 0                                                    |
| Luc Plasman                                                                                                             |                                                           | 200                                                  |
| Kasper Deforche                                                                                                         |                                                           | 0                                                    |
| Dirk Goeminne                                                                                                           |                                                           | 0                                                    |
| Jacques de Smet                                                                                                         |                                                           | 0                                                    |
| Philippe Naert                                                                                                          |                                                           | 0                                                    |



Winkelcentrum, Nivelles

## Overige informatie

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

### 1. Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Comm. VA Wereldhave Belgium € 292,77 mln, verdeeld over 6.939.017 aandelen, die elk 1/6.939.017<sup>ste</sup> deel vertegenwoordigen van het maatschappelijk kapitaal zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten en uitoefening van stemrecht.

### 2. Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

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

Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. hebben op datum van 28 oktober 2008, krachtens de Wet van 1 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap.

Op 31 december 2015 zijn 6.939.017 aandelen in omloop, waarvan 36,38% in handen is van Wereldhave N.V., 33,20% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,42% in handen van het publiek. N.V. Wereldhave International is een 100% dochter van Wereldhave N.V.



## Financiële agenda voor 2016

|                                                                                         |                                                                                          |                                                                               |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FEBRUARI 2016</b><br><b>2</b><br>DINSDAG<br>Persbericht resultaten<br>2015 (8:00 AM) | <b>APRIL 2016</b><br><b>13</b><br>WOENSDAG<br>Algemene vergadering<br>van Aandeelhouders | <b>APRIL 2016</b><br><b>18</b><br>MAANDAG<br>Ex-dividend                      | <b>APRIL 2016</b><br><b>19</b><br>DINSDAG<br>Dividend record date                 |
| <b>APRIL 2016</b><br><b>21</b><br>DONDERDAG<br>Persbericht Q1 2016<br>(8:00 AM)         | <b>APRIL 2016</b><br><b>22</b><br>VRIJDAG<br>Betaalbaarstelling<br>dividend 2015         | <b>JULI 2016</b><br><b>20</b><br>WOENSDAG<br>Persbericht Q2 2016<br>(8:00 AM) | <b>OKTOBER 2016</b><br><b>20</b><br>DONDERDAG<br>Persbericht Q3 2016<br>(8:00 AM) |

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

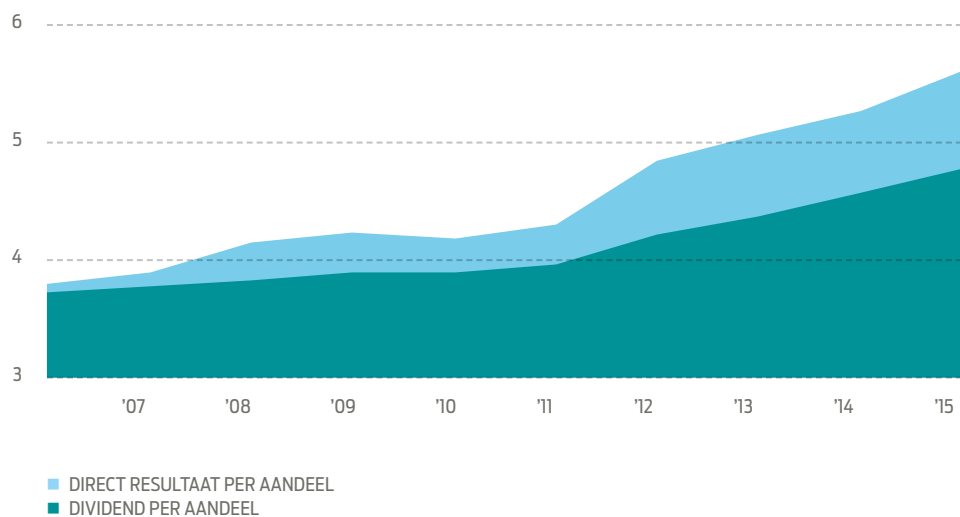


Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

## Beursgegevens

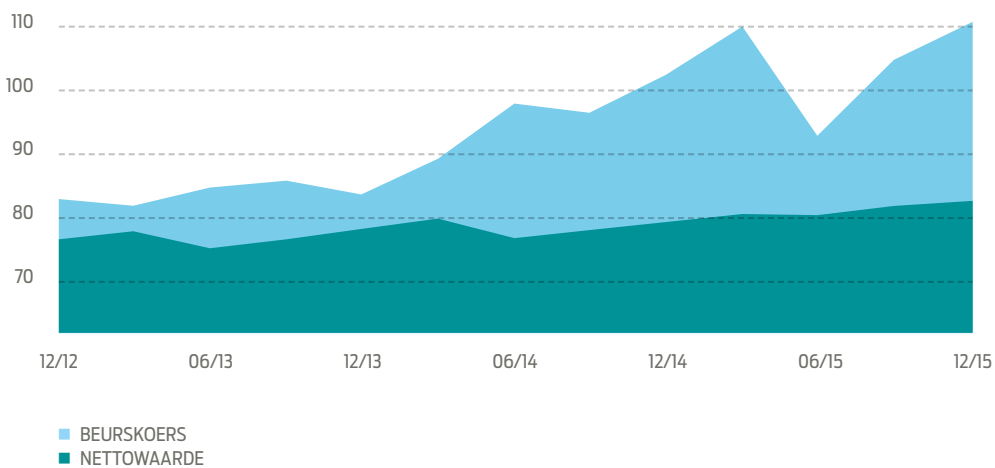
### DIRECT RESULTAAT EN DIVIDEND PER AANDEEL

(x € 1)



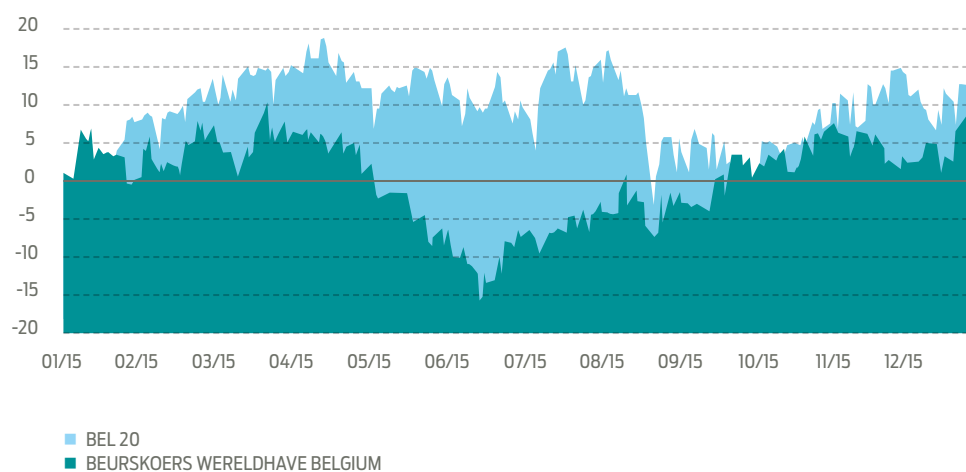
### KOERS AANDEEL/NETTOWAARDE

(vóór winstdeling x € 1)



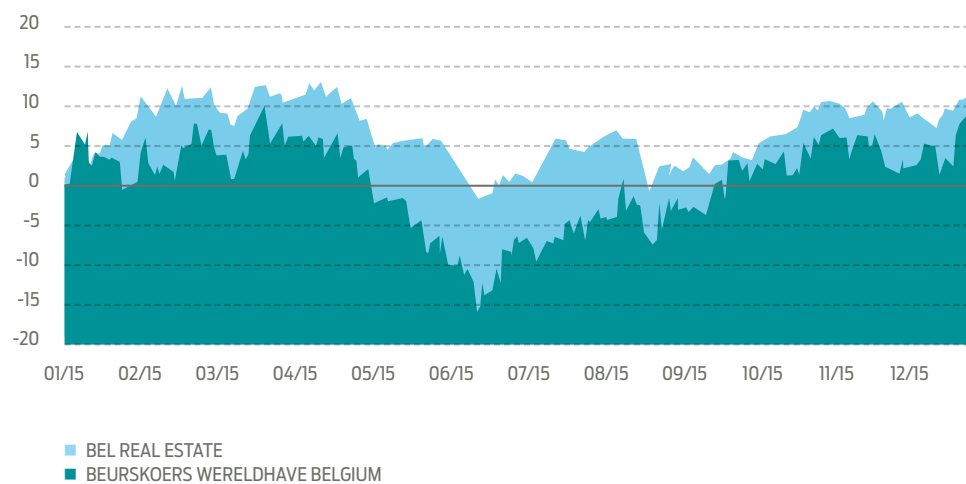
## VERGELIJKING WERELDHAVE BELGIUM MET BEL20 CLOSE INDEX

(in %)

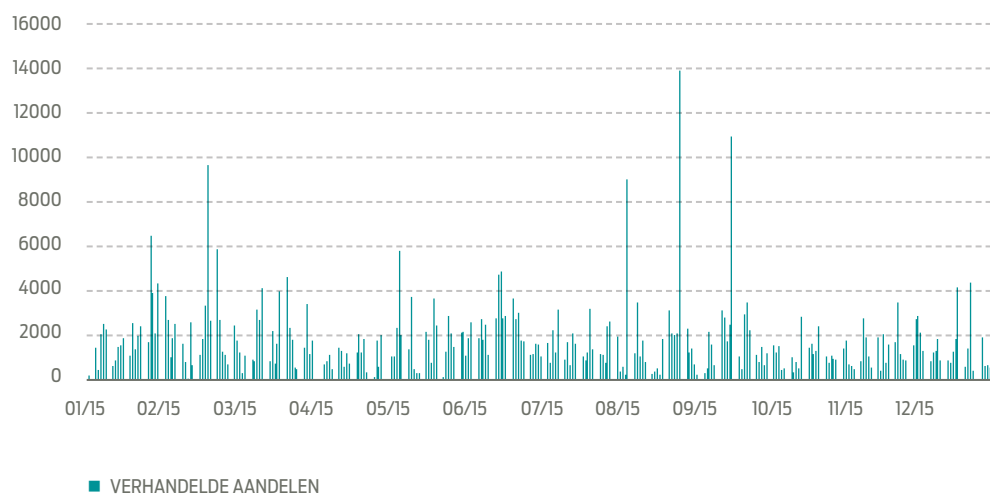


## VERGELIJKING WERELDHAVE BELGIUM MET BEL REAL ESTATE INDEX

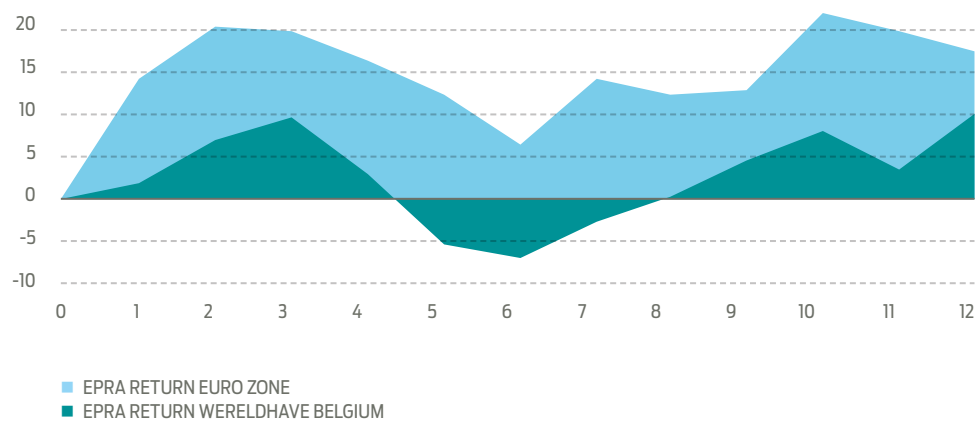
(in %)



## VERHANDELDE VOLUMES WERELDHAVE BELGIUM



## EPRA RETURN 2015\*



(\*) Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditteerd door de commissaris.

## 8. FINANCIËEL VERSLAG







# Geconsolideerde Staten van de financiële positie

## ACTIVA

per 31 december

| X € 1.000                                          | TOEL. | 2013           | 2014           | 2015           |
|----------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>                             |       |                |                |                |
| A. Goodwill                                        |       | 2.020          | 0              | 0              |
|                                                    |       | <b>2.020</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| C. Vastgoedbeleggingen                             | 6     | 597.133        | 750.098        | 774.029        |
|                                                    |       | <b>597.133</b> | <b>750.098</b> | <b>774.029</b> |
| D. Andere materiële vaste activa                   | 7     | 533            | 811            | 654            |
| E. Financiële vaste activa                         |       |                |                |                |
| Activa beschikbaar voor verkoop                    |       |                |                |                |
| Vastgoedcertificaten                               | 8     | 18.506         | 9.116          | 0              |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa       | 9     | 22             | 11             | 0              |
|                                                    |       | <b>19.061</b>  | <b>9.938</b>   | <b>654</b>     |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>                        |       |                |                |                |
| D. Handelsvorderingen                              | 10    | 5.012          | 5.606          | 8.139          |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 10    | 899            | 4.327          | 5.907          |
| F. Kas en kasequivalenten                          | 11    | 2.626          | 4.053          | 6.231          |
|                                                    |       | <b>8.537</b>   | <b>13.986</b>  | <b>20.277</b>  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                               |       | <b>626.751</b> | <b>774.022</b> | <b>794.960</b> |

## TOTAAL EIGEN VERMOGEN

per 31 december

| X € 1.000                                                                                                                                                                         | TOEL. | 2013           | 2014           | 2015           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>                                                                                              |       |                |                |                |
| A. Kapitaal                                                                                                                                                                       | 12    | 266.160        | 266.160        | 292.774        |
| B. Uitgiftepremies                                                                                                                                                                |       | 27.759         | 27.759         | 50.563         |
| C. Reserves                                                                                                                                                                       |       |                |                |                |
| a. Wettelijke reserve                                                                                                                                                             |       | 30             | 36             | 36             |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                                        |       | 100.749        | 104.043        | 103.745        |
| d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS |       | 0              | -494           | -733           |
| i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop                                                                      | 13    | 3.407          | 565            | 0              |
| j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen                                                                                                |       | -558           | -987           | -993           |
| m. Andere reserves                                                                                                                                                                |       | 1.053          | 1.019          | 986            |
| n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren                                                                                                                                    |       | 57.627         | 61.328         | 71.541         |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar                                                                                                                                                |       | 34.752         | 38.855         | 49.391         |
|                                                                                                                                                                                   |       | <b>490.979</b> | <b>498.284</b> | <b>567.310</b> |
| <b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>                                                                                                                                                    |       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## VERPLICHTINGEN

per 31 december

| X € 1.000                                                | TOEL. | 2013           | 2014           | 2015           |
|----------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>                     |       |                |                |                |
| <b>A. Voorzieningen</b>                                  |       |                |                |                |
| Pensioenen                                               | 14    | 787            | 1.372          | 1.232          |
| <b>B. Langlopende financiële schulden</b>                |       |                |                |                |
| a. Kredietinstellingen                                   | 15    | 113.000        | 50.000         | 110.000        |
| c. Andere                                                |       |                |                |                |
| Andere leningen                                          | 15    | 0              | 119.000        | 36.000         |
| Ontvangen huurwaarborgen                                 | 16    | 189            | 247            | 396            |
| <b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b>   |       |                |                |                |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                        | 17    | 0              | 494            | 733            |
| Andere                                                   |       | 3.780          | 0              | 0              |
| <b>F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen</b>       | 18    |                |                |                |
| b. Andere                                                |       | 1.282          | 1.693          | 1.730          |
|                                                          |       | <b>119.038</b> | <b>172.806</b> | <b>150.091</b> |
| <b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>                    | 19    |                |                |                |
| <b>B. Kortlopende financiële schulden</b>                |       |                |                |                |
| a. Kredietinstellingen                                   |       | 8.000          | 0              | 63.000         |
| c. Andere                                                |       |                |                |                |
| Andere leningen                                          |       | 0              | 14.500         | 0              |
| Andere                                                   |       | 311            | 1.473          | 1.417          |
| <b>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> |       |                |                |                |
| b. Andere                                                |       |                |                |                |
| Leveranciers                                             |       | 3.028          | 82.641         | 6.222          |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten             |       | 740            | 870            | 1.234          |
| <b>F. Overlopende rekeningen</b>                         |       |                |                |                |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten                     |       | 1.133          | 866            | 2.082          |
| Andere                                                   |       | 3.522          | 2.582          | 3.604          |
|                                                          |       | <b>16.734</b>  | <b>102.932</b> | <b>77.559</b>  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>           |       | <b>626.751</b> | <b>774.022</b> | <b>794.960</b> |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)                   |       | <b>77,83</b>   | <b>78,99</b>   | <b>81,76</b>   |

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

per 31 december

| X € 1.000                                                                                                  | TOEL. | 2013          | 2014          | 2015          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| <b>I. Huurinkomsten</b>                                                                                    | 20    |               |               |               |
| Huur                                                                                                       |       | 35.675        | 38.660        | 46.744        |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                                     |       | 156           | 272           | 665           |
| <b>Netto huurresultaat</b>                                                                                 |       | <b>35.831</b> | <b>38.932</b> | <b>47.409</b> |
| <b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b> | 21    | 1.467         | 4.799         | 8.376         |
| <b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>              | 22    | -1.466        | -4.937        | -8.716        |
|                                                                                                            |       | <b>1</b>      | <b>-138</b>   | <b>-340</b>   |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                                   |       | <b>35.832</b> | <b>38.794</b> | <b>47.069</b> |
| <b>IX. Technische kosten</b>                                                                               |       |               |               |               |
| Recurrente technische kosten                                                                               |       |               |               |               |
| Herstellingen                                                                                              |       | -297          | -364          | -372          |
| Vergoedingen voor totale waarborgen                                                                        |       | -121          | -128          | -92           |
| Verzekeringspremies                                                                                        |       | -47           | -30           | -40           |
|                                                                                                            |       | <b>-465</b>   | <b>-522</b>   | <b>-504</b>   |
| <b>X. Commerciële kosten</b>                                                                               |       |               |               |               |
| Makelaarscommissies                                                                                        |       | -362          | -379          | -369          |
| Publiciteit                                                                                                |       | -99           | -184          | -179          |
|                                                                                                            |       | <b>-461</b>   | <b>-563</b>   | <b>-548</b>   |
| <b>XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>                                                    |       |               |               |               |
| Leegstandlasten                                                                                            |       | -515          | -490          | -727          |
| Onroerende voorheffing leegstand                                                                           |       | -12           | -197          | -188          |
|                                                                                                            |       | <b>-527</b>   | <b>-687</b>   | <b>-915</b>   |
| <b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>                                                                          |       |               |               |               |
| (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                                                 |       | -635          | -835          | -1.327        |
|                                                                                                            |       | <b>-635</b>   | <b>-835</b>   | <b>-1.327</b> |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                      | 23    | <b>-2.088</b> | <b>-2.607</b> | <b>-3.294</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                      |       | <b>33.744</b> | <b>36.187</b> | <b>43.775</b> |
| <b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>                                                            |       |               |               |               |
| Personeelskosten                                                                                           |       | -848          | -1.169        | -1.420        |
| Overige                                                                                                    |       | -976          | -1.390        | -1.655        |
| <b>XV. Andere operationele opbrengsten en kosten</b>                                                       |       | 46            | 341           | 971           |
|                                                                                                            | 24    | <b>-1.778</b> | <b>-2.218</b> | <b>-2.104</b> |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>                                        |       | <b>31.966</b> | <b>33.969</b> | <b>41.671</b> |

| X € 1.000                                                                            | TOEL. | 2013          | 2014          | 2015          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| <b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>                                    |       |               |               |               |
| Netto verkopen van de onroerende goederen<br>(verkoopprijs – transactiekosten)       |       | 0             | 1.290         | 0             |
| Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                                      |       | 0             | -1.263        | 0             |
|                                                                                      |       | <b>0</b>      | <b>27</b>     | <b>0</b>      |
| <b>XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa</b>                         |       |               |               |               |
| Nettoverkopen van andere niet-financiële activa<br>(verkoopprijs – transactiekosten) |       | -1            | 1             | 1             |
|                                                                                      |       | <b>-1</b>     | <b>1</b>      | <b>1</b>      |
| <b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>                   |       |               |               |               |
| Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                    |       | 5.642         | 2.562         | 23.558        |
| Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                    |       | -2.348        | -2.860        | -14.815       |
|                                                                                      |       | <b>3.294</b>  | <b>-298</b>   | <b>8.743</b>  |
| <b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>                                              |       | 0             | -536          | -215          |
|                                                                                      |       | <b>0</b>      | <b>-536</b>   | <b>-215</b>   |
|                                                                                      | 25    | <b>3.293</b>  | <b>-807</b>   | <b>8.529</b>  |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                                        |       | <b>35.259</b> | <b>33.163</b> | <b>50.200</b> |
| <b>XX. Financiële inkomsten</b>                                                      |       |               |               |               |
| Geïnde interesten en dividenden                                                      |       | 1.198         | 1.298         | 559           |
| Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa                         | 8     | 0             | 6.228         | 1.823         |
| <b>XXI. Netto interestkosten</b>                                                     |       |               |               |               |
| Nominale interestlasten op leningen                                                  |       | -945          | -1.541        | -2.960        |
| <b>XXII. Andere financiële kosten</b>                                                |       |               |               |               |
| Bankkosten en andere commissies                                                      |       | -69           | -84           | -76           |
| <b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>          |       |               |               |               |
| Andere                                                                               |       | -490          | 490           | 0             |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                          | 26    | <b>-306</b>   | <b>6.391</b>  | <b>-654</b>   |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                    |       | <b>34.953</b> | <b>39.554</b> | <b>49.546</b> |
| <b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>                                                   |       |               |               |               |
| Vennootschapsbelasting                                                               |       | -60           | -272          | -102          |
| Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen                    |       | -141          | -427          | -53           |
| <b>Belastingen</b>                                                                   | 27    | <b>-201</b>   | <b>-699</b>   | <b>-155</b>   |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>                                                               |       | <b>34.752</b> | <b>38.855</b> | <b>49.391</b> |
| <b>NETTO RESULTAAT AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP</b>                                   |       | <b>34.752</b> | <b>38.855</b> | <b>49.391</b> |
| Resultaat per aandeel (x € 1)                                                        | 28    | 5,51          | 6,16          | 7,12          |
| Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)                                              |       | 5,51          | 6,16          | 7,12          |

# Staat van het globaal resultaat

per 31 december

| X € 1.000                                                                                                                                           | 2013          | 2014          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>I. NETTO RESULTAAT</b>                                                                                                                           | 34.752        | 38.855        | 49.391        |
| <b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>                                                                                               |               |               |               |
| Elementen die in het resultaat zullen worden genomen                                                                                                |               |               |               |
| B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS | 0             | -494          | -239          |
| C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop                                                                      | 3.025         | -2.842        | -565          |
| Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen                                                                                           |               |               |               |
| E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling                                                                                  | -558          | -429          | -6            |
|                                                                                                                                                     | 2.467         | -3.765        | -810          |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT (I + II)</b>                                                                                                                   | <b>37.219</b> | <b>35.090</b> | <b>48.581</b> |
| Toerekenbaar aan:                                                                                                                                   |               |               |               |
| Minderheidsbelangen                                                                                                                                 | 0             | 0             | 0             |
| Aandeelhouders van de groep                                                                                                                         | 37.219        | 35.090        | 48.581        |



# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

per 31 december

| X € 1.000                                            | 2013           | 2014           | 2015           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>       |                |                |                |
| Netto resultaat voor belasting                       | 34.953         | 39.554         | 49.546         |
| Intrestopbrengsten en dividenden                     | -1.198         | -1.298         | -559           |
| Meerwaarde verkoop vastgoedcertificaten              | 0              | 0              | -1.822         |
| <b>Resultaat exclusief ontvangen dividend</b>        | <b>33.755</b>  | <b>38.256</b>  | <b>47.165</b>  |
| Afschrijvingen materiële vaste activa                | 118            | 200            | 261            |
| Huurderskortingen en investeringen                   | -257           | 243            | 830            |
| Intrestkosten                                        | -1.435         | 1.135          | 3.030          |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -3.294         | 299            | -8.743         |
| Verkoop vastgoedbeleggingen                          | 0              | -27            | 0              |
| Mutaties vorderingen                                 | -2.408         | -1.373         | -1.250         |
| Mutatie kortlopende schulden                         | 1.614          | -824           | 1.693          |
| Betaalde vennootschapsbelasting                      | -60            | -272           | -102           |
| Ontvangen vennootschapsbelasting                     | 0              | 531            | 121            |
|                                                      | <b>-5.662</b>  | <b>-88</b>     | <b>-4.160</b>  |
| <b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>28.093</b>  | <b>38.168</b>  | <b>43.005</b>  |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>        |                |                |                |
| Verkoop Vastgoedcertificaten                         | 0              | -6.228         | 18.127         |
| Betaling voor vastgoedbeleggingen                    | -31.780        | -64.145        | -102.040       |
| Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen                | 0              | 27             | 0              |
| Aankoop meubilair en rollend materieel               | -172           | -220           | -104           |
| Ontvangen intresten                                  | 1.198          | 1.298          | 559            |
| <b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  | <b>-30.754</b> | <b>-69.268</b> | <b>-83.458</b> |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>       |                |                |                |
| Kapitaalverhoging                                    | 0              | 0              | 49.418         |
| Opname Kredietinstellingen/Andere                    | 30.000         | 62.500         | 123.000        |
| Aflossing Kredietinstellingen/Andere                 | 0              | 0              | -97.500        |
| Betaalde dividenden                                  | -26.820        | -27.757        | -29.023        |
| Betaalde intresten                                   | 0              | -2.124         | -3.265         |
| <b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>3.180</b>   | <b>32.619</b>  | <b>42.631</b>  |
| <b>NETTO KASSTROOM</b>                               | <b>519</b>     | <b>1.519</b>   | <b>2.178</b>   |
| <b>LIQUIDE MIDDELEN</b>                              |                |                |                |
| Stand op 1 januari                                   | 2.015          | 2.534          | 4.053          |
| Toename/Afname liquide middelen                      | 519            | 1.519          | 2.178          |
| <b>STAND OP 31 DECEMBER</b>                          | <b>2.534</b>   | <b>4.053</b>   | <b>6.231</b>   |

# Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

| X €1.000                                                                                                                  | TOEL. | MAATSCHAPPELIJK<br>KAPITAAL | UITGIFTEPREMIES | WETTELIJKE<br>RESERVE | RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN<br>DE VARIATIES IN<br>DE REËLE WAARDE<br>VAN VASTGOED |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BALANS PER 1 JANUARI 2013</b>                                                                                          |       | 266.160                     | 27.759          | 30                    | 93.594                                                                              |
| Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop                                             | a     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Onttrekking aan de reserves                                                                                               |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                 |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                    |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed |       |                             |                 |                       | 7.155                                                                               |
| <b>Dividend over 2012</b>                                                                                                 | b     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2013</b>                                                                                        |       | <b>266.160</b>              | <b>27.759</b>   | <b>30</b>             | <b>100.749</b>                                                                      |
| <b>BALANS PER 1 JANUARI 2014</b>                                                                                          |       | 266.160                     | 27.759          | 30                    | 100.749                                                                             |
| Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten                                                                   |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop                                             | c     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Onttrekking aan de reserves                                                                                               |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                 |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Andere                                                                                                                    |       |                             |                 | 6                     |                                                                                     |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                    |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed |       |                             |                 |                       | 3.294                                                                               |
| <b>Dividend over 2013</b>                                                                                                 | d     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2014</b>                                                                                        |       | <b>266.160</b>              | <b>27.759</b>   | <b>36</b>             | <b>104.043</b>                                                                      |

| RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN DE<br>VARIATIES IN DE REËLE<br>WAARDE VAN TOEGE-<br>LATEN AFDEKKINGS-<br>INSTRUMENTEN DIE<br>ONDERWORPEN ZIJN<br>AAN EEN AFDEKKINGS-<br>BOEKHOUDING ZOALS<br>GEDEFINIEERD IN IFRS | RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN DE<br>VARIATIES IN DE<br>REËLE WAARDE VAN<br>FINANCIËLE ACTIVA<br>BESCHIKBAAR<br>VOOR VERKOOP | RESERVE VOOR<br>ACTUARIËLE<br>WINSTEN EN<br>VERLIEZEN<br>VAN TOEGEZEGDE<br>PENSIOENS-<br>REGLINGEN | ANDERE<br>RESERVES | OVERGEDRAGEN<br>RESULTATEN<br>VAN VORIGE<br>BOEKJAREN | NETTO<br>RESULTAAT<br>VAN HET<br>BOEKJAAR | TOTAAL         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| 0                                                                                                                                                                                                               | 382                                                                                                                         | 0                                                                                                  | 1.199              | 91.596                                                |                                           | 480.720        |
|                                                                                                                                                                                                                 | 3.025                                                                                                                       |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 3.025          |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    | -146               |                                                       |                                           | -146           |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             | -558                                                                                               |                    |                                                       |                                           | -558           |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       | 34.752                                    | 34.752         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -7.155                                                |                                           |                |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -26.814                                               |                                           | -26.814        |
| <b>0</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>3.407</b>                                                                                                                | <b>-558</b>                                                                                        | <b>1.053</b>       | <b>57.627</b>                                         | <b>34.752</b>                             | <b>490.979</b> |
| 0                                                                                                                                                                                                               | 3.407                                                                                                                       | -558                                                                                               | 1.053              | 92.379                                                |                                           | 490.979        |
| -494                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -494           |
|                                                                                                                                                                                                                 | -2.842                                                                                                                      |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -2.842         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    | -31                |                                                       |                                           | -31            |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             | -429                                                                                               |                    |                                                       |                                           | -429           |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    | -3                 |                                                       |                                           | 3              |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       | 38.855                                    | 38.855         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -3.294                                                |                                           |                |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -27.757                                               |                                           | -27.757        |
| <b>-494</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>565</b>                                                                                                                  | <b>-987</b>                                                                                        | <b>1.019</b>       | <b>61.328</b>                                         | <b>38.855</b>                             | <b>498.284</b> |

## 8. FINANCIËEL VERSLAG

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

| X €1.000                                                                                                                        | TOEL. | MAATSCHAPPELIJK<br>KAPITAAL | UITGIFTEPREMIES | WETTELIJKE<br>RESERVE | RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN<br>DE VARIATIES IN<br>DE REËLE WAARDE<br>VAN VASTGOED |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BALANS PER 1 JANUARI 2015</b>                                                                                                |       | 266.160                     | 27.759          | 36                    | 104.043                                                                             |
| Kapitaalverhoging                                                                                                               |       | 26.614                      |                 |                       |                                                                                     |
| Uitgiftepremies                                                                                                                 |       |                             | 22.804          |                       |                                                                                     |
| Variaties in de reële waarde van<br>afdekkingsinstrumenten                                                                      |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa<br>bestemd voor verkoop                                                | e     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Ottrekking aan de reserves                                                                                                      |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                       |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Andere                                                                                                                          |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                          |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar<br>reserve voor het saldo van de variaties in de reële<br>waarde van vastgoed |       |                             |                 |                       | -298                                                                                |
| <b>Dividend over 2014</b>                                                                                                       | f     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2015</b>                                                                                              |       | <b>292.774</b>              | <b>50.563</b>   | <b>36</b>             | <b>103.745</b>                                                                      |

### Toelichting

- a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop  
Herwaardering vastgoedcertificaten: 3.025
- b Betaald dividend over 2012  
€ 4,25 (netto € 3,1875) per aandeel: -26.814
- c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop  
Herwaardering vastgoedcertificaten: -2.842
- d Betaald dividend over 2013  
€ 4,40 (€ 3,30 netto) per aandeel: -27.757
- e Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop  
Herwaardering vastgoedcertificaten: -565
- f Betaald dividend over 2014  
€ 4,60 (€ 3,45 netto) per aandeel: -29.018

| RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN DE<br>VARIATIES IN DE REËLE<br>WAARDE VAN TOEGE-<br>LATEN AFDEKKINGS-<br>INSTRUMENTEN DIE<br>ONDERWORPEN ZIJN<br>AAN EEN AFDEKKINGS-<br>BOEKHOUDING ZOALS<br>GEDEFINIEERD IN IFRS | RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN DE<br>VARIATIES IN DE<br>REËLE WAARDE VAN<br>FINANCIËLE ACTIVA<br>BESCHIKBAAR<br>VOOR VERKOOP | RESERVE VOOR<br>ACTUARIËLE<br>WINSTEN EN<br>VERLIEZEN<br>VAN TOEGEZEGDE<br>PENSIOENS-<br>REGLINGEN | ANDERE<br>RESERVES | OVERGEDRAGEN<br>RESULTATEN<br>VAN VORIGE<br>BOEKJAREN | NETTO<br>RESULTAAT<br>VAN HET<br>BOEKJAAR | TOTAAL         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| -494                                                                                                                                                                                                            | 565                                                                                                                         | -987                                                                                               | 1.019              | 100.183                                               |                                           | 498.284        |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 26.614         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 22.804         |
| -239                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -239           |
|                                                                                                                                                                                                                 | -565                                                                                                                        |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -565           |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    | -31                |                                                       |                                           | -31            |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             | -6                                                                                                 |                    | 78                                                    |                                           | 72             |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    | -2                 |                                                       |                                           | -2             |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       | 49.391                                    | 49.391         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | 298                                                   |                                           |                |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -29.018                                               |                                           | -29.018        |
| <b>-733</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>0</b>                                                                                                                    | <b>-993</b>                                                                                        | <b>986</b>         | <b>71.541</b>                                         | <b>49.391</b>                             | <b>567.310</b> |

|    |                                                                                                           |     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | Algemene informatie .....                                                                                 | 127 |
| 2  | Fiscale status .....                                                                                      | 127 |
| 3  | Grondslagen .....                                                                                         | 127 |
| 4  | Geconsolideerd overzicht van direct en indirect resultaat per 31 december .....                           | 136 |
| 5  | Segmentinformatie .....                                                                                   | 138 |
| 6  | Vastgoedbeleggingen .....                                                                                 | 144 |
| 7  | Andere materiële vaste activa .....                                                                       | 147 |
| 8  | Financiële activa .....                                                                                   | 148 |
| 9  | Handelsvorderingen en andere vaste activa .....                                                           | 148 |
| 10 | Kortlopende vorderingen .....                                                                             | 149 |
| 11 | Kas en kasequivalenten .....                                                                              | 149 |
| 12 | Maatschappelijk kapitaal .....                                                                            | 150 |
| 13 | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva .....                                       | 151 |
| 14 | Pensioenverplichtingen .....                                                                              | 152 |
| 15 | Langlopende financiële schulden .....                                                                     | 152 |
| 16 | Ontvangen huurwaarborgen .....                                                                            | 153 |
| 17 | Toegelaten afdekkingsinstrumenten .....                                                                   | 153 |
| 18 | Uitgestelde belastingen .....                                                                             | 153 |
| 19 | Kortlopende verplichtingen .....                                                                          | 154 |
| 20 | Huurinkomsten .....                                                                                       | 156 |
| 21 | Recuperatie van huurlasten en belastingen<br>normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen ..... | 157 |
| 22 | Huurlasten en belastingen normaal gedragen<br>door de huurder op verhuurde gebouwen .....                 | 157 |
| 23 | Vastgoedkosten .....                                                                                      | 157 |
| 24 | Algemene kosten .....                                                                                     | 158 |
| 25 | Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en waarderingsresultaten .....                                      | 159 |
| 26 | Financieel resultaat .....                                                                                | 160 |
| 27 | Belastingen op het resultaat .....                                                                        | 160 |
| 28 | Resultaat per aandeel .....                                                                               | 161 |
| 29 | Dividend .....                                                                                            | 161 |
| 30 | Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen .....                                                     | 162 |
| 31 | Bepaling van de schuldgraad .....                                                                         | 163 |
| 32 | Transacties met groepsvennootschappen .....                                                               | 163 |
| 33 | Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar .....                             | 164 |
| 34 | Lijst van geconsolideerde ondernemingen (€ 1.000) .....                                                   | 164 |
| 35 | Investeringsverplichtingen .....                                                                          | 166 |
| 36 | Vergoeding commissaris .....                                                                              | 167 |
| 37 | Bijkantoren .....                                                                                         | 167 |
| 38 | Onderzoek en ontwikkeling .....                                                                           | 167 |
| 39 | Rechtzaken en arbitrages .....                                                                            | 167 |
| 40 | Dematerialisatie van de aandelen .....                                                                    | 167 |



# Toelichtingen

## 1 Algemene informatie

Wereldhave Belgium ('de Vennootschap'), heeft de status van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV). De Vennootschap investeert bij voorkeur in winkelcentra en/of uitbreidingen in winkelcentra, bijkomend eventueel kantoren, woningen en ander vastgoed.

Het bestuur van de Vennootschap wordt waargenomen door haar enig Statutair Zaakvoerder, vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, NV Wereldhave Belgium, bestaat uit minimaal vier leden, waarvan één directielid is van Wereldhave N.V. en drie een onafhankelijk statuut hebben.

De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel.

De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2015, is het resultaat van de consolidatie van Wereldhave Belgium met haar dochtervennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 10 maart 2016. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 13 april 2016 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

## 2 Fiscale status

Wereldhave Belgium heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van GVV en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

## 3 Grondslagen

### 3.1 UITGANGSPUNTEN JAARREKENING 2015

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

De jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De geconsolideerde balans en de resultatenrekening worden opgesteld conform het schema dat op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen van toepassing is, conform het K.B. van 13 juli 2014.

In 2015 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop, die relevant zijn voor de Vennootschap, van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben een minimale invloed gehad op de verslaggeving van de Vennootschap in 2015. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- IFRIC 21 'Heffingen'
- IFRS 3 'De boekhoudkundige verwerking van voorwaardelijke vergoedingen'
- IFRS 1 'Eerste toepassing van IFRS'
- IFRS 13 'Reële waardebepaling'

In IFRS 13 is een raamwerk opgenomen aan de hand waarvan de onderneming de reële waarde en de vereiste toelichtingen inzake waardering tegen reële waarde kan bepalen. De standaard omschrijft reële waarde op basis van het 'exit price'-begrip. De exit-price van een bestanddeel is de waarde dat het opbrengt als het per direct op de open markt verkocht wordt. Op basis van deze richtlijn ontstaat er zodoende een waardering die op de markt gebaseerd is, in plaats van een waardering die entiteit gebonden is.

De toepassing van IFRS 13 heeft niet geleid tot aanpassingen. Waar nodig is aanvullende informatie voorzien in de afzonderlijke toelichting met betrekking tot de activa en passiva waarvan de reële waarde werd bepaald. Reële waarde-hiërarchie wordt gegeven in toelichting 6.

De nieuwe of aangepaste interpretaties hebben een minimale invloed gehad op de verslaggeving van de Vennootschap.

De volgende wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd en goedgekeurd door de EU, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2015:

- IAS 7 'Geactiveerde interestbetalingen'
- IAS 24 'Managers op sleutelposities'
- IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'
- IAS 19 'Toegezegde pensioenregelingen'
- IFRS 8 'Het samenvoegen van de operationele segmenten'
- IAS 16/38 'Herwaarderingsmethode – proportionele herziening van de gecumuleerde afschrijvingen'
- IFRS 5 'Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten'
- IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen'
- IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten'
- IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening'
- IAS 16 'Materiële vaste activa'
- IAS 41 'Landbouw'
- IAS 38 'Immateriële activa'

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2015 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- IFRS 9 Financiële instrumenten,
- IFRS 15 'Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten',
- IAS 27 'Enkelvoudige jaarrekening'
- IFRS 10 'De geconsolideerde jaarrekening'
- IAS 28 'Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures'
- IFRS 14 'Wettelijke uitgestelde rekeningen'
- IFRS 12 'Toelichting van belangen in andere entiteiten'

De groep bepaalt momenteel de impact van de invoering van de hiervoor vermelde wijzigingen.

## 3.2 CONSOLIDATIE

### Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochteronderneming gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Intercompany transacties, -saldi en ongerealiseerde winsten op transacties tussen dochterondernemingen worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd. De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen zijn waar nodig aangepast om de consistentie met de groepgrondslagen zeker te stellen.

### Verwerking van acquisities

Wereldhave Belgium beoordeelt bij acquisities of IFRS 3 R 'bedrijfscombinaties' of IAS 40 'Vastgoedinvesteringen' van toepassing is. Acquisities worden beschouwd als een bedrijfscombinatie als er sprake is van overname van activa, verhuuractiviteiten en een zodanige beheerorganisatie, dat de overgenomen entiteit zelfstandig als bedrijf kan functioneren, met als doel economische winsten te genereren. Wereldhave Belgium beschouwt acquisities van vastgoedobjecten die om bedrijfseconomische redenen binnen een juridische vennootschap worden gekocht niet noodzakelijkerwijs als een bedrijfscombinatie, maar beoordeelt deze acquisities één voor één op de bovengenoemde bedrijfskenmerken.

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

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

De aankoopmethode wordt gebruikt bij de verwerking van de verwerving van dochterondernemingen door de groep. De kostprijs van een overname wordt bepaald op basis van de reële waarde van de activa, uitgegeven eigen vermogensinstrumenten en aangegane of overgenomen verplichtingen op de datum van de transactie. De kosten die rechtstreeks verband houden met de overname worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

### 3.3 EIGEN VERMOGEN

De doelstelling van Wereldhave Belgium met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de groep, het bieden van rendement aan de aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt Wereldhave Belgium haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (K.B. van 13 juli 2014) wordt voldaan. De kwalificatie van aandelenkapitaal wordt beschreven in punt 3.12.

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

### 3.4 BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

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

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

### 3.5 WAARDEVERMINDERING VAN NIET-FINANCIËLE ACTIVA

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

### 3.6 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

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

### Huurvrije periodes en huurkortingen

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

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

### Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject. Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd 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.

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van direct aan het ontwikkelingsproject toe te rekenen intrestlasten of op basis van de gemiddelde effectieve intrestvoet van de groep indien geen specifieke projectfinanciering aanwezig is. Intrestlasten omvatten intrest en alle kosten van Wereldhave Belgium in verband met het aantrekken van geld.

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

Reële waardemutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder herwaarderingsresultaten verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

## 3.7 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

### 3.8 FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa omvatten posten met een looptijd langer dan twaalf maanden, tenzij anders vermeld. Gerealiseerde meerwaarden bij verkoop worden opgenomen onder vervreemdingsresultaten. Aan- en verkopen worden verwerkt op basis van de transactiedatum. Wereldhave Belgium classificeert haar financiële activa in de volgende categorieën:

- Reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (verder ook aangeduid als 'Reële waarde door het resultaat');
- Leningen en vorderingen;
- Beschikbaar voor verkoop.

De classificatie is afhankelijk van het doel waarvoor het financieel actief is aangeschaft en wordt bepaald op moment van eerste verwerking.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt, indien beschikbaar, aan de hand van relevante genoteerde (bied-) prijzen vastgesteld. In het geval waarderingen niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen. Wanneer informatie van banken ook niet beschikbaar is, dan wordt er gebruik gemaakt van interne rekenmodellen.

#### Financiële activa op reële waarde door het resultaat

Financiële activa op reële waarde door het resultaat zijn financiële activa die gehouden worden voor handelsdoeleinden.

Financiële activa op reële waarde door het resultaat worden initieel aan kostprijs en vervolgens gewaardeerd op reële waarde. Indien beschikbaar, worden de reële waarden bepaald aan de hand van relevante (bied-) prijzen. In het geval waarderingen niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen.

#### Leningen en overige vorderingen

Leningen en vorderingen zijn financiële activa, niet zijnde derivaten, met vaste of van te voren te bepalen betalingen die niet zijn genoteerd op een actieve markt.

Uitgegeven leningen en overige vorderingen worden initieel verwerkt tegen de reële waarde vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten en vervolgens gewaardeerd op

basis van geamortiseerde kosten. Geamortiseerde kosten worden verwerkt in het resultaat onder financiële baten en lasten op basis van de effectieve rentemethode.

Wanneer objectief blijkt dat leningen en overige vorderingen niet meer inbaar zijn dan worden leningen en overige vorderingen via de winst- en verliesrekening afgewaardeerd tot het bedrag dat nog ontvangen kan worden. Indicatoren voor het niet inbaar zijn van leningen zijn onder meer significante financiële moeilijkheden van een debiteur, niet naleving van betalingscondities en faillissement.

#### Financiële activa beschikbaar voor verkoop

Financiële activa beschikbaar voor verkoop zijn géén derivaten en zijn ofwel aan deze categorie toegewezen ofwel niet geïnclassificeerd in een van de andere categorieën. Ze worden onder de vaste activa verwerkt, tenzij het management de intentie heeft om de investering binnen twaalf maanden na balansdatum te verkopen.

Financiële activa beschikbaar voor verkoop worden initieel verwerkt tegen initiele waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens op reële waarde gewaardeerd. Waarderingsresultaten worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Wanneer waardeverminderingen significant of duurzaam zijn dan worden de waardeverminderingen als herwaarderingsresultaat verwerkt in de resultatenrekening. Op het moment dat financiële activa beschikbaar voor verkoop worden verkocht of worden afgewaardeerd, wordt het geaccumuleerde totaal van waardewijzigingen welke verwerkt zijn via het eigen vermogen opgenomen in de winst- en verliesrekening onder vervreemdingsresultaten.

Dividenden op financiële activa worden opgenomen in de winst- en verliesrekening als intrest op het moment dat het recht op dividend is ontstaan.

#### Financiële instrumenten

Afdekkingsinstrumenten worden initieel aan kostprijs gewaardeerd en aan reële waarde bij de volgende rapporteringsdatum. Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij het derivaat voldoet aan hedge accounting.

De Reële waarde van een financieel instrument is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen indien dit op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen.

Indien een financieel instrument kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het instrument waarvan vastgesteld is dat het een effectieve hedge is, onmiddellijk in de andere elementen van het globaal resultaat (eigen vermogen) verantwoord onder 'Variatie in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS'. Het ineffektieve deel van het instrument wordt opgenomen in de resultatenrekening.

### 3.9 VASTE ACTIVA GEHOUDEN VOOR VERKOOP

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

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

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

### 3.10 HANDELSVORDERINGEN

Debiteuren worden initieel opgenomen tegen reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten verminderd met een voorziening voor oninbaarheid. Een voorziening voor oninbaarheid van vorderingen op debiteuren wordt genomen wanneer objectief vaststaat dat de groep niet in staat zal zijn het gehele te vorderen bedrag te innen tegen de overeengekomen voorwaarden. Indicatoren hiervoor zijn onder andere significante financiële moeilijkheden van een debiteur, niet naleving van betalingscondities en faillissement. De hoogte van de voorziening is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de geschatte toekomstige kasstromen. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als 'algemene kosten'. Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd, dan worden deze ten gunste van de 'algemene kosten' gebracht in de resultatenrekening.

### 3.11 KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

### 3.12 AANDELENKAPITAAL

Gewone aandelen worden aangemerkt als eigen vermogen. De kosten van derden die direct kunnen worden toegekend aan de uitgifte van aandelen worden apart verantwoord en in mindering gebracht op de opbrengst van de uitgifte.

### 3.13 VOORZIENINGEN

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



### 3.14 RENTEDRAGENDE SCHULDEN

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

### 3.15 PENSIOENREGELING

#### Toegezegde-bijdrageregelingen

Onder toegezegde-bijdrageregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan door groepsmaatschappijen een jaarlijkse bijdrage wordt gedoteerd. De kosten van toegezegde-bijdrageregelingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

#### Toegezegde pensioenregelingen

Onder toegezegde pensioenregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan de deelnemers reglementaire aanspraken kunnen ontlenen op pensioendatum. De netto vordering of verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt per regeling vastgesteld door schatting van de toekomstige aanspraken die door werknemers in huidige en voorafgaande dienstbetrekkingen zijn opgebouwd. De contante waarde van aanspraken wordt afgetrokken van de activa die in de pensioenregeling zijn ondergebracht.

De verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt door onafhankelijke actuarissen berekend op basis van de 'projected unit credit methode'. De contante waarde van toegezegde pensioenverplichtingen wordt bepaald door het contant maken van de geschatte toekomstige kasstromen tegen een rentevoet gelijk aan bedrijfsobligaties met een hoge kredietwaardigheid in de valuta waarin de toekomstige uitkeringen gedaan zullen worden en die een resterende looptijd hebben die overeenkomt met de looptijd van de pensioenverplichtingen. In markten waar geen uitgebreide handel in dergelijke leningen bestaat, zullen de marktrendementen worden bepaald (per balansdatum) op basis van staatsleningen.

Voor de verwerking van mutaties in de toegezegde-pensioenregelingen en de fondsinvesteringen wordt verwezen naar IAS 19. De mutaties in de toegezegde pensioenregelingen en de fondsinvesteringen vereisen de directe erkenning van de wijzigingen in

de toegezegde-pensioenregelingen en in de reële waarde van de fondsinvesteringen via het overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten als ze optreden.

### 3.16 CREDITEUREN EN OVERIGE TE BETALEN POSTEN

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

### 3.17 HUUROVEREENKOMSTEN

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

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

### 3.18 OPBRENGSTEN

#### Huuropbrengsten

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

In de huuropbrengsten zijn niet begrepen de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als gemeenschappelijke lasten. Huuropbrengsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

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

### 3.19 KOSTEN

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

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

#### Vastgoedkosten

De vastgoedkosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het jaar, zoals:

- technische kosten
- kosten en taksen van niet verhuurde goederen
- onroerend goed beheer
- commerciële kosten

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

Commerciële kosten omvatten de afschrijving op uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De kosten worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst.

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

#### Beheerkosten

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

### 3.20 INTREST

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

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

### 3.21 VENNOOTSCHAPSBELASTING

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

### 3.22 SEGMENTRAPPORTAGE

Een segment is een geheel van activa en activiteiten dat segmentspecifieke risico's en uitkomsten kent, die verschillen van andere segmenten. Doordat de portefeuille vastgoedbeleggingen uitsluitend in België gelegen is, wordt geopteerd voor sectorinformatie, met name kantoren en retail. Segmentrapportage presenteert resultaten, activa en passiva per sector. Resultaten, activa en passiva per segment omvatten posten die daaraan direct kunnen worden toegerekend.

### 3.23 DIVIDENDEN

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

### 3.24 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN

#### Vastgoedbeleggingen

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

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

De externe onafhankelijke onroerend goed deskundige baseert zich voor zijn waardering op reële waarde op zijn eigen markt-kennis en informatie.

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

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her)verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van verkoopkosten die ten laste van de koper komen, waaronder overdrachtsbelasting.

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

#### 4 Geconsolideerd overzicht van direct en indirect resultaat per 31 december

| X € 1.000 |                                                                                        | 2013          |              | 2014          |              | 2015          |               |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|           |                                                                                        | DIRECT        | INDIRECT     | DIRECT        | INDIRECT     | DIRECT        | INDIRECT      |
|           | Netto huurresultaat                                                                    | 35.831        |              | 38.932        |              | 47.409        |               |
|           | Huurlasten en belastingen<br>normaal gedragen door de<br>huurder op verhuurde gebouwen | 1             |              | -138          |              | -340          |               |
|           | Vastgoedkosten                                                                         |               |              |               |              |               |               |
| IX.       | Technische kosten                                                                      | -465          |              | -522          |              | -504          |               |
| X.        | Commerciële kosten                                                                     | -461          |              | -563          |              | -548          |               |
| XI.       | Kosten en taksen niet verhuurde<br>gebouwen                                            | -527          |              | -687          |              | -915          |               |
| XII.      | Beheerkosten vastgoed                                                                  | -635          |              | -835          |              | -1.327        |               |
| XIV.      | Algemene kosten van<br>de vennootschap                                                 | -1.824        |              | -2.559        |              | -3.075        |               |
| XV.       | Andere operationele<br>opbrengsten en kosten                                           | 46            |              | 341           |              | 971           |               |
|           | <b>Operationeel resultaat vóór<br/>het resultaat op de portefeuille</b>                | <b>31.966</b> |              | <b>33.969</b> |              | <b>41.671</b> |               |
| XVI.      | Resultaat verkoop<br>vastgoedbeleggingen                                               |               | 0            |               | 27           |               | 0             |
| XVII.     | Resultaat verkoop andere niet-<br>financiële vaste activa                              | -1            |              | 1             |              | 1             |               |
| XVIII.    | Variaties in de reële waarde van<br>vastgoedbeleggingen                                |               |              |               |              |               |               |
|           | - positief                                                                             |               | 5.642        |               | 2.562        |               | 23.558        |
|           | - negatief                                                                             |               | -2.348       |               | -2.860       |               | -14.815       |
| XIX.      | Ander portefeuilleresultaat                                                            |               | 0            |               | -536         |               | -215          |
|           | <b>Operationeel resultaat</b>                                                          | <b>31.965</b> | <b>3.294</b> | <b>33.970</b> | <b>-807</b>  | <b>41.672</b> | <b>8.528</b>  |
|           | <b>Financieel resultaat</b>                                                            | <b>184</b>    | <b>-490</b>  | <b>-327</b>   | <b>6.718</b> | <b>-2.477</b> | <b>1.823</b>  |
|           | <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                      | <b>32.149</b> | <b>2.804</b> | <b>33.643</b> | <b>5.911</b> | <b>39.195</b> | <b>10.351</b> |
|           | Vennootschapsbelasting                                                                 | -60           | -141         | -272          | -427         | -102          | -53           |
|           | <b>NETTO RESULTAAT</b>                                                                 | <b>32.089</b> | <b>2.663</b> | <b>33.371</b> | <b>5.484</b> | <b>39.093</b> | <b>10.298</b> |
|           | Winst per aandeel (x € 1)                                                              | 5,09          | 0,42         | 5,29          | 0,87         | 5,63          | 1,49          |

Wereldhave Belgium 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. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

## 5 Segmentinformatie

De bedrijfssegmenten van de groep (kantoren en retail) geven de benadering weer van de Statutaire Zaakvoerder ten aanzien van de beoordeling van de financiële prestaties en toewijzing van middelen en activiteiten van de groep. In hoedanigheid van Statutaire Zaakvoerder treedt deze op als 'Chief operating decision maker'.

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

### 2015

| X € 1.000 |                                                                                  | KANTOREN     | RETAIL        | TOTAAL        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|           | Huur                                                                             | 9.676        | 37.068        | 46.744        |
|           | Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                             | 148          | 517           | 665           |
|           | <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                                       | <b>9.823</b> | <b>37.586</b> | <b>47.409</b> |
|           | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -152         | -188          | -340          |
| IX.       | Technische kosten                                                                |              |               | -504          |
|           | Herstellingen                                                                    | -220         | -152          |               |
|           | Vergoedingen voor totale waarborgen                                              | -45          | -47           |               |
|           | Verzekeringspremies                                                              | -12          | -28           |               |
| X.        | Commerciële kosten                                                               |              |               | -548          |
|           | Makelaarscommissies                                                              | -207         | -162          |               |
|           | Publiciteit                                                                      | -31          | -148          |               |
| XI.       | Kosten en taksen van niet verhuurde goederen                                     |              |               | -915          |
|           | Leegstandslasten                                                                 | -398         | -329          |               |
|           | Onroerende voorheffing leegstand                                                 | -134         | -54           |               |
| XII.      | (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                       | -227         | -1.100        | -1.327        |
|           | <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                            | <b>8.397</b> | <b>35.378</b> | <b>43.775</b> |
| XIV/XV.   | Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten |              |               | -2.104        |
|           | <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>              |              |               | <b>41.671</b> |
| XVI.      | Resultaat verkoop vastgoedinvesteringen                                          |              |               | 0             |
| XVII.     | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa                                  |              |               | 1             |
| XVIII.    | Variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                           |              |               | 8.743         |
|           | Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                 | 2.654        | 20.904        |               |
|           | Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                 | -3.760       | -11.055       |               |
| XIX.      | Ander portefeuilleresultaat                                                      | 0            | -215          | -215          |
|           | <b>Operationeel resultaat</b>                                                    |              |               | <b>50.200</b> |
|           | <b>Financieel resultaat</b>                                                      |              |               | <b>-654</b>   |
|           | <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                |              |               | <b>49.546</b> |



| X € 1.000                                           | KANTOREN       | RETAIL         | TOTAAL         |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Vennootschapsbelasting                              |                |                | -102           |
| Positieve latente belastingen op marktschommelingen |                |                | -53            |
| <b>Belastingen</b>                                  |                |                | <b>-155</b>    |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>                              |                |                | <b>49.391</b>  |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                          |                |                |                |
| Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen     |                |                |                |
| Stand 1 januari                                     | 125.559        | 597.048        | 722.607        |
| Investerings                                        | 441            | -701           | -260           |
| Aankopen                                            | 0              | 0              | 0              |
| Transfer van ontwikkeling naar investering          | 0              | 0              | 0              |
| Herwaarderings                                      | -1.106         | 10.679         | 9.573          |
| <b>Stand 31 december</b>                            | <b>124.894</b> | <b>607.026</b> | <b>731.920</b> |
| Geactiveerde huurincentives                         | 958            | 604            | 1.562          |
| <b>WAARDE VASTGOEDINVESTERINGEN EXCL. PROJECTEN</b> | <b>125.852</b> | <b>607.630</b> | <b>733.482</b> |
| <b>Projectontwikkelingen</b>                        |                |                |                |
| Stand 1 januari                                     |                | 25.802         | 25.802         |
| Investerings                                        |                | 15.340         | 15.340         |
| Verkopen                                            |                | 0              | 0              |
| Transfert van ontwikkeling naar investering         |                | 0              | 0              |
| Herwaarderings                                      |                | -830           | -830           |
| Bouwwrente                                          |                | 235            | 235            |
| <b>STAND 31 DECEMBER</b>                            |                | <b>40.547</b>  | <b>40.547</b>  |

## 2014

| X € 1.000 |                                                                                  | KANTOREN     | RETAIL        | TOTAAL        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|           | Huur                                                                             | 9.592        | 29.068        | 38.660        |
|           | Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                             | 100          | 172           | 272           |
|           | <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                                       | <b>9.692</b> | <b>29.240</b> | <b>38.932</b> |
|           | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -95          | -43           | -138          |
| IX.       | Technische kosten                                                                |              |               | -522          |
|           | Herstellingen                                                                    | -142         | -222          |               |
|           | Vergoedingen voor totale waarborgen                                              | -67          | -61           |               |
|           | Verzekeringspremies                                                              | -11          | -19           |               |
| X.        | Commerciële kosten                                                               |              |               | -563          |
|           | Makelaarscommissies                                                              | -228         | -151          |               |
|           | Publiciteit                                                                      | -35          | -149          |               |
| XI.       | Kosten en taken van niet verhuurde goederen                                      |              |               | -687          |
|           | Leegstandslasten                                                                 | -425         | -65           |               |
|           | Onroerende voorheffing leegstand                                                 | -159         | -38           |               |
| XII.      | (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                       | -159         | -676          | -835          |
|           | <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                            | <b>8.371</b> | <b>27.816</b> | <b>36.187</b> |
| XIV/XV.   | Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten |              |               | -2.218        |
|           | <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>              |              |               | <b>33.969</b> |
| XVI.      | Resultaat verkoop vastgoedinvesteringen                                          |              | 27            | 27            |
| XVII.     | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa                                  |              |               | 1             |
| XVIII.    | Variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                           |              |               | -298          |
|           | Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                 | 871          | 1.691         |               |
|           | Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                 | -213         | -2.647        |               |
| XIX.      | Ander portefeuilleresultaat                                                      |              |               | -536          |
|           | <b>Operationeel resultaat</b>                                                    |              |               | <b>33.163</b> |
|           | <b>Financieel resultaat</b>                                                      |              |               | <b>6.391</b>  |
|           | <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                |              |               | <b>39.554</b> |
|           | Vennootschapsbelasting                                                           |              |               | -272          |
|           | Positieve latente belastingen op marktschommelingen                              |              |               | -427          |
|           | <b>Belastingen</b>                                                               |              |               | <b>-699</b>   |
|           | <b>NETTO RESULTAAT</b>                                                           |              |               | <b>38.855</b> |

| X € 1.000                                              | KANTOREN       | RETAIL         | TOTAAL         |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                             |                |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen</b> |                |                |                |
| Stand 1 januari                                        | 124.440        | 380.882        | 505.322        |
| Investerings                                           | 462            | 955            | 1.416          |
| Aankopen                                               | 0              | 112.754        | 112.754        |
| Transfer van ontwikkeling naar investering             | 0              | 103.413        | 103.413        |
| Herwaarderingen                                        | 657            | -956           | -298           |
| <b>Stand 31 december</b>                               | <b>125.559</b> | <b>597.048</b> | <b>722.607</b> |
| Geactiveerde huurincentives                            | 1.377          | 312            | 1.689          |
| <b>WAARDE VASTGOEDINVESTERINGEN EXCL. PROJECTEN</b>    | <b>126.936</b> | <b>597.360</b> | <b>724.296</b> |
| <b>Projectontwikkelingen</b>                           |                |                |                |
| Stand 1 januari                                        |                | 90.159         | 90.159         |
| Investerings                                           |                | 39.334         | 39.334         |
| Verkopen                                               |                | -1.263         | -1.263         |
| Transfert van ontwikkeling naar investering            |                | -103.413       | -103.413       |
| Herwaarderingen                                        |                | 0              | 0              |
| Bouwrente                                              |                | 985            | 985            |
| <b>STAND 31 DECEMBER</b>                               |                | <b>25.802</b>  | <b>25.802</b>  |

## 2013

| X € 1.000 |                                                                                  | KANTOREN     | RETAIL        | TOTAAL        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|           | Huur                                                                             | 9.044        | 26.631        | 35.675        |
|           | Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                             | 168          | -12           | 156           |
|           | <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                                       | <b>9.212</b> | <b>26.619</b> | <b>35.831</b> |
|           | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -105         | 106           | 1             |
| IX.       | Technische kosten                                                                |              |               | -465          |
|           | Herstellingen                                                                    | -74          | -223          |               |
|           | Vergoedingen voor totale waarborgen                                              | -65          | -56           |               |
|           | Verzekeringspremies                                                              | -17          | -30           |               |
| X.        | Commerciële kosten                                                               |              |               | -461          |
|           | Makelaarscommissies                                                              | -215         | -147          |               |
|           | Publiciteit                                                                      | -24          | -74           |               |
| XI.       | Kosten en taken van niet verhuurde goederen                                      |              |               | -527          |
|           | Leegstandslasten                                                                 | -451         | -64           |               |
|           | Onroerende voorheffing leegstand                                                 | 9            | -21           |               |
| XII.      | (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                       | -157         | -478          | -635          |
|           | <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                            | <b>8.112</b> | <b>25.632</b> | <b>33.744</b> |
| XIV/XV.   | Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten |              |               | -1.778        |
|           | <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>              |              |               | <b>31.966</b> |
| XVII.     | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa                                  |              |               | -1            |
| XVIII.    | Variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                           |              |               | 3.294         |
|           | Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                 | 1.828        | 3.814         |               |
|           | Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedinvesteringen                 | -1.441       | -907          |               |
|           | <b>Operationeel resultaat</b>                                                    |              |               | <b>35.259</b> |
|           | <b>Financieel resultaat</b>                                                      |              |               | <b>-306</b>   |
|           | <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                |              |               | <b>34.953</b> |
|           | Vennootschapsbelasting                                                           |              |               | -201          |
|           | Positieve latente belastingen op marktschommelingen                              |              |               |               |
|           | <b>Belastingen</b>                                                               |              |               | <b>-201</b>   |
|           | <b>NETTO RESULTAAT</b>                                                           |              |               | <b>34.752</b> |

| X € 1.000                                              | KANTOREN       | RETAIL         | TOTAAL         |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                             |                |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen</b> |                |                |                |
| Stand 1 januari                                        | 122.298        | 377.503        | 499.801        |
| Investerings                                           | 1.755          | 455            | 2.210          |
| Herwaarderings                                         | 387            | 2.924          | 3.311          |
| <b>STAND 31 DECEMBER</b>                               | <b>124.440</b> | <b>380.882</b> | <b>505.322</b> |
| <b>Projectontwikkelingen</b>                           |                |                |                |
| Stand 1 januari                                        |                | 55.244         | 55.244         |
| Investerings                                           |                | 34.305         | 34.305         |
| Herwaarderings                                         |                | -17            | -17            |
| Bouwrente                                              |                | 626            | 626            |
| <b>STAND 31 DECEMBER</b>                               |                | <b>90.159</b>  | <b>90.159</b>  |

## 6 Vastgoedbeleggingen

| X € 1.000                                                                 | 2014           | 2015           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN</b>                |                |                |
| Balans per 1 januari                                                      | 505.322        | 722.607        |
| Transfert van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen              | 103.413        | 0              |
| Aankopen                                                                  | 112.754        | 0              |
| Investerings                                                              | 1.416          | -260           |
| Herwaarderingen                                                           | -298           | 9.573          |
| <b>Balans per 31 december</b>                                             | <b>722.607</b> | <b>731.920</b> |
| Boekwaarde van geactiveerde huurincentives                                | 1.689          | 1.562          |
| <b>WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN CONFORM DE EXTERNE WAARDERINGSRAPPORTEN</b> | <b>724.296</b> | <b>733.482</b> |
| <b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>                                              |                |                |
| Balans per 1 januari                                                      | 90.159         | 25.802         |
| Verkopen                                                                  | -1.263         | 0              |
| Transfert van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen              | -103.413       | 0              |
| Investerings                                                              | 39.334         | 15.340         |
| Herwaarderingen                                                           | 0              | -830           |
| Bouwrente                                                                 | 985            | 235            |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER</b>                                             | <b>25.802</b>  | <b>40.547</b>  |
| <b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                                         | <b>750.098</b> | <b>774.029</b> |



## VASTGOEDBELEGGINGEN EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN

### Investerings

De investeringen hebben betrekking op investeringen in de bestaande portefeuille (2015: € -0,3 mln; 2014: € 1,4 mln).

### Herwaarderings

Het waarderingsresultaat (2015: € 9,6 mln – 2014: € -0,3 mln) is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door een daling van de aanvangsrendementen van het winkelvastgoed in de investeringsmarkt.

De portefeuille vastgoedbeleggingen werd gewaardeerd op 31 december 2015 door Cushman & Wakefield en CVBA Troostwijk-Roux, onafhankelijke onroerend goed deskundigen.

### Huurvrije periodes en huurkortingen

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

De gekapitaliseerde huurvrije periodes of andere huurkortingen worden afgeschreven over de duur van het huurcontract en in mindering gebracht van de huurinkomsten.

Bij de bepaling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen worden de huurvrije periodes en andere huurkortingen in mindering gebracht van het waarderingsresultaat, teneinde dubbeltelling te vermijden.

### Waardering

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

De reële waarde is gebaseerd op de markthuur verminderd met de normatieve exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, van de leegstand en van de noodzakelijke toekomstige investeringen bepaald. Op deze waarde worden de normatieve transactiekosten (registratierechten 10%-12,5%) in mindering gebracht.

## PROJECTONTWIKKELINGEN

### Investerings

De investeringen (€ 15,3 mln) betreffen in hoofdzaak de bouwwerken die betrekking hebben op de ontwikkeling van het retail park, aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai. De bouwkundige oplevering vond plaats in het eerste kwartaal 2016.

De gerealiseerde projectkosten gerelateerd aan de overige ontwikkelingsprojecten betreffen de aanloop- en studiekosten.

### Herwaarderings

De portefeuille vastgoedbeleggingen/ontwikkelingsprojecten wordt initieel aan kostprijs gewaardeerd en vervolgens aan reële waarde. Indien de reële waarde niet betrouwbaar kan worden vastgesteld wordt het ontwikkelingsproject gewaardeerd aan historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen (zie punt 3. Grondslagen).

De negatieve herwaardering (€ -0,8 mln) is toe te schrijven aan het retail park te Tournai en is een gevolg van de waarderingsmethodiek waarbij de transfertkosten integraal worden afgetrokken van de reële waarde (12,5%).

### Bouwrente

Intrest (€ 0,2 mln) welke direct toerekenbaar is aan een projectontwikkeling waarvoor een substantiële periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het desbetreffende actief. De bouwrente is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de groep, dan wel de financieringslasten van een specifieke projectfinanciering.

De gewogen gemiddelde rentevoet over 2015 bedroeg 1,19% (2014: 1,37%)

## GEVOELIGHEIDSANALYSE

| IN € MLN                                               |       | PARAMETERS WAARDERING 'REËLE WAARDE' |                                |                                        |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
|                                                        |       | PUBLIEKE<br>NOTERING                 | KWANTIFICEERBARE<br>PARAMETERS | NIET<br>KWANTIFICEERBARE<br>PARAMETERS |
|                                                        |       |                                      |                                |                                        |
| TOTAAL                                                 |       |                                      |                                |                                        |
| Activa gewaardeerd aan reële waarde                    |       |                                      |                                |                                        |
| Vastgoedbeleggingen                                    | 733,5 |                                      |                                | 733,5                                  |
| Projectontwikkelingen                                  | 40,5  |                                      |                                | 40,5                                   |
| Beschikbaar voor verkoop                               |       |                                      |                                |                                        |
| Verplichtingen waarvan de 'reële waarde' is beschreven |       |                                      |                                |                                        |
| Rentedragende schulden                                 | 209   |                                      | 209                            |                                        |

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

|                                                 | RANGE           | GEWOGEN<br>GEMIDDELDE |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode</b> |                 |                       |
| Kapitalisatiefactor                             | 5 – 8%          | 5,80%                 |
| Markthuur                                       |                 |                       |
| Retail                                          | € 200 – € 1.000 | € 235                 |
| Kantoren                                        | € 100 – € 200   | € 135                 |
| <b>Hypothese DCF</b>                            |                 |                       |
| Disconteringsvoet                               | 5,75% – 7,2%    | 6,40%                 |
| Inflatie %                                      | 2%              | 2%                    |
| Looptijd                                        | 10 jaar         | 10 jaar               |

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 8 mln.
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 18 mln.

## 7 Andere materiële vaste activa

| X € 1.000                          | MATERIEEL  | WAGENPARK  | TOTAAL     |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| Balans per 1 januari 2015          | 382        | 429        | 811        |
| Aankopen (+/-)                     | 5          | 142        | 147        |
| Verkopen (+/-)                     |            | -59        | -59        |
| Afschrijvingen (+/-)               | -122       | -123       | -245       |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2015</b> | <b>265</b> | <b>389</b> | <b>654</b> |
| Balans per 1 januari 2014          | 233        | 299        | 532        |
| Aankopen (+/-)                     | 1.018      | 298        | 1.316      |
| Verkopen (+/-)                     | 0          | 0          | 0          |
| Afschrijvingen (+/-)               | -869       | -168       | -1.037     |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2014</b> | <b>382</b> | <b>429</b> | <b>811</b> |

| X € 1.000               | 2014       | 2015       |
|-------------------------|------------|------------|
| Totale aanschafwaarde   | 2.314      | 2.101      |
| Totale afschrijving     | -1.503     | -1.447     |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b> | <b>811</b> | <b>654</b> |

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

## 8 Financiële activa

| X € 1.000                                                       | 2014         | 2015     |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Financiële activa beschikbaar voor verkoop vastgoedcertificaten |              |          |
| Balans per 1 januari                                            | 18.506       | 9.116    |
| Herkwalificatie vastgoedcertificaten 'Basilix'                  | -9.872       | -9.116   |
| Herwaardering (via eigen vermogen)                              | 482          | 0        |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER</b>                                   | <b>9.116</b> | <b>0</b> |

| X € 1.000                                                      | 2014 | 2015         |
|----------------------------------------------------------------|------|--------------|
| Realisatie vastgoedcertificaten                                |      | 10.380       |
| Waarde op 31 december                                          |      | -9.116       |
| Variatie                                                       |      | 559          |
| <b>GEREALISEERDE MEERWAARDE LIQUIDATIE VASTGOEDCERTIFICAAT</b> |      | <b>1.823</b> |

De participatie (17,8%) aangehouden in het beursgenoteerde vastgoedcertificaat 'Basilix' bevond zich in de liquidatiefase. Het onroerend goed onderliggend aan de vastgoedcertificaten, met name het winkelcentrum 'Basilix', werd op 31 juli 2015 overgedragen aan een derde investeerder. De gerealiseerde verkoopprijs van € 64,8 mln, wordt onder aftrek van de kosten integraal uitgekeerd aan de certificaathouders. Een eerste liquidatiecoupon ad € 407,11 (inclusief roerende voorheffing) per certificaat werd op 30 september 2015 uitbetaald.

De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd op reële waarde op basis van marktnotering (IFRS 13).

Vastgoedcertificaten zijn roerende waarden in vertegenwoordiging van schuldvorderingen met een evenredig deel in de inkomsten van een welbepaald onroerend goed. De betaalbaar gestelde coupons omvatten een gedeelte inkomsten en een gedeelte kapitaalflossing.

## 9 Handelsvorderingen en andere vaste activa

| X € 1.000     | 2014      | 2015     |
|---------------|-----------|----------|
| Leningen      | 11        | 0        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>11</b> | <b>0</b> |

## 10 Kortlopende vorderingen

| X € 1.000                                       | 2014         | 2015          |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Handelsvorderingen – huurders                   | 5.606        | 8.139         |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 4.327        | 5.907         |
| <b>TOTAAL</b>                                   | <b>9.933</b> | <b>14.046</b> |

| X € 1.000                                                        | 2014         | 2015         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>           | <b>4.327</b> | <b>5.907</b> |
| <b>Belastingen</b>                                               |              |              |
| Te recupereren roerende voorheffing Ring Shopping Kortrijk Noord | 3.221        | 3.221        |
| Te recupereren roerende voorheffing Basilix                      | 222          | 2.295        |
| Te recupereren onroerende voorheffing                            | 105          | 236          |
| Te recupereren belastingvorderingen (btw)                        | 779          | 155          |

De reële waarde van de handelsvorderingen (€ 8,1 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa en de waarborgen gesteld door de huurders (€ 12,9 mln).

## 11 Kas en kasequivalenten

| X € 1.000     | 2014         | 2015         |
|---------------|--------------|--------------|
| Bank          | 4.053        | 6.231        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>4.053</b> | <b>6.231</b> |

De rubriek 'bank' geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen.

## 12 Maatschappelijk kapitaal

| X € 1.000                                                                | BEDRAGEN      | AANTAL AANDELEN  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Geplaatst kapitaal</b>                                                |               |                  |
| Per 31 december 2014                                                     | 266.160       | 6.308.198        |
| Per 31 december 2015                                                     | 292.774       | 6.939.017        |
| <b>Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde</b>     |               |                  |
| Op naam                                                                  |               | 4.553.106        |
| Gedematerialiseerd                                                       |               | 2.385.911        |
| <b>TOTAAL PER 31 DECEMBER 2015</b>                                       |               | <b>6.939.017</b> |
| <b>Uitgiftepremies</b>                                                   |               |                  |
| Per 31 december 2014                                                     | 27.759        |                  |
| Toevoeging naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 16 februari 2015 | 22.804        |                  |
| <b>PER 31 DECEMBER 2015</b>                                              | <b>50.563</b> |                  |

### Aandeelhouderschap

Op 31 december 2015 waren er 6.939.017 aandelen in omloop, waarvan 36,38% in handen is van N.V. Wereldhave en 33,20% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,42% in handen van het publiek.

Het is de Zaakvoerder toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren ten belope van een maximum bedrag van € 292.773.778,51. Deze toelating werd hernieuwd op 16 februari 2015 voor een periode van vijf jaar.

De emissie van nieuwe aandelen met voorkeurrechten (€ 50 mln) werd op 16 februari 2015 succesvol afgerond. De kosten (€ 0,6 mln) betrekking hebbende op de kapitaaloperatie worden integraal toegewezen aan de post uitgiftepremies. De nieuwe aandelen (630.819) zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2015.

## HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

| DATUM                       | VERRICHTING                                                | KAPITAAL-BEWEGING<br>(€ X 1,000) | TOTAAL AANTAL<br>UITSTAAND<br>KAPITAAL NA DE<br>VERRICHTING<br>(€ X 1,000) | AANTAL<br>GECREËRDE<br>AANDELEN | TOTAAL<br>AANTAL<br>AANDELEN |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 15 januari 1998             | Oprichting                                                 | 172.750                          | 172.500                                                                    | 5.234.636                       | 5.234.636                    |
| 14 mei 1999                 | Fusie door overname<br>van de NV Groter<br>Berchem         | 52.469                           | 224.969                                                                    | 97.311                          | 5.331.947                    |
| 11 april 2012               | Fusie door overname<br>van de NV Redevco<br>Retail Belgium | 41.191                           | 266.160                                                                    | 976.251                         | 6.308.198                    |
| 16 februari 2015            | Kapitaalverhoging<br>in speciën                            | 26.614                           | 292.774                                                                    | 630.819                         | 6.939.017                    |
| <b>Uitgiftepremies</b>      |                                                            |                                  |                                                                            |                                 |                              |
| 11 april 2012               | Fusie door overname<br>van de NV Redevco<br>Retail Belgium | 27.759                           |                                                                            |                                 |                              |
| 16 februari 2015            | Kapitaalverhoging<br>in speciën                            | 22.804                           |                                                                            |                                 |                              |
| <b>PER 31 DECEMBER 2015</b> |                                                            | <b>50.563</b>                    |                                                                            |                                 |                              |

## 13 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

| X € 1.000                                                                | 2014       | 2015     |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| <b>Financiële activa beschikbaar voor verkoop</b>                        |            |          |
| Stand op 1 januari                                                       | 3.407      | 565      |
| Herwaardering                                                            | 3.386      | -6       |
| Verwerking van de herwaardering door resultaat als gevolg van realisatie | -6.228     | -559     |
| <b>STAND OP 31 DECEMBER</b>                                              | <b>565</b> | <b>0</b> |

Per 31 december 2015 bevindt het vastgoedcertificaat zich in een liquidatiefase (zie toelichting 8).



## 14 Pensioenverplichtingen

| X € 1.000                                 | 2014         | 2015         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Netto verplichting per 1 januari          | 787          | 1.372        |
| Mutatie verplichting                      | 585          | -140         |
| <b>NETTO VERPLICHTING PER 31 DECEMBER</b> | <b>1.372</b> | <b>1.232</b> |

In het kader van een 'Toegezegde pensioenregeling' ten gunste van de personeelsleden 50,4 FTE (2014: 44,62 FTE) werd een voorziening aangelegd van € 1,2 mln (2014: € 1,4 mln). Alle toegezegde pensioenregelingen worden extern gefinancierd via een collectief verzekeringscontract. Alle plannen voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze

werden herbekeken op 31 december 2015. De voorziening werd door een externe actuaaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (1,15%), verwachte toekomstige salarisverhogingen (2,0%) en verwachte inflatie (2,0%). Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.

## 15 Langlopende financiële schulden

Wereldhave Belgium beschikt over vijf gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits) ten belope van 274,5 mln, waarvan € 146 mln werd opgenomen ultimo 2015. De gemiddelde rentevoet over 2015 bedroeg 1,19% (2014: 1,37%).

De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld.

De heropname van externe niet benutte kredietfaciliteiten over 2015 (ter vervanging van intra group financiering), werd ingegeven door de resultante van een analyse met betrekking tot cashflow behoefte en een afwezigheid van concrete investeringsdossiers op korte termijn.

| IN € MLN           | COMMITTED<br>BEDRAG | OPGENOMEN PER<br>31 DECEMBER 2014** | OPGENOMEN PER<br>31 DECEMBER 2015** | EINDVERVALDAG |
|--------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>Ontlener</b>    |                     |                                     |                                     |               |
| Wereldhave NV*     | 150                 | 119                                 | 22                                  | 31/07/2019    |
| Wereldhave NV*     | 14,5                | 0                                   | 14                                  | 18/08/2019    |
| BNP Paribas Fortis | 30                  | 0                                   | 30                                  | 11/04/2017    |
| ING                | 30                  | 0                                   | 30                                  | 17/04/2018    |
| ING                | 50                  | 50                                  | 50                                  | 1/04/2019     |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>274,5</b>        | <b>169</b>                          | <b>146</b>                          |               |

(\*) Wereldhave NV houdt op 31 december 2015 rechtstreeks en onrechtstreeks 69,58% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

(\*\*) Deze bedragen zijn niet cumulatief

### Sensitiviteitsanalyse

Een wijziging (+/-) van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € 1,5 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,2 per aandeel).

## 16 Ontvangen huurwaarborgen

| X € 1.000               | 2014       | 2015       |
|-------------------------|------------|------------|
| Garantie huurders       | 247        | 396        |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b> | <b>247</b> | <b>396</b> |

## 17 Toegelaten afdekkingsinstrumenten

De Vennootschap heeft thans één Interest Rate Swap afgesloten m.b.t. de ING lening ten bedrage van € 50 mln (eindvervaldag 1 april 2019).

| X € 1.000              | NOMINAAL<br>BEDRAG | INTRESTVOET | STAND<br>PER 31/12/2015 |
|------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Looptijd</b>        |                    |             |                         |
| Startdatum: 22/10/2014 | € 50 mln           | 1,51%       | € -0,7 mln              |
| Einddatum: 01/04/2019  |                    |             |                         |

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variabele rente (Euribor – 3 maand + marge) omgezet tot een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. Zodoende wordt dit financieel instrument beschouwd als een 'cash flow

hedge' zoals bepaald in IAS 39 § 86 (b). Het gaat hier om een volledige effectieve hedge, volledig verwerkt via de staat van het globaal resultaat.

## 18 Uitgestelde belastingen

| X € 1.000                      | 2014         | 2015         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Uitgestelde belastingen</b> | <b>1.693</b> | <b>1.730</b> |

De voorziening voor uitgestelde belastingen (Immo Guwy – Waterloo Shopping) is de resultante van het verschil tussen reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de fiscale boekwaarde.

## 19 Kortlopende verplichtingen

| X € 1.000                                    | 2014           | 2015          |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kredietinstellingen                          | 0              | 63.000        |
| Andere leningen                              | 14.500         | 0             |
| Andere kortlopende financiële schulden       | 1.473          | 1.417         |
| Leveranciers                                 | 82.641         | 6.222         |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 870            | 1.234         |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten         | 866            | 2.082         |
| Andere overlopende rekeningen                | 2.582          | 3.604         |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>102.932</b> | <b>77.559</b> |

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikt over een gecommiteerde kredietlijn (revolving credit) van € 60 mln, met een looptijd tot 2016 waarvan de totaliteit werd opgenomen ultimo 2015. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet. Over 2015 bedroeg de gewogen gemiddelde rentevoet 1,19% (2014: 1,37%). De reële waarde wijkt niet af van de nominale

waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Het betreft een kredietfaciliteit waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld.

De Vennootschap beschikt eveneens over een niet gecommiteerde kredietlijn ten bedrage van € 26 mln zonder einddatum bij BNP Paribas Fortis waarvan € 3 mln werden opgenomen ultimo 2015.

| IN € MLN           | COMMITTED<br>BEDRAG | OPGENOMEN PER<br>31 DECEMBER 2014 | OPGENOMEN PER<br>31 DECEMBER 2015 | EINDVERVALDAG |
|--------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>Ontlener</b>    |                     |                                   |                                   |               |
| BNP Paribas Fortis | 60                  | 0                                 | 60                                | 30/04/2016    |
| Wereldhave NV*     | 14,5                | 14,5                              | 0                                 | 18/08/2019    |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>74,5</b>         | <b>14,5</b>                       | <b>60</b>                         |               |

| IN € MLN           | UNCOMMITTED<br>BEDRAG | OPGENOMEN PER<br>31 DECEMBER 2014 | OPGENOMEN PER<br>31 DECEMBER 2015 | EINDVERVALDAG |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>Ontlener</b>    |                       |                                   |                                   |               |
| BNP Paribas Fortis | 26                    | 0                                 | 3                                 | N/A           |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>26</b>             | <b>0</b>                          | <b>3</b>                          |               |

(\*) Wereldhave NV houdt op 31 december 2015 rechtstreeks en onrechtstreeks 69,58% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

### Andere kortlopende financiële schulden (€ 1,4 mln)

Nog niet geïnde dividenden vorige boekjaren (€ 64k), overgedragen kosten (€ 1,3 mln; GVV € 0,5 mln, Wereldhave Belgium Services € 0,8 mln), te betalen intercompany intresten (€ 18k).

### Leveranciers

De handelsschulden (€ 6,2 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciersverplichtingen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

|                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Resterende investeringsverplichting<br>Tournai Retail Park             | 3.876        |
| Resterende investeringsverplichting<br>winkelcentrum Genk 'Shopping I' | 797          |
| Resterende investeringsverplichting<br>winkelcentrum Kortrijk          | 134          |
| Resterende investeringsverplichting<br>kantoorgebouwen Antwerpen       | 115          |
| Diverse leveranciers                                                   | 1.300        |
|                                                                        | <b>6.222</b> |

### Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 1,2 mln)

Belastingen (€ 0,3 mln), bezoldigingen en sociale lasten (€ 0,9 mln).

### Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (€ 2,0 mln)

Reeds ontvangen huuropbrengsten met betrekking tot het volgend kalenderjaar.

### Andere overlopende rekeningen (€ 3,6 mln)

Dit betreft de overlopende rekeningen die betrekking hebben op algemene kosten en vastgoedkosten.

## 20 Huurinkomsten

| X € 1.000                                                  | 2014          | 2015          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huurinkomsten                                              | 39.965        | 48.260        |
| Huorkortingen                                              | -1.305        | -1.516        |
| <b>HUUR</b>                                                | <b>38.660</b> | <b>46.744</b> |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten | 272           | 665           |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                 | <b>38.932</b> | <b>47.409</b> |

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 500 (handels)huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven.

Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervaldata. Huren worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten.

De huorkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid door de contractanten.

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 5,9%.

De vijf belangrijkste huurders vertegenwoordigen 18,1% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2015 is als volgt:

| X € 1.000                     | 2014           | 2015           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Eerste jaar                   | 37.043         | 45.410         |
| Tweede tot en met vierde jaar | 85.510         | 108.557        |
| Vijfde jaar                   | 20.676         | 31.420         |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b>       | <b>143.229</b> | <b>185.387</b> |

## 21 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

| X € 1.000                                             | 2014         | 2015         |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar | 4.799        | 8.376        |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b>                               | <b>4.799</b> | <b>8.376</b> |

Dit bedrag omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 6,9 mln) en promotiekosten (€ 1,4 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst.

## 22 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

| X € 1.000                            | 2014          | 2015          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Huurlasten gedragen door de eigenaar | -4.937        | -8.716        |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b>              | <b>-4.937</b> | <b>-8.716</b> |

Dit bedrag omvat de gemeenschappelijke lasten (€ 7,2 mln) en promotiekosten (€ 1,5 mln).

## 23 Vastgoedkosten

| X € 1.000                        | 2014         | 2015         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Technische kosten                | 1.012        | 1.231        |
| Commerciële kosten               | 563          | 548          |
| Onroerende voorheffing leegstand | 197          | 188          |
| Beheerkosten                     | 835          | 1.327        |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b>          | <b>2.607</b> | <b>3.294</b> |

De technische kosten omvatten het recurrent onderhoud (€ 464k), de verzekeringspremies (€ 40k) en de leegstandlasten (€ 727k).

De commerciële kosten omvatten kosten van makelaars (€ 369k) en de publiciteitskosten (€ 179k).

## 24 Algemene kosten

| X € 1.000                                          | 2014         | 2015         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>PERSONEELSKOSTEN</b>                            |              |              |
| Salarissen                                         | 1.707        | 1.912        |
| Sociale lasten                                     | 583          | 962          |
| Toewijzing salariskost projectontwikkeling         | -1.871       | -2.345       |
| Winstdeling                                        | 433          | 628          |
| Pensioen- en verzekeringskosten                    | 492          | 423          |
| Andere personeelskosten                            | 154          | 241          |
| <b>Subtotaal personeelskosten</b>                  | <b>1.498</b> | <b>1.821</b> |
| Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%) | -329         | -401         |
| <b>TOTAAL PERSONEELSKOST</b>                       | <b>1.169</b> | <b>1.420</b> |
| <b>OVERIGE KOSTEN</b>                              |              |              |
| Accountantskosten                                  | 177          | 199          |
| Advieskosten                                       | 567          | 809          |
| Diverse kosten                                     | 1.038        | 1.114        |
| <b>Subtotaal overige kosten</b>                    | <b>1.782</b> | <b>2.122</b> |
| Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%) | -392         | -467         |
| <b>TOTAAL OVERIGE KOSTEN</b>                       | <b>1.390</b> | <b>1.655</b> |
| <b>ANDERE OPERATIONELE KOSTEN</b>                  |              |              |
| Andere opbrengsten                                 | -746         | -1.451       |
| Kosten G.V.V.                                      | 62           | 232          |
| Taks beleggingsinstellingen                        | 457          | 383          |
| <b>Subtotaal andere operationele kosten</b>        | <b>-227</b>  | <b>-836</b>  |
| Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%) | -114         | -135         |
| <b>TOTAAL ANDERE OPERATIONELE KOSTEN</b>           | <b>-341</b>  | <b>-971</b>  |
| <b>TOTAAL ALGEMENE KOSTEN</b>                      | <b>2.218</b> | <b>2.104</b> |



### Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2015 wordt 22% (2014: 22%) van de algemene kosten (2015: € 1,0 mln 2014: € 0,8 mln) toegewezen aan beheer/vastgoedkosten. Deze verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

### Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

### Personeel

Per 31 december werden gemiddeld 50,4 FTE tewerkgesteld. De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers, is gebaseerd op volgende indicatoren: bezettingsgraad, vastgoedkosten, beheer-kosten, duurzaamheid en de like-for-like huurgroei. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat.

### Zaakvoerder

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld op € 120.000.

De NV Wereldhave Belgium houdt geen aandelen of opties aan in de Vennootschap en/of NV Wereldhave Belgium. Met uitzondering van de heer Luc Plasman (200 aandelen) bezitten de andere leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder geen aandelen. De Vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt aan NV Wereldhave Belgium noch aan de leden van de Raad van Bestuur.

## 25 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en waarderingsresultaten

| X € 1.000                                       | 2014        | 2015         |
|-------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Resultaat verkoop andere niet financiële activa | 0           | 1            |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen           | 27          | 0            |
| Positieve herwaarderingen                       | 2.562       | 23.558       |
| Negatieve herwaarderingen                       | -2.860      | -14.815      |
| Ander portefeuille resultaat                    | -536        | -215         |
| <b>NETTO BOEKWAARDE</b>                         | <b>-807</b> | <b>8.529</b> |

## 26 Financieel resultaat

| X € 1.000                                                     | 2014         | 2015         |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Financiële inkomsten</b>                                   |              |              |
| Geïnde intresten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)         | 1.298        | 559          |
| Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa  | 6.228        | 1.823        |
|                                                               | <b>7.526</b> | <b>2.382</b> |
| Rentekosten                                                   | -1.541       | -2.960       |
| Andere                                                        | -84          | -76          |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 490          | 0            |
| <b>TOTAAL</b>                                                 | <b>6.391</b> | <b>-654</b>  |

De netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële vaste activa betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van de vastgoedcertificaat Basilix (€ 1,8 mln). De rentekosten (€ 3,0 mln)

omvatten de betaalde intresten inzake thesauriebeheer van de vennootschap.

## 27 Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

De dochterondernemingen resorteren onder het gemeenschappelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

| X € 1.000                                                         | 2014        | 2015        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Vennootschapsbelasting                                            | -272        | -102        |
| Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen | -427        | -53         |
| <b>TOTAAL</b>                                                     | <b>-699</b> | <b>-155</b> |

De voorziening voor uitgestelde belastingen (Immo Guwy – Waterloo Shopping) is de resultante van het verschil tussen reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de fiscale boekwaarde.

## 28 Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2015: € 7,12; 2014: € 6,16). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen per 31 december 2015 bedroeg 6.939.017.

## 29 Dividend

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 34,0 mln (2014: 29,0 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,90; netto € 3,58 (2014: € 4,60; netto € 3,45) per aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening.

De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014).

### BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

| X € 1.000                                                            | 2014          | 2015          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Netto resultaat</b>                                               | <b>38.285</b> | <b>48.832</b> |
| Afschrijvingen                                                       | 119           | 141           |
| Andere niet-monetaire bestanddelen                                   | 46            | 215           |
| Resultaat verkoop vastgoed                                           | -6.228        | -1.823        |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed                            | 799           | -8.513        |
| <b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>                  | <b>33.021</b> | <b>38.852</b> |
| Minimaal uit te keren resultaat (80%)                                | 26.417        | 31.082        |
| Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering             | 29.018        | 34.001        |
| Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering/per aandeel | 4,60          | 4,90          |

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg voldoet het gecorrigeerd resultaat aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80% conform artikel 45, 2<sup>o</sup> van de GVV-Wet.

## 30 Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de

reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014.

### BEPALING VAN HET BEDRAG COMFORM ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

| X € 1.000                                                                                                                                                                      | 2014             | 2015             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling</b>                                                                                              |                  |                  |
| Kapitaal                                                                                                                                                                       | 266.160          | 292.774          |
| Uitgiftepremies                                                                                                                                                                | 27.759           | 50.563           |
| Wettelijke reserve                                                                                                                                                             | 0                | 0                |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                                        | 108.741          | 107.943          |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -494             | -733             |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop                                                                      | 565              | 0                |
| Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen                                                                                                | 0                | 0                |
| <b>Resultaat van het boekjaar dat conform hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>                |                  |                  |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed                                                      | -799             | 8.513            |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS</b>                                                                                                                           | <b>401.932</b>   | <b>459.060</b>   |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                                                                                                                          | <b>500.291</b>   | <b>568.782</b>   |
| <b>Geplande dividenduitkering</b>                                                                                                                                              | <b>29.018</b>    | <b>34.001</b>    |
| <b>Aantal aandelen</b>                                                                                                                                                         | <b>6.308.198</b> | <b>6.939.017</b> |
| <b>Overblijvende reserve na uitkering</b>                                                                                                                                      | <b>69.341</b>    | <b>75.721</b>    |

## 31 Bepaling van de schuldgraad

| X € 1.000                                                                                    | ENKELVOUDIGE<br>BALANS | GECONSOLIDEERDE<br>BALANS |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Totaal van de rubrieken 'Verplichtingen' van de balans</b>                                | <b>223.177</b>         | <b>227.650</b>            |
| I. Langlopende verplichtingen                                                                | 148.261                | 150.091                   |
| A. Voorzieningen                                                                             | -1.132                 | -1.232                    |
| C. Ander langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten           | -733                   | -733                      |
| F. Uitgestelde belastingen                                                                   | -                      | -1.730                    |
| II. Kortlopende verplichtingen                                                               | 74.916                 | 77.559                    |
| A. Voorzieningen                                                                             |                        |                           |
| C. Ander kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten           |                        |                           |
| F. Overlopende rekeningen                                                                    | -4.218                 | -5.686                    |
| <b>Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):</b> | <b>217.094</b>         | <b>218.269</b>            |
| <b>Totale 'Activa' van de balans</b>                                                         | <b>791.959</b>         | <b>794.960</b>            |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief                                    |                        |                           |
| <b>Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):</b>         | <b>791.959</b>         | <b>794.960</b>            |
| <b>SCHULDRATIO</b>                                                                           | <b>27,4%</b>           | <b>27,5%</b>              |

## 32 Transacties met groepsvennootschappen

De bezoldiging van de Zaakvoerder, de N.V. Wereldhave Belgium, wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 120.000 (excl. BTW).

Kredietlijnen (revolving credits) verstrekt door de FBI naar Nederlands recht Wereldhave N.V. aan de Comm. VA Wereldhave Belgium.

- Op 31 juli 2014 heeft Wereldhave NV een kredietlijn ten belope van € 150 mln toegestaan voor een periode van 5 jaar. Per 31 december 2015 is € 22 mln opgenomen door de Vennootschap.
- Op 18 augustus 2014 heeft Wereldhave NV bijkomende een kredietlijn toegestaan ten belope van € 14,5 mln voor een periode van 5 jaar. Per 31 december 2015 is € 14 mln opgenomen door de Vennootschap.

Beide kredieten werden toegestaan aan marktconforme voorwaarden (respectievelijk Euribor + 120 Bps en Euribor + 80 Bps).

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierbovenvermelde transacties zijn er in 2015 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

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

In nauw overleg met de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder heeft de heer Luc Plasman besloten zijn activiteiten als bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Zaakvoerder te beëindigen per 30 juni 2016. Hij zal als gedelegeerd bestuurder vanaf 1 juli opgevolgd worden door de heer Kasper Deforche onder voorbehoud van goedkeuring van de FSMA.

De heer Plasman blijft tot 31 oktober 2016 beschikbaar als adviseur van de Vennootschap.

Behoudens bovenstaande hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2015 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

### 34 Lijst van geconsolideerde ondernemingen (€ 1.000)

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

| NAAM VENNOOTSCHAP              | ADRES                              | ONDERNEMINGS-NUMMER | DEELNEMINGEN IN VERBONDEN ONDERNEMINGEN (X € 1.000) | GEHOUDEN DEEL VAN HET KAPITAAL (IN %) |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Joseph II nv                   | Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde | BE 0472.903.308     | 62                                                  | 99,84%                                |
| Immo Guwy nv                   | Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde | BE 0404.024.004     | 8.463                                               | 100%                                  |
| Waterloo Shopping BVBA         | Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde | BE 0452.882.013     | 208                                                 | 100%                                  |
| Vastgoed Halle nv              | Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde | BE 0833.597.511     | 31                                                  | 50%                                   |
| WBPM nv                        | Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde | BE 0833.792.402     | 62                                                  | 99%                                   |
| Wereldhave Belgium Services nv | Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde | BE 0422.120.838     | 1.503                                               | 99,52%                                |
|                                |                                    |                     | <b>10.329</b>                                       |                                       |

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

### 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 29 september 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.

De waarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 is in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 daar J-II NV aan de erfpachter (de Europese Unie) een aankoopoptie heeft toegekend tot verwerving van de residuaire eigendomsrechten mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waarbij de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie kan lichten in het tweede semester van het jaar 2026 mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waardoor de erfpachter dan vanaf 30 september 2027 volle eigenaar zal worden van het onroerend goed. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 (i.e. de te betalen koopprijs door de erfpachtgever (de Europese Unie) bij het lichten van de aankoopoptie in de periode van 1 juli 2026 – 31 december 2026). Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de erfpachter (i.e. de Europese Unie) of ten aanzien van BNP Paribas Fortis als koper van de canonstroom van de erfpachtovereenkomst.

### 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 m<sup>2</sup> 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 zal aanvangen onmiddellijk na het bekomen van de vergunningen, voorzien voor medio 2017. De bouwkundige oplevering van het multi functioneel binnenstedelijk project is voorzien voor eind 2019. Het investeringsbedrag van deze ontwikkeling wordt geraamd op ongeveer € 55 mln.

### 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). Wereldhave Belgium Comm. VA heeft de procedures voor het bekomen van de vergunningen stopgezet. In deze context werden de grondposities op 30 januari 2014 verkocht. De Vennootschap heeft thans geen verplichtingen meer met betrekking tot Vastgoed Halle NV. De vennootschap bezit thans geen activa meer en de vennootschap zal in de nabije toekomst vereffend worden of een andere bestemming krijgen.



**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.

**Wereldhave Belgium Services NV**

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

## 35 Investeringsverplichtingen

| IN € MLN            | TOTALE INVESTERING | CAPEX TOT 31/12 | OPLEVERING                     |
|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| <b>Committed</b>    |                    |                 |                                |
| Tournai Retail Park | 17,8               | 14,6            | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2016 |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>17,8</b>        | <b>14,6</b>     |                                |
| <b>Uncommitted</b>  |                    |                 |                                |
| Tournai Uitbreiding | 55                 | 5,7             | 2017/2018                      |
| Waterloo            | 53                 | 25              | 2019                           |
| Belle-Île           | 50                 | 1,2             | 2017                           |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>158</b>         | <b>31,9</b>     |                                |

De investeringskost die betrekking heeft op:

1. de uitbreiding en structurele renovatie van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai;
  2. de herontwikkeling van het binnenstedelijk winkelcentrum te Waterloo; en
  3. de uitbreiding van het winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège
- wordt begroot op € 158 mln (incl. BTW).

De vennootschap zal pas juridisch verbonden zijn bij het contracteren van de aannemers.

## 36 Vergoeding commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2015 € 79.850 excl. BTW en op non-audit activiteiten € 86.250 excl. BTW. Er werden geen andere vergoedingen betaald. Overeenkomstig artikel 133, §6, 1<sup>o</sup> W. Venn heeft het Auditcomité op 23 januari 2015 beslist af te wijken van de één op één regel door toepassing van de twee op één regel.

## 37 Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

## 38 Onderzoek en ontwikkeling

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de vennootschap zijn er geen werkzaamheden die betrekking hebben op onderzoek of ontwikkeling.

## 39 Rechtzaken en arbitrages

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

## 40 Dematerialisatie van de aandelen

Verwijzend naar de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, zijn door de Vennootschap in totaal 2.061 aandelen aan toonder – waarvan de houders zich niet hebben bekendgemaakt op 3 september 2015 – verkocht op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 96,47. Voor de verkoop werd een beroep gedaan op de financiële diensten van BNP Paribas Fortis NV. De commissaris heeft over de naleving van de verplichtingen terzake een verslag uitgebracht.

De netto-opbrengst van de verkoop van deze effecten aan toonder is overgemaakt aan de Deposito- en Consignatiekas van Brussel.

# Verslag van de Commissaris

## Verslag van de Commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staten van de financiële positie op 31 december 2015, de geconsolideerde winst- en verliesrekening en de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals een toelichting die een overzicht bevat van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing.

### VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA ('de Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De geconsolideerde staten van de financiële positie bedragen '000' € 794.960 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening toont een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van '000' € 49.391.

### Verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de statutaire zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

## Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de Vennootschap van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de verantwoordelijken en van de Statutaire Zaakvoerder van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

## Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 31 december 2015 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

## VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Sint-Stevens-Woluwe, 11 maart 2016

### De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Vertegenwoordigd door

**Damien Walgrave**  
Bedrijfsrevisor

# Statutaire jaarrekening

## Statutaire staten van de financiële positie

### ACTIVA

per 31 december

| X € 1.000                                          | 2014           | 2015           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>                             |                |                |
| C. Vastgoedbeleggingen                             | 730.513        | 753.626        |
|                                                    | <b>730.513</b> | <b>753.626</b> |
| D. Andere materiële vaste activa                   | 534            | 460            |
| E. Financiële vaste activa                         |                |                |
| Activa beschikbaar voor verkoop                    |                |                |
| Vastgoedcertificaten                               | 9.116          | 0              |
| Deelnemingen in verbonden ondernemingen            | 10.329         | 10.329         |
| Vorderingen op verbonden ondernemingen             | 11.371         | 11.442         |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa       | 11             | 0              |
|                                                    | <b>31.361</b>  | <b>22.231</b>  |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>                        |                |                |
| D. Handelsvorderingen                              | 4.249          | 6.235          |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 3.984          | 5.751          |
| F. Kas en kasequivalenten                          | 2.120          | 4.116          |
|                                                    | <b>10.353</b>  | <b>16.102</b>  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                               | <b>772.227</b> | <b>791.959</b> |

### EIGEN VERMOGEN

per 31 december

| X € 1.000                                                                                                                                                                         | 2014           | 2015           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| A. Kapitaal                                                                                                                                                                       | 266.160        | 292.774        |
| B. Uitgiftepremies                                                                                                                                                                | 27.759         | 50.563         |
| C. Reserves                                                                                                                                                                       |                |                |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                                        | 108.741        | 107.943        |
| d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -494           | -733           |
| i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop                                                                      | 565            | 0              |
| j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegdepensioensregelingen                                                                                                 | -948           | -885           |
| n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren                                                                                                                                    | 60.223         | 70.288         |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar                                                                                                                                                | 38.285         | 48.832         |
|                                                                                                                                                                                   | <b>500.291</b> | <b>568.782</b> |

## VERPLICHTINGEN

per 31 december

| X € 1.000                                                | 2014           | 2015           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>                     |                |                |
| <b>A. Voorzieningen</b>                                  |                |                |
| Pensioenen                                               | 1.234          | 1.132          |
| <b>B. Langlopende financiële schulden</b>                |                |                |
| a. Kredietinstellingen                                   | 50.000         | 110.000        |
| c. Andere                                                |                |                |
| Andere leningen                                          | 119.000        | 36.000         |
| Ontvangen huurwaarborgen                                 | 247            | 396            |
| <b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b>   |                |                |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                        | 494            | 733            |
|                                                          | <b>170.975</b> | <b>148.261</b> |
| <b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>                    |                |                |
| <b>B. Kortlopende financiële schulden</b>                |                |                |
| a. Kredietinstellingen                                   | 0              | 63.000         |
| c. Andere                                                |                |                |
| Andere leningen                                          | 14.500         | 0              |
| Andere                                                   | 546            | 602            |
| <b>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> |                |                |
| b. Andere                                                |                |                |
| Leveranciers                                             | 82.618         | 6.024          |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten             | 550            | 1.072          |
| <b>F. Overlopende rekeningen</b>                         |                |                |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten                     | 841            | 1.970          |
| Andere                                                   | 1.906          | 2.248          |
|                                                          | <b>100.961</b> | <b>74.916</b>  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>           | <b>772.227</b> | <b>791.959</b> |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)                   | <b>79,31</b>   | <b>81,97</b>   |

## Statutaire winst- en verliesrekening

per 31 december

| X € 1.000   |                                                                                                         | 2014          | 2015          |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>I.</b>   | <b>Huurinkomsten</b>                                                                                    |               |               |
|             | Huur                                                                                                    | 37.810        | 45.882        |
|             | Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                                  | 270           | 665           |
|             | <b>Netto huurresultaat</b>                                                                              | <b>38.080</b> | <b>46.547</b> |
| <b>V.</b>   | <b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b> | 1.330         | 1.439         |
| <b>VII.</b> | <b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>                | -1.467        | -1.779        |
|             |                                                                                                         | <b>-138</b>   | <b>-339</b>   |
|             | <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                                | <b>37.942</b> | <b>46.208</b> |
| <b>IX.</b>  | <b>Technische kosten</b>                                                                                |               |               |
|             | Recurrente technische kosten                                                                            |               |               |
|             | Herstellingen                                                                                           | -355          | -351          |
|             | Vergoedingen voor totale waarborgen                                                                     | -128          | -92           |
|             | Verzekeringspremies                                                                                     | -30           | -40           |
|             |                                                                                                         | <b>-513</b>   | <b>-483</b>   |
| <b>X.</b>   | <b>Commerciële kosten</b>                                                                               |               |               |
|             | Makelaarscommissies                                                                                     | -379          | -370          |
|             | Publiciteit                                                                                             | -184          | -173          |
|             |                                                                                                         | <b>-563</b>   | <b>-543</b>   |
| <b>XI.</b>  | <b>Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>                                                     |               |               |
|             | Leegstandlasten                                                                                         | -490          | -727          |
|             | Onroerende voorheffing leegstand                                                                        | -194          | -184          |
|             |                                                                                                         | <b>-684</b>   | <b>-910</b>   |
| <b>XII.</b> | <b>Beheerkosten vastgoed</b>                                                                            |               |               |
|             | (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                                              | -685          | -1.007        |
|             |                                                                                                         | <b>-685</b>   | <b>-1.007</b> |
|             | <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                   | <b>-2.445</b> | <b>-2.943</b> |
|             | <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                   | <b>35.497</b> | <b>43.265</b> |
| <b>XIV.</b> | <b>Algemene kosten van de vennootschap</b>                                                              |               |               |
|             | Personeelskosten                                                                                        | -808          | -623          |
|             | Overige                                                                                                 | -1.219        | -1.316        |
| <b>XV.</b>  | <b>Andere operationele opbrengsten en kosten</b>                                                        | -264          | -265          |
|             |                                                                                                         | <b>-2.291</b> | <b>-2.204</b> |
|             | <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>                                     | <b>33.206</b> | <b>41.060</b> |



| X € 1.000     |                                                                                   | 2014          | 2015          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>XVI.</b>   | <b>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>                                      |               |               |
|               | Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)       | 751           | 0             |
|               | Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                                   | -751          | 0             |
|               |                                                                                   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>XVII.</b>  | <b>Resultaat verkoop andere niet-financiële activa</b>                            |               |               |
|               | Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs – transactiekosten) | -6            | -4            |
|               |                                                                                   | <b>-6</b>     | <b>-4</b>     |
| <b>XVIII.</b> | <b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>                       |               |               |
|               | Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                 | 2.062         | 23.328        |
|               | Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                 | -2.860        | -14.815       |
|               |                                                                                   | <b>-799</b>   | <b>8.513</b>  |
| <b>XIX.</b>   | <b>Ander portefeuilleresultaat</b>                                                | -536          | -215          |
|               |                                                                                   | <b>-536</b>   | <b>-215</b>   |
|               |                                                                                   | <b>-1.340</b> | <b>8.294</b>  |
|               | <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                                     | <b>31.866</b> | <b>49.354</b> |
| <b>XX.</b>    | <b>Financiële inkomsten</b>                                                       |               |               |
|               | Geïnde intresten en dividenden                                                    | 1.293         | 552           |
|               | Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa                      | 6.228         | 1.823         |
| <b>XXI.</b>   | <b>Netto intrestkosten</b>                                                        |               |               |
|               | Nominale intrestlasten op leningen                                                | -1.336        | -2.734        |
| <b>XXII.</b>  | <b>Andere financiële kosten</b>                                                   |               |               |
|               | Bankkosten en andere commissies                                                   | -83           | -74           |
| <b>XXIII.</b> | <b>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>              |               |               |
|               | Andere                                                                            | 490           | 0             |
|               | <b>Financieel resultaat</b>                                                       | <b>6.593</b>  | <b>-432</b>   |
|               | <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                 | <b>38.459</b> | <b>48.922</b> |
| <b>XXIV.</b>  | <b>Vennootschapsbelasting</b>                                                     |               |               |
|               | Vennootschapsbelasting                                                            | -174          | -90           |
|               | <b>Belastingen</b>                                                                | <b>-174</b>   | <b>-90</b>    |
|               | <b>NETTO RESULTAAT</b>                                                            | <b>38.285</b> | <b>48.832</b> |
|               | <b>Resultaat per aandeel (x € 1)</b>                                              | <b>6,07</b>   | <b>7,04</b>   |
|               | <b>Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)</b>                                    | <b>6,07</b>   | <b>7,04</b>   |

## Staat van het globaal resultaat

per 31 december

| X € 1.000                                                                                                                                           | 2014          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>I. NETTO RESULTAAT</b>                                                                                                                           | <b>38.285</b> | <b>48.832</b> |
| <b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>                                                                                               |               |               |
| Elementen die in het resultaat zullen worden genomen                                                                                                |               |               |
| B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS | -494          | -239          |
| C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop                                                                      | -2.843        | -565          |
| Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen                                                                                           |               |               |
| E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling                                                                                  | -390          | 63            |
|                                                                                                                                                     | <b>-3.727</b> | <b>-741</b>   |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>                                                                                                                            | <b>34.558</b> | <b>48.091</b> |



## Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

| X € 1.000                                                                                                                 | TOEL. | MAATSCHAPPELIJK<br>KAPITAAL | UITGIFTEPREMIES | WETTELIJKE<br>RESERVE | RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN<br>DE VARIATIES IN<br>DE REËLE WAARDE<br>VAN VASTGOED |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BALANS PER 1 JANUARI 2014</b>                                                                                          |       | 266.160                     | 27.759          | 0                     | 105.561                                                                             |
| Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten                                                                   |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop                                             | a     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Onttrekking aan de reserves                                                                                               |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                 |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Andere                                                                                                                    |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                    |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed |       |                             |                 |                       | 3.180                                                                               |
| <b>Dividend over 2013</b>                                                                                                 | b     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2014</b>                                                                                        |       | <b>266.160</b>              | <b>27.759</b>   | <b>0</b>              | <b>108.741</b>                                                                      |
| <b>BALANS PER 1 JANUARI 2015</b>                                                                                          |       | 266.160                     | 27.759          | 0                     | 108.741                                                                             |
| Kapitaalverhoging                                                                                                         |       | 26.614                      |                 |                       |                                                                                     |
| Uitgiftepremies                                                                                                           |       |                             | 22.804          |                       |                                                                                     |
| Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten                                                                   |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop                                             | c     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Onttrekking aan de reserves                                                                                               |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                 |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Andere                                                                                                                    |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                    |       |                             |                 |                       |                                                                                     |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed |       |                             |                 |                       | -798                                                                                |
| <b>Dividend over 2014</b>                                                                                                 | d     |                             |                 |                       |                                                                                     |
| <b>BALANS PER 31 DECEMBER 2015</b>                                                                                        |       | <b>292.774</b>              | <b>50.563</b>   | <b>0</b>              | <b>107.943</b>                                                                      |

Toelichting

- a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop  
Herwaardering vastgoedcertificaten: -2.843
- b Betaald dividend over 2013  
€ 4,40 (€ 3,30 netto) per aandeel: -27.757
- c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop  
Herwaardering vastgoedcertificaten: -565
- d Betaald dividend over 2014  
€ 4,60 (€ 3,45 netto) per aandeel: -29.018

| RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN DE<br>VARIATIES IN DE REËLE<br>WAARDE VAN TOEGE-<br>LATEN AFDEKKINGS-<br>INSTRUMENTEN DIE<br>ONDERWORPEN ZIJN<br>AAN EEN AFDEKKINGS-<br>BOEKHOUDING ZOALS<br>GEDEFINIEERD IN IFRS | RESERVE VOOR<br>HET SALDO VAN DE<br>VARIATIES IN DE<br>REËLE WAARDE VAN<br>FINANCIËLE ACTIVA<br>BESCHIKBAAR<br>VOOR VERKOOP | RESERVE VOOR<br>ACTUARIËLE<br>WINSTEN EN<br>VERLIEZEN VAN<br>TOEGEZEGDE<br>PENSIOENS-<br>REGLINGEN | ANDERE<br>RESERVES | OVERGEDRAGEN<br>RESULTATEN<br>VAN VORIGE<br>BOEKJAREN | NETTO<br>RESULTAAT<br>VAN HET<br>BOEKJAAR | TOTAAL         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| 0                                                                                                                                                                                                               | 3.408                                                                                                                       | -558                                                                                               | 0                  | 91.160                                                |                                           | 493.490        |
| -494                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -494           |
|                                                                                                                                                                                                                 | -2.843                                                                                                                      |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -2.843         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             | -390                                                                                               |                    |                                                       |                                           | 0              |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -390           |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 0              |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       | 38.285                                    | 38.285         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -3.180                                                |                                           |                |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -27.757                                               |                                           | -27.757        |
| <b>-494</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>565</b>                                                                                                                  | <b>-948</b>                                                                                        | <b>0</b>           | <b>60.223</b>                                         | <b>38.285</b>                             | <b>500.291</b> |
| -494                                                                                                                                                                                                            | 565                                                                                                                         | -948                                                                                               | 0                  | 98.508                                                |                                           | 500.291        |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 26.614         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 22.804         |
| -239                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -239           |
|                                                                                                                                                                                                                 | -565                                                                                                                        |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | -565           |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             | 63                                                                                                 |                    |                                                       |                                           | 0              |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 63             |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       |                                           | 0              |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    |                                                       | 48.832                                    | 48.832         |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | 798                                                   |                                           |                |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                    |                    | -29.018                                               |                                           | -29.018        |
| <b>-733</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>0</b>                                                                                                                    | <b>-885</b>                                                                                        | <b>0</b>           | <b>70.288</b>                                         | <b>48.832</b>                             | <b>568.782</b> |

## RESULTAATVERWERKING (VOLGENS HET SCHEMA OPGENOMEN IN AFDELING 4 VAN DEEL 1 VAN HOOFDSTUK 1 VAN DE BIJLAGE C VAN HET GVV-KB VAN 13 JULI 2014)

| X € 1.000                                                                                              | 2014          | 2015          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>A. Nettoresultaat</b>                                                                               | <b>38.285</b> | <b>48.832</b> |
| <b>B. Toevoeging/onttrekking reserves</b>                                                              | <b>799</b>    | <b>-8.513</b> |
| Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed |               |               |
| Boekjaar                                                                                               | 799           | -8.513        |
| <b>C. Vergoeding van het Kapitaal</b>                                                                  | <b>29.018</b> | <b>34.001</b> |
| (overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)                                                  |               |               |
| <b>D. Vergoeding voor het Kapitaal, – andere dan C</b>                                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting, het statutaire verslag van de Zaakvoerder en het verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening van Wereldhave Belgium kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de Vennootschap. Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op onze website: [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarverslag en de verklaring van de commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

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

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

J. de Smet

P. Naert

K. Deforche

D. Anbeek

L. Plasman

Vilvoorde, 10 maart 2016



## 9. ALGEMENE INLICHTINGEN



## Identificatie en statutaire bepalingen

### De Naam

De Vennootschap is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de Vennootschap is op 8 april 2015 gewijzigd van 'C.V.A. Wereldhave Belgium S.C.A.' in 'Wereldhave Belgium'.

### Maatschappelijke zetel

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

### Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

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

### Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap werd opgericht, onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de benaming 'RANK CITY WALL (BELGIUM)', bij akte verleden voor meester Pierre SPAEY, notaris te Sint-Jans-Molenbeek, op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 18 augustus 1972, onder het nummer 2520-9.

De Vennootschap is in een commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden op 15 januari 1998, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd

door meester Eric SPRUYT, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 7 februari 1998, onder het nummer 980207-208.

Sinds 15 januari 1998 was de Vennootschap eveneens erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA. Als vastgoedbevak was de Vennootschap onderworpen aan (i) de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en vervolgens aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hetgeen voormeld Koninklijk Besluit van 10 april 1995 heeft opgeheven) en (ii) aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles en vervolgens aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles (dewelke voormelde Wet van 20 juli 2004 heeft opgeheven).

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders (hierna de **AIFMD-Wet**), heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**), aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft

de Vennootschap op 8 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De Vennootschap is van oordeel dat het nieuwe statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van de Vennootschap als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat de Vennootschap toe om zijn huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, zijn aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT ('Real Estate Investment Trust').

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

De statuten van de Vennootschap (de **Statuten**) werden herhaalde malen gewijzigd onder andere ingevolge:

- Akte verleden voor notaris Frank Depuyt te Sint-Jans-Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor notaris Hans BERQUIN te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 1998, onder nummer 980221-344.
- Akte (de benaming werd gewijzigd in de huidige en de naamloze vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen) verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Notaris Denis Deckers te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV 'Groter Berchem'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999, onder nummer 990608-160.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 10 mei 2002, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2002, onder nummer 20020705-537.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 13 april 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2006, onder nummer 5068041.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 11 april 2007, gevolgd door een akte tot vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 12 november 2007, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 2007, onder nummer 7168947.

- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011 (o.a. aanneming van een nieuwe tekst van Statuten), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2012, onder nummer 025102.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan Muller te Waasmunster, op 11 april 2012, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 086309.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, op 10 april 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 mei 2013, onder nummer 69095.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 april 2014, onder nummer 20140424-87218.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014, onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2015, onder nummer 20150203-017996.
- Proces-verbaal opgesteld door meester Nathalie Meert, geassocieerd notaris te Antwerpen, vervangende haar ambtgenoot Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, territoriaal verhinderd, op 23 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2015, onder nummer 20150217-025683, en dit onder opschortende voorwaarden waarvan de verwezenlijking werd vastgesteld bij akte verleden voor meester Daisy DEKEGEL, voornoemd, op 16 februari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.

De Statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 8 april 2015, (onder andere wijziging van de maatschappelijke benaming van 'C.V.A. WERELHAVE BELGIUM S.C.A.' in 'WERELDHAVE BELGIUM' bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 24 april 2015, onder het nummer 2015-04-24/0059754.

## Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

## Boekjaar

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

## Inzage documenten

- De Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel en op de maatschappelijke zetel en op de website van de Vennootschap;
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België;
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook naar elke andere persoon die daarom vraagt en staan ter inzage op de website van de Vennootschap;
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad;
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap ([www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)).

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

## Maatschappelijk doel

### Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,

(b) binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5<sup>o</sup>, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5<sup>o</sup> van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbeveks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve investering in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve investering in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbeveks;

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REIT's') genoemd);

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

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De Vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verworft en vervreemdt de Vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met als doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers. De Vennootschap kan eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en zorg dragen voor het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of 'property manager' van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten

uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...).

De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

(a) oefent de Vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden Vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;

(b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

(c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze investeringen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankooptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4 De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- hypotheken 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 artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen 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) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, 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 in 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.

Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.



## Kapitaal – Aandelen

### Artikel 7 van de Statuten – Toegestaan kapitaal

Het is de Zaakvoerder uitdrukkelijk toegelaten het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximum bedrag van tweehonderd-tweeënnegentig miljoen zeventienhonderddrieënzeventigduizend zeventienhonderdachtenzeventig euro eenenvijftig cent (€ 292.773.778,51) EURO.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering.

Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf zou over beslissen. De Zaakvoerder kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.a. inzake stemrecht, dividendrecht – o.a. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend- en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

### Artikel 8 van de Statuten – Aard van de Aandelen

De aandelen van de Vennootschap (de **Aandelen**) zijn op naam of gedematerialiseerd. Iedere aandeelhouder van de Vennootschap kan op zijn kosten aan de Zaakvoerder vragen deze Aandelen om te zetten in gedematerialiseerde Aandelen.

Op schriftelijk verzoek van een aandeelhouder van de Vennootschap zal de Zaakvoerder de gedematerialiseerde Aandelen omzetten in Aandelen op naam.

De omzetting van de gedematerialiseerde Aandelen in Aandelen op naam zal plaatsvinden door inschrijving in het register van Aandelen op naam, gedateerd en getekend door de aandeelhouder of zijn mandataris en door de Zaakvoerder van de Vennootschap of een bijzondere volmachtdrager.

Het gedematerialiseerde Aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder bij een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling.

Het op rekening geboekte Aandeel wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening.

Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde Aandelen wordt, per categorie van Aandeel, in het register van de Aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeninginstelling.

De omzetting in gedematerialiseerde Aandelen kan gevraagd worden zodra de Vennootschap een vereffeninginstelling heeft aangeduid.

### Artikel 10 van de Statuten – Wederinkoop van eigen Aandelen

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

Ingevolge artikel 10 van de Statuten kan de Vennootschap haar eigen in speciën volledig volstortte 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.

### Artikel 13 van de Statuten – Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en het Koninklijk besluit van 14 februari 2008 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.

## Bestuur en vertegenwoordiging

### Artikel 14 van de Statuten –

#### Benoeming – Ontslag – Vacature

De Vennootschap wordt bestuurd door één of meer zaakvoerders, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moeten hebben.

Tot Zaakvoerder wordt aangesteld voor onbeperkte duur: de naamloze vennootschap 'N.V. WERELDHAVE BELGIUM S.A.', (opgericht bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt op 6 januari 1998 en die rechtspersoonlijkheid heeft verkregen als gevolg van de neerlegging op de griffie op 7 januari 1998) met zetel op heden te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6.

Voor de uitoefening van zijn opdracht wordt de Zaakvoerder vertegenwoordigd door de personen die overeenkomstig zijn statuten en de wet hem kunnen verbinden voor daden van bestuur, in casu zijn Raad van Bestuur. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zo samengesteld dat de Vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Er dienen tevens minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder.

De Zaakvoerder is op zulkdanige wijze georganiseerd, dat in functie van de gekozen beleidsstructuur, de Zaakvoerder of de Vennootschap zelf voldoet aan de bepalingen van artikel 17 van de GVV-Wet. De leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, de Effectieve Leiders, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties, moeten natuurlijke personen zijn. Echter bepaalt artikel 39 van de Statuten dat conform artikel 109 van de GVV-Wet, rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van de GVV-Wet een functie uitoefenen als lid van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, hun lopende mandaten mogen blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van voormeld mandaat van bestuurder, is artikel 14, §1, tweede lid, van de GVV-Wet van toepassing op de permanente vertegenwoordiger.

De in voorgaande zin bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en ervaring beschikken, zoals bepaald door artikel 14, §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De Effectieve Leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

### Artikel 16.2 van de Statuten –

#### Adviserende comités

In overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van vennootschappen kunnen de zaakvoerders, indien er meer dan één zijn, of kan de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, in hun (zijn) midden en onder hun (zijn) aansprakelijkheid één of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een Strategisch Comité, een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder dient in ieder geval in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Auditcomité en een Remuneratiecomité op te richten van zodra de Vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen. De Zaakvoerder bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

### Artikel 20 van de Statuten – Controle

De controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen. De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisoren vennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de Vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

## Algemene Vergadering

### Artikel 21 van de Statuten – Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar 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.

Te allen tijde kan een bijzondere Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort.

Te allen tijde kan ook een buitengewone Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een Notaris.

De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de zetel van de Vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

### Artikel 24 van de Statuten – Toelating – Deponering van effecten

Een Aandeelhouder kan 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, 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 die aan de Algemene Vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde Aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de Aandeelhouder 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 Algemene Vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de Algemene Vergadering deel te nemen.

(3) De Zaakvoerder zal een register bijhouden 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.

### Artikel 28 van de Statuten – Stemrecht

Elke Aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer Aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de Aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een Aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat Aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar.

## Maatschappelijke bescheiden – winstverdeling

### Artikel 31 van de Statuten – bestemming van de winst

De Vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de winst in overeenstemming en conform artikel 45 van de GVV-Wet.

## Verantwoordelijke personen

De Zaakvoerder met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Mediaalaan 30 bus 6, verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarverslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarverslag zou wijzigen.

## Commissaris

Op 10 april 2013 is Price Waterhouse Coopers (PwC) Bedrijfsrevisoren BCBVA, met IBR lidmaatschap B00009 vertegenwoordigd door Damien Walgrave met IBR lidmaatschap A02037, met kantoor B-1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwe Garden, Woluwedal 18 herbenoemd als commissaris. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van aandeelhouders in 2016. <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedragen € 79.850 (exclusief BTW, inclusief kosten) voor het boekjaar lopende van 1 januari 2015 tot 31 december 2015. De erelonen betrekking hebbende op non-auditactiviteiten bedragen € 86.250. Er werden geen andere vergoedingen betaald. Overeenkomstig artikel 133, §6, 1<sup>o</sup> W. Venn heeft het Auditcomité op 23 januari 2015 beslist af te wijken van de één op één regel door toepassing van de twee op één regel.

(1) De statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoedexperts hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarverslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarverslag is opgenomen.

(2) De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de experts en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de commissaris onjuist of misleidend zou worden.

## Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn op 31 december 2015:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Jérôme Lits/Ardalan Azari. <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> Segment winkelcentra. Jaarlijkse vergoeding: € 81.131 (exclusief BTW)
- Troostwijk Roux Expertises, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, vertegenwoordigd door Karl Speybrouck MRE. <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> Segment kantoren. Jaarlijkse vergoeding: € 35.100 (exclusief BTW)

Conform de GVV-wetgeving waarden de onafhankelijke externe vastgoeddeskundigen vier maal per jaar de portefeuille vastgoedbeleggingen. De erelonen worden forfaitair vastgelegd en berekend op basis van een vast bedrag per gebouw.

## Property Managers

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

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

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

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid, erkenning (BIV) en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.



## Interne auditor

In 2014 werd JP Advisory Services BVBA, met maatschappelijke zetel te 1850 Grimbergen, Prinsenstraat 41, vertegenwoordigd door John Puttemans aangesteld voor de interne auditaangelegenheden.

De dienstverleningsovereenkomst omvat:

- Opmaak van het audit charter
- Opmaak van een auditplan
- Uitvoering van het auditplan

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 10.000 (exclusief BTW).

## Externe juridische adviseurs

De Vennootschap doet o.a. beroep op externe juridische adviseurs bij:

- Complexe dossiers (aankoop, verkoop, fusie)
- Due diligence aangelegenheden
- Nieuwe implementatie van wetgeving

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

## Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis

BNP Paribas Fortis is belast met de financiële dienstverlening aan de Vennootschap.

Deze omvat o.a. de financiële dienst van de Vennootschap, de financiële diensten die betrekking hebben op de dividenduitkering, de afwikkeling van door de Vennootschap uitgegeven effecten.

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 3.000 (excl. BTW).

# Lexicon

## Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

## Afgeleide producten – Derivaten

Afgeleide producten – derivaten bieden de Vennootschap de mogelijkheid zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

## Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Is de algemene vergadering van aandeelhouders zoals voorzien door de statuten van de Vennootschap.

## Auditcomité

Het Auditcomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen.

## Bestuurder

Elke bestuurder van de Zaakvoerder.

## Beursgenoteerde Participatie

Is een Dochteronderneming of een beursgenoteerde participatie.

## Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

## Bo-Bi Framework (Business Objects – Business Intelligence Framework)

Deze toepassing biedt de Vennootschap de mogelijkheid om rapporten met een vaste lay-out te bouwen van data uit verschillende bronnen, dit, samen met een kwalitatieve toets van deze data.

## BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen ([www.breeam.org](http://www.breeam.org)).

## CG-Verklaring

Het hoofdstuk 'Corporate Governance' van het Jaarlijks Financieel Verslag.

## Commissaris

Is/(Zijn) de commissaris(sen) van de Vennootschap, zoals voorzien door artikelen 130 en volgende van de Wetboek van Vennootschappen, aan wie de externe controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd.

## Compliance Officer

Betekent de persoon die door de Vennootschap wordt aangeduid teneinde als een onafhankelijke functie binnen de organisatie zich te richten op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de vennootschap van wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap (waaronder ook het beheren van de *policy* betreffende het voorkomen van transacties met voorkennis en de toepassing van de bepalingen van deze *policy* alsook de procedure dienaangaande controleren). De Vennootschap heeft de heer Laurent Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als senior accountant) aangeduid als Compliance Officer.

## Contractuele huur

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

## Corporate Governance Code

Is de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 die beschikbaar is op de website [www.corporategovernance-committee.be](http://www.corporategovernance-committee.be), die een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld die bepalen hoe vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd teneinde de bedrijfsstrategie die gebaseerd is op een bijdrage aan lange termijnwaarde te bevorderen.

## Due Diligence

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde plaatsbeschrijving van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

**Effectieve Leiders**

Personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap die samen het uitvoerend management vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook Gedelegeerd Bestuurders. De effectieve leiding van de Vennootschap moet conform de GVV-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

**EPRA (European Public Real Estate Association)**

Een vereniging van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen met als doel het promoten en aantrekkelijker maken van de sector tegenover rechtstreekse vastgoedinvesteringen dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vennootschappen ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

**EPRA Europe**

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

**EPRA Bezettingsgraad**

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

**Erfpacht**

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

**ERV**

Afkorting voor Estimated Rental Value, geschatte huurwaarde.

**FBI (Fiscale beleggingsinstelling)**

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

**Financieel Instrument**

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

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

**Free Float**

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

**FSMA**

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten – de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en diensten in België.

**Gedelegeerd Bestuurders**

De Bestuurders gelast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap die samen het uitvoerend management vormen en die ook de Effectieve Leiders zijn in de zin van de GVV-Wet belast met de effectieve leiding van de Vennootschap.

**Gesloten Periode**

Betekent een van volgende periodes:

- (i) de periode van 2 maanden voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap, respectievelijk een Beursgenoteerde Participatie, of indien de jaarlijkse resultaten worden bekendgemaakt binnen een periode van minder dan 2 maanden na afsluiting van het boekjaar, de periode vanaf de afsluiting van het boekjaar tot en met de datum van bekendmaking;
- (ii) de periode van een maand voorafgaand aan de aankondiging van de halfjaarlijkse of kwartaalresultaten van de Vennootschap, respectievelijk een Beursgenoteerde Participatie, of indien de resultaten worden aangekondigd binnen een periode van minder dan een maand na de afsluiting van de relevante periode, de periode vanaf de afsluiting van de periode tot en met de datum van aankondiging.

**GLA**

Gross lettable area of bruto verhuurbare oppervlakte.

**GVV-KB**

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen

**GVV-Wet**

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

**IAS/IFRS (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)**

De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

**IAS 39**

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde dienen verwerkt te worden in de balans.

**IFRS-normen**

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

**Insider**

Persoon die toegang heeft tot koersgevoelige informatie.

**Jaarlijks Financieel Verslag**

Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

**KPI**

Kritieke Prestatie Indicatoren zijn variabelen om prestaties te evalueren.

**Markthuur**

De verwachte huur die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

**Medewerker**

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

**Netto dividend**

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van de roerende voorheffing. Gedecreteerde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2016 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% in plaats van 25% (wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht).

**Netto resultaat**

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille.

**Onafhankelijke interne-auditfunctie**

Een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen procedures en activiteiten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant namelijk JP Advisory services BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger John Puttemans.

**Promotor**

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



### Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder.

### Reële waarde (Fair Value)

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen.

### REIT (Real Estate Investment Trust)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

### Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

### Risk Officer

De persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken en bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedure. De Vennootschap heeft de heer Laurent Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als senior accountant) aangeduid als Risk Officer.

### Schuldgraad/Schuldratio

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

### Swaprente

Interbancaire rente.

### Take-up

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

### Vastgoedcertificaat

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

### Vennootschap

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

### Voorkennis

Elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap en/of een of meer van haar Beursgenoteerde Participaties (m.n. een met de Vennootschap of een Beursgenoteerde Participatie verbonden vennootschap) of op een of meer Financiële Instrumenten van de Vennootschap, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van deze Financiële Instrumenten of deze van aanverwante financiële instrumenten gevoelig zou kunnen beïnvloeden, zoals verder uiteengezet wordt in *Bijlage 6* bij het Corporate Governance Charter.

### Voorzitter

De Voorzitter van de Raad van Bestuur.

### Wereldhave Groep

De vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave N.V., met zetel te WTC Schiphol Tower A., 3<sup>de</sup> verdieping, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland (en met haar verbonden vennootschappen).

### Zaakvoerder

De statutaire zaakvoeder van de Vennootschap, op heden de naamloze vennootschap Wereldhave Belgium NV (beherend vennoot van de Vennootschap) met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0462.347431.





Comm. VA Wereldhave Belgium SCA  
Medialaan 30/6, B-1800 Vilvoorde  
T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80  
[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

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