



WERELDHAVE
BELGIUM



2018

Jaarlijks
financieel
verslag

Wereldhave Belgium heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarlijks financieel verslag gemaakt. Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarlijks financieel verslag zijn juridisch bindend. Wereldhave Belgium, vertegenwoordigd door haar Statutair Zaakvoerder, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandstalige versie van dit jaarlijks financieel verslag alsook de Franse en Engelse vertaling zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

INHOUD

1	GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE	3	6	FASTGOEDVERSLAG	91
	Kerninformatie	5		Belgische vastgoedmarkt	93
	Geconsolideerde kerncijfers over 5 jaar	5		Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	94
2	BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	7		Beschrijving van de vastgoedportefeuille	104
	Sterke operationele resultaten en verdere groei van de retail portefeuille	9		Verslag waarderingsdeskundigen	112
3	GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG	11	7	WERELDHAVE BELGIUM OP DE BEURS	115
	Profiel	13		Dividend en aantal aandelen	117
	Structuur	13		Overige informatie	120
	Waardering vastgoed	13		Financiële agenda voor 2019	121
	Financiële positie	13		Beursgegevens	121
	Corporate governance verklaring	14	8	FINANCIEEL VERSLAG	124
	Corporate social responsibility	66		Geconsolideerde balans	126
4	BEHEERVERSLAG	73		Geconsolideerde winst- en verliesrekening	128
	Missie en strategie	75		Staat van het globaal resultaat	130
	Belangrijke ontwikkelingen	77		Geconsolideerd kasstroomoverzicht	131
	Financiële resultaten	79		Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	132
	Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	82		Toelichtingen	136
	Onderzoek en ontwikkeling	82		Verslag van de commissaris	184
	Resultaatbestemming	82		Statutory statement	189
	Vooruitzichten	84	9	RISICOFACTOREN	198
5	EPRA	85		Marktgebondenrisico's	199
	Epra prestatie meting	87		Operationele gebondenrisico's	203
	Tabel 1: epra resultaat	88		Financiële risico's	208
	Tabel 2 en 3: epra naw en epra nnnaw	89		Reglementaire risico's	210
	Tabel 4: epra netto initieel rendement (nir) en epra aangepast nir	89		Risicobeheersing	212
	Tabel 5: epra huurleegstandspercentage	90			
	Tabel 6: epra kost ratio's	90			

INHOUD

10	ALGEMENE INLICHTINGEN	213	11	LEXICON EN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	233
	Identificatie en statutaire bepalingen	215		Lexicon	235
	Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag	229			
	Commissaris	230			
	Waarderingsdeskundigen	230			
	Property managers	231			
	Interne auditor	232			
	Financiële dienstverlener: bnp paribas fortis	232			
	Externe juridische adviseurs	232			
	Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2016 en 2017	232			



1

GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE



KERNINFORMATIE

	2014	2015	2016	2017	2018
Koers op 31/12	102,0	110,0	107,7	95,3	82,2
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten op 31/12	19,3	19,5	18,6	16,8	14,3
Marktkapitalisatie op 31/12 (mln)	643,5	763,3	747,3	660,9	619,8
Netto waarde/aandeel (conform IFRS)	79,0	81,8	86,4	89,3	90,0
Brutodividend	4,6	4,9	5,1	5,1	5,2
Dividendrendement ¹⁾	4,5%	4,5%	4,7%	5,4%	6,3%
Geconsolideerde schuldgraad ²⁾	34,8%	27,5%	27,6%	29,0%	29,7%
Bezettingsgraad ³⁾	94,1%	94,1%	95,8%	94,3%	96,2%
Pay-out ratio ⁴⁾	87,0%	87,0%	88,2%	90,5%	97,1%
Free float	30,6%	30,4%	30,4%	30,4%	34,1%
Uitstaande aandelen	6.308.198	6.939.017	6.939.017	6.939.017	7.540.250

¹⁾ Bruto dividend gedeeld door de koers op 31/12/2018.

²⁾ Zie berekeningstabel in toelichting 28 van het geconsolideerd financieel verslag.

³⁾ Geïndexeerde contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten gedeeld door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand.

⁴⁾ Stijging vastgesteld in 2018 te wijten aan de stijgende aantal aandelen in 2018

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS OVER 5 JAAR

(X € 1.000)

RESULTATEN	2014	2015	2016	2017	2018
Netto huurresultaat	38.932	47.409	49.733	50.103	52.746
Netto resultaat	38.855	49.391	66.241	54.682	40.541
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹⁾	33.371	39.093	40.078	39.404	40.730
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²⁾	5.484	10.298	26.163	15.278	-191

(X € 1.000)

BALANS	2014	2015	2016	2017	2018
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³⁾	724.296	733.482	784.509	786.747	941.964
Projectontwikkelingen	25.802	40.547	35.318	66.817	14.692
Totaal vastgoedbeleggingen	750.098	774.029	819.827	853.564	956.656
Eigen vermogen	498.284	567.310	599.586	619.284	678.428

(X € 1.000)

REËLE WAARDE VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP PER SEGMENT ³⁾	2014	2015	2016	2017	2018
Commercieel	597.048	607.026	659.905	682.765	845.984
Huurleningen	312	604	575	236	1.164
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop - commercieel	597.360	607.630	660.480	683.001	847.147
Kantoren	125.559	124.894	123.452	103.235	94.577
Huurleningen	1.377	958	577	511	239
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop - kantoren	126.936	125.852	124.029	103.746	94.816
	724.296	733.482	784.509	786.747	941.964

(X € 1)

GEGEVENS PER AANDEEL	2014	2015	2016	2017	2018
Netto resultaat van kernactiviteiten	5,29	5,63	5,78	5,68	5,74
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	0,87	1,49	3,77	2,20	-0,03
Netto resultaat	6,16	7,12	9,55	7,88	5,71
Bruto dividend	4,60	4,90	5,10	5,10	5,20
Netto dividend	3,45	3,58	3,57	3,57	3,64
Nettowaarde vóór winstverdeling	78,99	81,76	86,41	89,25	89,97

¹⁾ Zie toelichting 4. Het netto resultaat van kernactiviteiten omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat.

²⁾ Zie toelichting 4. Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat het resultaat op de portefeuille, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het netto resultaat van kernactiviteiten worden gerekend.

³⁾ De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transfertkosten (2,5%) (tot 2015: 10%-12,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke waarderingsdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.



2

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS





Kasper Deforche
Gedelegeerd bestuurder

STERKE OPERATIONELE RESULTATEN EN VERDERE GROEI VAN DE RETAIL PORTEFEUILLE

We zijn trots u ons jaarverslag over de activiteiten van het jaar 2018 voor te stellen en overlopen graag de belangrijkste elementen die dit jaar kleur gaven.

Zowel op het vlak van het management van de operationele vastgoedportefeuille, alsook met betrekking tot nieuwe initiatieven van financiële aard, waarbij we onze solide balans konden benadrukken en onze de kostenstructuur van de Vennootschap konden optimaliseren, maakten we een aanzienlijke progressie in het afgelopen jaar.

Na jarenlange voorbereiding en een intensieve periode van bouwactiviteit, werd op 12 april 2018 het vernieuwde en uitgebreide winkelcentrum 'Shopping Bastions' feestelijk en met groot succes geopend. Met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 40.000 m², is 'Shopping Bastions' nu één van de toonaangevende commerciële attractiepolen in Wallonië. We zijn verheugd dat het winkelcentrum per einde jaar bijna volledig verhuurd is, een significante stijging van bezoekersaantallen realiseerde en een belangrijke positieve bijdrage aan de resultaten van de Vennootschap in 2018 leverde.

Deze realisatie betekent evenwel niet dat de pipeline projectontwikkelingen binnen de bestaande portefeuille uitgeput zouden zijn. Momenteel is de herontwikkeling van het project '7 Fontaines' te Tournai in aanbouw en met betrekking tot de projecten te Waterloo en Belle-Ile (renovatie en uitbreiding) werd in 2018 aanzienlijke progressie gemaakt.

Naast deze interne waarde creatie door projectontwikkelingen, werden er eveneens twee acquisities gerealiseerd, meer bepaald twee retail parks te Brugge en Turnhout. Het is een belangrijke stap in de ambitie om nog meer actief te worden in de markt van de perifere winkelclusters. De huurinkomsten van beide sites zullen vanaf 2019 een belangrijke bijdrage leveren aan het operationele resultaat.

Rekening houdende met de verschillende investeringen in de bestaande portefeuille, alsook de beschreven acquisities, zijn we verheugd vast te stellen dat het aandeel van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège ten opzichte van de totale portefeuille voor de eerste maal sinds de Vennootschap op de beurs noteert (1998), onder de drempel van 20% is gezakt.

Verder waren er nog twee andere primeurs het afgelopen jaar en werd voor de eerste maal een keuzedividend aangeboden aan de aandeelhouders en werd een Treasury Notes programma van € 100 mln opgezet. Beiden laten ons toe onze balans te verstevigen en onze financieringskost strikt onder controle te houden.

Ook werden verschillende bancaire kredieten op vervaldag geherfinancierd of anticipatief vervangen, waardoor we verlenging van de gemiddelde looptijd van onze schulden en besparingen op onze financieringskost realiseerden.

Wat betreft de financiële resultaten zijn we er opnieuw in geslaagd om mooie operationele cijfers voor te leggen, voornamelijk gesteund door een sterke stijging van de bezettingsgraad.

Het netto resultaat over 2018, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 40,5 mln (2017: € 54,7 mln). Deze daling is, in vergelijking met 2017, te wijten aan een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (2018: € -0,2 mln / 2017: € 15,3 mln), gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (2018: € 40,7 mln / 2017: € 39,4 mln).

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 5,20 bruto - € 3,64 netto (2017: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel. Het is de intentie om opnieuw een keuzedividend aan te bieden.

Verder wensen we nog uitdrukkelijk alle medewerkers, klanten, aandeelhouders en bij uitbreiding alle stakeholders te danken voor hun blijvende bijdrage aan het succes van onze Vennootschap.

Vilvoorde, 8 maart 2019



Tournai

3

GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG



PROFIEL

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) met focus op commercieel vastgoed in België.

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelvastgoed. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt op 31/12/2018 € 956,7 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 847,1 mln (ca 90% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk, Waterloo en Kortrijk en retail parks in Tournai, Brugge en Turnhout. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Vilvoorde en Antwerpen, welke op 31/12/2018 € 94,8 mln bedragen. De ontwikkelingsportefeuille van € 14,7 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Waterloo, Liège en Nivelles.

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

STRUCTUUR

De Vennootschap is een GVV sinds 27 oktober 2014 en valt onder de wetgeving van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) en van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (zoals gewijzigd). De GVV is als zodanig vergund en ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten sinds 22 september 2014.

De Vennootschap heeft de fiscale status van GVV en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, tenzij op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. Wereldhave Belgium Services NV, 100% dochter van de Vennootschap treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

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

Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V., Schiphol, houden op 31 december 2018 direct dan wel indirect 65,90% van de aandelen aan.

WAARDERING VASTGOED

De Vennootschap 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 waarderingsdeskundigen.

FINANCIËLE POSITIE

Met een geconsolideerde schuldgraad van 29,7% en een solvabiliteit van 70,3% positioneert de Vennootschap zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING¹

ALGEMEEN

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

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en 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 2009 als haar referentiecode.

De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.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 o.a. 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 Corporate Governance Charter en zijn Bijlagen worden de regels, procedures en werkwijzen bepaald op basis waarvan de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd.

Het Corporate Governance 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 Corporate Governance 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 Corporate Governance Verklaring.

¹De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van het Beheerverslag overeenkomstig artikel 96, §2 W. Venn.

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com) en zal zo vaak als nodig worden herzien. Het Charter werd voor de laatste maal op 29 januari 2016 herzien door de Raad van Bestuur.

COMPLY OR EXPLAIN PRINCIPLE

Waar van de aanbevelingen van de Corporate Governance 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 Corporate Governance Code 2009 afgeweken:

Samenstelling van het Remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap aan twee van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen voldoet (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < 50 mln), 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 Corporate Governance 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).



Ring Shopping Kortrijk Noord

Samenstelling van het Auditcomité

In afwijking van bepaling 5.5 van de Corporate Governance 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 Corporate Governance 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 NV en werd statutair benoemd op de buitengewone vergadering van Aandeelhouders op 15 januari 1998.

RAAD VAN BESTUUR

Krachtens de wet en haar statuten, wordt de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zo samengesteld dat de Vennootschap 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 langetermijn- waarde, 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 toezichthoudende als een adviserende rol en richt zich daarbij op het belang van de Vennootschap, de onderneming en al haar Aandeelhouders. De Raad van Bestuur

fungeert als een college met een gezamenlijke verantwoordelijkheid zonder mandaat en onafhankelijk van de bij de Vennootschap betrokken deelbelangen.

Samenstelling

De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal vier natuurlijke 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 Corporate Governance 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 vennootschappen de verplichting om 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.



Belle-Île

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. Op een buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder, georganiseerd op 18 april 2018, werd een tweede vrouwelijke bestuurder aangesteld (conform artikel 518bis W. Venn), i.e. Mevrouw Brigitte Boone. Mits de benoeming van Mevrouw Boone voldoet de Vennootschap aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit.

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.

Zij moet een onberispelijke faam van integriteit hebben (vooral op het vlak van geheimhouding, belangenconflicten en het voorkomen van misbruik van voorwetenschap), 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 de Raad van Bestuur geeft de Vennootschap de voorkeur aan de complementariteit van de competenties, ervaring en kennis en, in de mate van het mogelijke, 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 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.



Tournai Retail Park



BESTUURDERS	FUNCTIE	BEGIN MANDAAT	MEEST RECENTE HERNIEUWING	EINDE MANDAAT
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur	1-4-2015		31-03-2019 (*)
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Auditcomité	1-4-2017		14-5-2021
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter Auditcomité	18-4-2018		13-5-2022
Jacques de Smet	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter Auditcomité	1-4-2015		31-3-2018
Kasper Deforche	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1-7-2016		10-05-2019 (*)
Dirk Anbeek	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	31-7-2012	13-5-2016	8-04-2020 (**)

(*) De mandaten werden op 1 maart 2019 voor een bijkomende periode van 4 jaar verlengd.

(**) Dirk Anbeek heeft per 1 maart 2019 zijn mandaat neergelegd.

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 selectie- criteria 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,

(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 te 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 schoot 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 engagementen en nieuwe engagementen buiten de Vennootschap, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld. De Voorzitter van de Raad van Bestuur meldt deze aan de secretaris van de Vennootschap.

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 is afgestemd op deze die wenselijk is.

Huidige leden van de raad van bestuur

Op 31/12/2018 telt de Raad van Bestuur de volgende vijf leden:

Dirk Anbeek, (55), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland is Gedelegeerd Bestuurder en Effectief Leider vanaf 31 juli 2012. Zijn mandaat werd onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 2016 hernieuwd voor een periode van vier jaar tot 8 april 2020.

De heer D. Anbeek is tevens statutair directeur van Wereldhave N.V., referentieaandeelhouder van Wereldhave Belgium.

Nationaliteit: Nederlander

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 2018: 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

Na het afsluiten van het boekjaar eindigend op 31 december 2018 en conform de bekendmaking van de Vennootschap op 15 januari 2019 heeft Dirk Anbeek aangekondigd dat hij per 1 maart 2019 ontslag zal nemen als Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider. De Raad van Bestuur heeft op haar vergadering dd. 6 februari 2019 kennisgenomen van dit ontslag.

Op de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder dd. 1 maart 2019 werd de heer Herman Van Everdingen benoemd als Bestuurder in vervanging van Dirk Anbeek.

Kasper Deforche (37), 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. Hij is tevens RICS geaccrediteerd, houder van een BIV nummer en lid van Guberna.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2018: 100%)

Lopende mandaten:

- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV
- Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV

- Bestuurder Wereldhave Belgium Property Management
- Bestuurder Immo Guwy
- Zaakvoerder Waterloo Shopping bvba
- Bestuurder Multilist NV
- Bestuurder Pandecadadia NV
- Zaakvoerder Repsak BVBA
- Bestuurder Belgian Luxembourg Council Of Shopping Centers (BLSC)
- Bestuurder Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS/UPSI)

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 Halle Vastgoed

Op de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder dd. 1 maart 2019 werd de heer Kasper Deforche herbenoemd als Bestuurder voor een periode van vier jaar.

Dirk Goeminne (64), Oudeheerweg-heide 77 te 9250 Waasmunster, heeft internationale ervaring in diverse retail concerns en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming. Hij kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder en tevens Voorzitter van de Raad van Bestuur voor een periode van vier jaar 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. Vanaf 1997 was hij achtereenvolgens Operationeel Directeur en Voorzitter van de Groepsdirectie van Hema BV. Vanaf 2003 tot 2007 was hij Voorzitter van de Groepsdirectie van V&D en lid van de Raad van Bestuur van Maxeda.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2018: 100%)

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk Bestuurder van Van de Velde NV (Beursgenoteerd)
- Voorzitter Raad van Commissarissen van Beter Bed Holding NV (Nederland) (Beursgenoteerd)
- Voorzitter Raad van Commissaris van Stern Groep NV (Nederland) (Beursgenoteerd)
- Executive Chairman van Ter Beke NV (Beursgenoteerd)



- Voorzitter Raad van Bestuur van JBC NV
- Lid Raad van Commissarissen Wielco BV (Nederland)

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

Op de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder dd. 1 maart 2019 werd de heer Dirk Goeminne herbenoemd als onafhankelijk Bestuurder en tevens Voorzitter van de Raad van Bestuur voor een periode van vier jaar.

Jacques de Smet (69), Hagedoornlaan 96 te 1180 Brussel, heeft een internationale financiële ervaring in verschillende vennootschappen.

Hij kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 3 jaar ingaande op 1 april 2015 eindigend per 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 2018: 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



Ann Claes, Bruinstraat 50 te 3520 Zonhoven, heeft zeer ruime ervaring in retail, als aandeelhouder en CEO van Claes Retail Group en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming.

Zij kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder vanaf 1 april 2017 en is lid van het Auditcomité voor een periode van vier jaar eindigend per 31 maart 2021.

Nationaliteit: Belg

Ann Claes behaalde haar Bachelor in Economics te Diepenbeek en beëindigde het Advanced Management Program aan Vlerick Business School te Gent.

Vanaf 1984 bekleedde zij verschillende functies binnen JBC en Claes Retail Group. De groep groeide uit tot een concern met

meer dan 180 winkels. De succesvolle overname van de kledingketen Mayerline en de uitbouw van JBC in Duitsland zijn de recentste verwezenlijkingen van Claes Retail Group, die geleid wordt door Ann Claes en haar broer Bart Claes.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2018: 100%)

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder bij CRG NV
- Gedelegeerd bestuurder bij JBC nv
- Gedelegeerd bestuurder bij Mayerline nv
- Gedelegeerd bestuurder bij GF Company nv
- Gedelegeerd bestuurder bij Immo Iris nv
- Gedelegeerd bestuurder bij Girl Immo nv
- Gedelegeerd bestuurder bij I Am Holding nv
- Bestuurder bij ACE Fashion sa
- Bestuurder VOKA Limburg

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Lid Raad van Bestuur Modemuseum Hasselt

Brigitte Boone, wonende in Haasrode, heeft een financiële ervaring in verschillende vennootschappen.

Mevrouw Boone kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 4 jaar ingaande op 18 april 2018 eindigend per 13 mei 2022. Ook heeft Mevrouw Boone de verantwoordelijkheid van het voorzitterschap van het auditcomité opgenomen.

Nationaliteit: Belg

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

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

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2018: 75%)

Lopende mandaten:

- Bestuurder en lid van het auditcomité van NN Insurance Belgium;
- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Puilaetco Dewaay Private Bankers;
- Lid van het asset allocation comité en van het risk comité van Amonis OFP;

- Bestuurder en lid van het auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van IMEC VZW;
- Bestuurder van FIDIMEC NV;
- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van ENABEL NV;
- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en lid van de remuneratiecomité van De Werkvennootschap;
- Bestuurder van SD Worx Group;
- Bestuurder van VP Exploitatie.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Studio 100;
- Bestuurder van Plopsaland;
- Bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur van D.S. Textiles;

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 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 Vennootschap, 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 Vennootschap en de leden van de Effectieve Leiding zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband, behoudens voor wat betreft de uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband die vermeld worden in het onderdeel 'Bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Management' in het hoofdstuk 8 'Remuneratieverslag' van dit jaarverslag.

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.



Genk Stadsplein

- 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.

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 Corporate Governance Charter, evenals het intern reglement van de Raad van Bestuur.

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 Corporate Governance 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. Over 2018 vonden 6 vergaderingen plaats.

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 (onafhankelijke) Bestuurder.

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

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

bijgeengeroepen 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 de Zaakvoerder. De Vennootschap bewaart ook 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.

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:

- waarin een Bestuurder een persoonlijk financieel belang onderhoudt;
- waarvan een bestuurslid een familierechtelijke verhouding heeft met een Bestuurder; of
- 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 vennootschappen 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 tot vijf beperkt.

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 vennootschappen en soortgelijke functies bij niet beursgenoteerde vennootschappen 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 Bestuurders.

DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater 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 Corporate Governance 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.

Aangezien de Jaarrekeningen van de Vennootschap van het jaar 2018 aantonen dat de Vennootschap niet langer aan de criteria voldoet zoals gesteld in artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen, zal de Raad van Bestuur bij zijn eerstvolgende vergadering het nodige doen om een Remuneratiecomité op te richten, met inachtneming van de bepalingen van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen.

De Raad van Bestuur heeft 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.



Ring Shopping Kortrijk Noord

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 van Bestuur 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 (i.c. Mevrouw Brigitte Boone) 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 van de Raad van Bestuur.

De duur van het mandaat van de leden van het Auditcomité mag de duur van hun bestuurdersmandaat 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 (tot en met 31 maart 2018)
Jacques de Smet heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100% (1/1)

Brigitte Boone (sinds 18 april 2018)

Brigitte Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 66% (2/3)

Onafhankelijk Bestuurder

Ann Claes

Ann Claes heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing.

Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Voorzitterschap

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

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

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



Nivelles



De Voorzitter van het Auditcomité neemt de nodige maatregelen voor een vertrouwensklimaat binnen het Auditcomité en ziet toe op de efficiënte werking ervan. Hij kijkt er onder meer op toe dat elk nieuw lid van het Auditcomité 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 van het Auditcomité is tevens de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het Auditcomité bevoegd is.

Verantwoordelijkheden

Het Auditcomité 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 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) van de Vennootschap 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) van de Vennootschap 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 de Effectieve Leiders 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 Ooafhankelijke 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) van de Vennootschap 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 Auditcomité de belangrijkste onderwerpen met de financieel directeur (CFO) van de Vennootschap, 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 de Raad van Bestuur, van een Gedelegeerd Bestuurder en de financieel directeur (CFO) van de Vennootschap. 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.

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.





Tournai

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 het Auditcomité tenminste vijf werkdagen van tevoren worden bijeengeroepen. De vergadering van het Auditcomité wordt zoveel mogelijk van tevoren 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.

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 Auditcomité maakten. Ze worden als ontwerp voorgelegd aan alle leden van het Auditcomité en worden vervolgens formeel goedgekeurd en ondertekend tijdens een volgende vergadering van het Auditcomité.

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 wisselwerking 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 Corporate Governance 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 waren op afsluitingsdatum van het boekjaar eindigend op 31 december 2018:

- D. Anbeek, Gedelegeerd Bestuurder van de Raad van Bestuur
- K. Deforche, Gedelegeerd Bestuurder van de Raad van Bestuur

In het licht van beslissing van Dirk Anbeek om ontslag te nemen als Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider van de Vennootschap per 1 maart 2019 heeft de Raad van Bestuur onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA tijdens de vergadering van 6 februari 2019 beslist dat de heer Cédric Biquet per 1 maart 2019 belast zal worden met het dagelijks bestuur in zijn hoedanigheid van algemeen directeur van de Zaakvoerder en Effectieve Leider van de Vennootschap. De heer Cédric Biquet zal zijn mandaat als Effectieve Leider uitoefenen samen met de heer Kasper Deforche.

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, beheren en opvolgen van financiële, vastgoed gebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controleen risicobeheersystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarlijks Financieel Verslag en de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichhoudende 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.
- 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 –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.

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 hoofdopdrachten:

- 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 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 het Corporate Governance 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.

Het mandaat van de Effectieve Leiders loopt respectievelijk af op 10 mei 2019 (K. Deforche) en 08 april 2020 (D. Anbeek). Sinds 1 maart 2019 komt het mandaat van de heer Dirk Anbeek tot een einde; sindsdien zal de heer Kasper Deforche de effectieve leiding samen met de heer Cédric Biquet uitoefenen.

De Effectieve Leiders leggen bij de Raad van Bestuur geregeld verantwoording af over de uitvoering van hun 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 GVVKB 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 herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliance functie. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke compliance functie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. 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 Kasper Deforche, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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 herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke risicobeheerfunctie. op datum van 22 september 2017. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke risicobeheerfunctie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. 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 Kasper Deforche, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder.



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 BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit.

De heer Dirk Anbeek (Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider van de Statutaire Zaakvoerder) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als Effectieve Leider die de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Advisory BV uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Advisory BV als externe consultant loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. Op 1 maart 2019 zal de bevoegdheid van de heer Dirk Anbeek als de eindverantwoordelijke voor de interne audit aan de heer Kasper Deforche overgedragen worden.

REMUNERATIEVERSLAG

BEZOLDIGING ZAAKVOERDER

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

Deze vergoeding strekt in hoofdzaak 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 Statutaire Zaakvoerder over 2018 bedraagt € 120.000 (excl. BTW) en wordt betaald door de Vennootschap.

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 2018

(ALLE BEDRAGEN ZIJN - VOOR ZOVER VAN TOEPASSING - EXCLUSIEF BTW)

ONAFHANKELIJKE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	VAST
Dirk Goeminne - Voorzitter	25.000
Jacques de Smet - Voorzitter Auditcomité ⁽¹⁾	5.625
Brigitte Boone - Voorzitter Auditcomité ⁽²⁾	16.875
Ann Claes	20.000

UITVOERENDE BESTUURDERS - EFFECTIEVE LEIDERS:	
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat
K. Deforche	onbezoldigd mandaat ⁽³⁾

⁽¹⁾ tot 31 maart 2018

⁽²⁾ vanaf 18 april 2018

⁽³⁾ Zie bezoldiging Uitvoerend Management

BEZOLDIGING RAAD VAN BESTUUR

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Statutaire 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 uitvoerende Bestuurders. De bezoldigingsmethodiek die betrekking heeft op Kasper Deforche wordt in detail toegelicht in het hoofdstuk 'Bezoldiging uitvoerend management'. Het mandaat van Dirk Anbeek is onbezoldigd. Deze vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder en ontvangt een bezoldiging in hoofde van deze laatste.



Ring Shopping Kortrijk

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;
- 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 en een variabele bezoldiging op korte en lange termijn. Het mandaat van Dirk Anbeek is onbezoldigd. Deze vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder en ontvangt een bezoldiging in hoofde van deze laatste.

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 Vennootschap.

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 2018 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het netto resultaat van kernactiviteit 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 2018 en stelde de korte termijn variabele bezoldiging vast op € 100.000 voor Kasper Deforche (*).

Variabele bezoldiging lange termijn:

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen over 2018 en stelde de variabele bezoldiging lange termijn vast op € 90.000 voor Kasper Deforche (*).

Toekenningcriteria/doelstellingen:

- de Vennootschap behaalde haar targets over 2018:
 - winst per aandeel (EPS) (75%);
 - duurzaamheid (25%).



Voorwaarden:

- voor de helft betaalbaar in het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend.
- 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.

Behoudens andersluidende beslissing van de Statutaire Zaakvoerder zal het Remuneratiebeleid voor de komende 2 jaar niet gewijzigd worden.

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

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

De leden van het Uitvoerend Management bezitten geen aandelen, aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven.

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.

2018	VASTE BEZOLDIGING	VARIABLE BEZOLDIGING KORTE TERMIJN	VARIABLE BEZOLDIGING LANGE TERMIJN	PENSIOENPLAN	EXTRALEGALE VOORDELEN	TOTAAL
K. Deforche *	€ 350.000	€ 100.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 540.000
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat					

2017	VASTE BEZOLDIGING	VARIABLE BEZOLDIGING KORTE TERMIJN	VARIABLE BEZOLDIGING LANGE TERMIJN	PENSIOENPLAN	EXTRALEGALE VOORDELEN	TOTAAL
K. Deforche *	€ 300.000	€ 90.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 480.000
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat					

*Detail dienstverlening overeenkomsten

a. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds Kasper Deforche en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van de Vennootschap. De jaarlijkse vaste vergoeding, die € 150.000 bedroeg, werd tot € 175.000 vanaf 01 juli 2018 verhoogd. Bovendien is er een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl BTW), welke voor de helft betaalbaar wordt gesteld in het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging door de Vennootschap.

b. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds REPSAK BVBA met maatschappelijke zetel te Onze Lieve Heerweg 16 – 1860 Meise met als vaste vertegenwoordiger Kasper Deforche en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit. De jaarlijkse vaste vergoeding, die € 150.000 bedroeg, werd tot € 175.000 vanaf 01 juli 2018 verhoogd. Bovendien is er een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl BTW), welke betaalbaar wordt gesteld in het jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging door de Vennootschap.



Nivelles

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 Corporate Governance 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 Corporate Governance 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.



Gent Overpoort



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 meedelen 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 Jaarrekeningen.

Artikel 37 van de GVV-Wet schrijft voor dat de door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimetrovennootschappen 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, een perimetrovennootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, 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 perimetrovennootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimetrovennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle perimetrovennootschappen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
- 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 perimetrovennootschappen;
- van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimetrovennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- van de promotor;
- van de andere aandeelhouders van enige perimetrovennootschap 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 het kader van haar ondernemingsstrategie situeert.

Verrichtingen die vallen onder artikel 37, § 1 van de GVV-Wet moeten onder normale marktomstandigheden 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 perimetrovennootschappen 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 perimetrovennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

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 TRANSACTIONES

Inleiding

Handelen met voorwetenschap is het aan- of verkopen van aandelen of andere financiële instrumenten, gebruik makend van concrete en belangrijke, nog niet openbaar gemaakte informatie betreffende de Vennootschap, haar cliënten of leveranciers met het oog op het verkrijgen van een onrechtvaardig voordeel. Voorwetenschap is informatie die zou kunnen worden gebruikt door een redelijk handelend belegger in zijn investeringsbeslissing. Handelen met voorwetenschap is onethisch en is onwettelijk in de meeste landen. Het is tevens onethisch en, in voorkomend geval, onwettelijk, voorwetenschap, 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 marktmisbruik te kaderen door het aannemen van een reglement en door het invoeren van een specifieke procedure. Marktmisbruik 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 dit reglement, verwacht de Vennootschap van haar Bestuurders, de Effectieve Leiders en bedienden een wettelijk en ethisch gedrag.

Doel

De Vennootschap heeft dit reglement aangenomen ten aanzien van haar Bestuurders, de Effectieve Leiders, bedienden, familieleden en aangewezen derden die toegang hebben tot voorwetenschap 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 voorwetenschap (informatie die niet openbaar gemaakt werd, die concreet en belangrijk is en die een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de betrokken financiële instrumenten);
- de mededeling van voorwetenschap aan derden te vermijden.

Toepassingsgebied

Dit reglement 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 voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikken.

Het reglement is toepasselijk op alle transacties op financiële instrumenten uitgegeven door de Vennootschap, hierin begrepen de aandelen, aandelenopties en ieder effect die de Vennootschap zou kunnen uitgeven, zoals preferente aandelen, converteerbare obligaties, warrants en beursgenoteerde opties of ieder ander afgeleid product. Het reglement is tevens van toepassing op alle effecten waarvan de onderliggende waarde het aandeel van de Vennootschap is, ongeacht de uitgever. De effecten die worden gekocht of verkocht 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 het reglement 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 voorwetenschap. Zij worden aanbevolen zeer voorzichtig te zijn wanneer zij financiële instrumenten 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 voorwetenschap, moeten zeer voorzichtig zijn wanneer zij financiële instrumenten 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 'voorwetenschap'

Op 3 juli 2016 is de Europese Verordening Marktmisbruik ("Marktmisbruikverordening" of "MAR") in werking getreden. De Marktmisbruikverordening heeft rechtstreekse werking in alle lidstaten van de EU en bevat regels die gelden voor iedereen die wil handelen in effecten van de Vennootschap of andere gelieerde ondernemingen.

De Vennootschap heeft in verband met deze Marktmisbruikverordening een nieuw reglement vastgesteld voor haar werknemers, directie en bestuurders, met regels voor het bezit van en transacties in aandelen van Wereldhave Belgium, of in daarvan afgeleide financiële instrumenten, zoals opties op aandelen of de converteerbare obligaties die uitstaan.

In het kader van voormelde Marktmisbruikverordening dient marktmisbruik te worden geïnterpreteerd als (i) handel met voorwetenschap, (ii) wederrechtelijke mededeling van voorwetenschap en (iii) marktmanipulatie.

Bij toepassing van artikel 17 MAR is het verboden om a) te handelen met voorwetenschap of trachten te handelen met voorwetenschap, b) iemand anders aan te raden of er toe aan te zetten om te handelen met voorwetenschap of c) voorwetenschap wederrechtelijk mee te delen. Bij toepassing van artikel 18 MAR is het verboden om de markt te manipuleren (zoals marktmanipulatie wordt gedefinieerd in artikel 12 MAR) of te trachten de markt te manipuleren.

In overeenstemming met artikel 7 MAR wordt voorwetenschap gedefinieerd als elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of haar financiële instrumenten, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten.

Van informatie wordt aangenomen dat zij waarschijnlijk een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van Financiële Instrumenten, wanneer een redelijk handelende belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zou maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

Informatie wordt geacht concreet te zijn indien zij betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van Financiële Instrumenten.

In het geval van een in de tijd gespreid proces dat erop is gericht een bepaalde situatie of gebeurtenis te doen plaatsvinden, of dat resulteert in een bepaalde situatie of gebeurtenis, kan deze toekomstige situatie of toekomstige gebeurtenis, alsook de tussenstappen in dat proces die verband houden met het ontstaan of het plaatsvinden van die toekomstige situatie of die toekomstige gebeurtenis, in dit verband als concrete informatie worden beschouwd. Een tussenstap in een in de tijd gespreid proces wordt beschouwd als voorwetenschap indien deze tussenstap als zodanig voldoet aan de criteria voor voorwetenschap.

Bij toepassing van artikel 8 Marktmisbruikverordening doet handel met voorwetenschap zich voor wanneer een persoon die over voorwetenschap beschikt die informatie gebruikt om, voor eigen rekening of voor rekening van derden, rechtstreeks of middellijk financiële instrumenten te verwerven of te vervreemden waarop die informatie betrekking heeft. Het gebruik van voorwetenschap door het annuleren of aanpassen van een order met betrekking tot een financieel instrument waarop de informatie betrekking heeft terwijl de order werd geplaatst voordat de betrokken persoon over de voorwetenschap beschikte, wordt eveneens als handel met voorwetenschap beschouwd.

Raadplegen van de Compliance Officer

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

Politiek van de Vennootschap en procedures

VERBODEN ACTIVITEITEN

- i. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap.
- ii. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ("trading windows") zoals beschreven hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ("special closed periods") zoals bepaald door de Compliance Officer.

- iii. Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake hieronder. 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.
- iv. Insiders mogen geen voorwetenschap betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmidia) 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 voorwetenschap 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 concrete en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
- v. Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap terwijl zij beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap, uitgezonderd dat Insiders derden moeten aanbevelen geen Financiële Instrumenten 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 Financiële Instrumenten van de Vennootschap, zelfs wanneer zij niet over voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikken.
- vi. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die Financiële Instrumenten te kopen of te verkopen of voorwetenschap betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorwetenschap betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

AAN- EN VERKOOPVENTERS (TRADING WINDOWS) EN GESLOTEN PERIODES (CLOSED PERIODS)

- 1) De aan- en verkoopvensters voor insiders.

De Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden, maar ook andere personen die kennis van gevoelige informatie hebben en die op de insiders lijst ingeschreven zijn, mogen geen effecten van de Vennootschap aan- en verkopen gedurende de periode van 1 januari tot de eerste publicatie van de jaarresultaten, gedurende de periode van dertig dagen voorafgaand aan de publicatie van de resultaten van de kwartaalcijfers of een aankondiging van een dividend of interim-dividend en gedurende de periode van één maand onmiddellijk voorafgaand aan de eerste publicatie van een prospectus voor een aandelenaanbod, tenzij de uitgevende instelling aantoonst dat de periode van besluitvorming korter is, in welk geval een dergelijke kortere periode van toepassing is. Buiten die periode is voor die personen aan- en verkopen van effecten van de Vennootschap toegelaten na de Compliance Officer te hebben ingelicht overeenkomstig de procedure omschreven hieronder.

- 2) Geen aan- of verkoop tijdens een aan- en verkoopvenster door personen die over voorwetenschap beschikken.

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

- 3) 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.

Bij toepassing van artikel 19, lid 11 Marktmissbruikverordening dient een persoon met leidinggevende verantwoordelijkheden binnen de Vennootschap zich in principe te onthouden van het uitvoeren van transacties voor eigen rekening of voor rekening, rechtstreeks of onrechtstreeks, van een derde partij die verband houden met aandelen of schuldinstrumenten van de Vennootschap of met derivaten of andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, en dit gedurende een gesloten periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag.

Een "persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid" is een persoon die:

- a. lid is van een bestuurs- of toezichthoudend orgaan;
 - b. een leidinggevende functie heeft maar die geen deel uitmaakt van de onder a) bedoelde organen en die regelmatig toegang heeft tot voorwetenschap die direct of indirect op de Vennootschap betrekking heeft, en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen die gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkelingen en bedrijfsvooruitzichten van de Vennootschap.
- 4) 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:

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

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

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

VOORRANG VAN DE WETTELIJKE BEPERKINGEN

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

Disciplinaire sancties

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

Mededeling van de overtredingen

Insiders die kennis hebben van de overtreding van de bepalingen van de policy of van de wetgeving aangaande het handelen met voorwetenschap of het meedelen van voorwetenschap 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 voorwetenschap al dan niet zou moeten publiceren en of de Vennootschap de overtreding zou moeten melden aan de bevoegde autoriteiten.

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

Artikel 19, lid 1 Marktmisbruikverordening voorziet vanaf 3 juli 2016 in de verplichting voor "personen met leidinggevende verantwoordelijkheid" en de met hen "nauw verbonden personen" (hierna "Meldplichtigen" genoemd) om de transacties die zij voor eigen rekening uitvoeren in aandelen of schuldinstrumenten van de Vennootschap, of afgeleide of andere financiële instrumenten die ermee zijn verbonden, te melden aan de Vennootschap en aan de FSMA en dit onverwijld en niet later dan 3 werkdagen na de datum van de transactie.

Een "persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid" is een persoon die:

- a. lid is van een bestuurs- of toezichthoudend orgaan;
- b. een leidinggevende functie heeft maar die geen deel uitmaakt van de onder a) bedoelde organen en die regelmatig toegang heeft tot voorwetenschap die direct of indirect op de Vennootschap betrekking heeft, en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen die gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkelingen en bedrijfsvooruitzichten van de Vennootschap.

Onder "nauw verbonden personen" dient te worden verstaan:

- a. de echtgenoot of echtgenote van de persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid, dan wel de levenspartner van deze persoon die wettelijk als gelijkwaardig met een echtgenoot of echtgenote wordt beschouwd;
- b. kinderen die wettelijk ten laste vallen van de persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid;
- c. andere familieleden van de persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid die op de datum van de transactie in kwestie ten minste het laatste jaar deel hebben uitgemaakt van hetzelfde huishouden als de betrokken persoon;
- d. een rechtspersoon, trust of personenvennootschap waarvan de leidinggevende verantwoordelijkheid berust bij een persoon bedoeld onder a), b) en c) hierboven, die rechtstreeks of onrechtstreeks onder de zeggenschap staat van een dergelijke persoon, die is opgericht ten gunste van een dergelijke persoon, of waarvan de economische belangen in wezen gelijkwaardig zijn aan die van een dergelijke persoon.

Meldplichtigen melden hun transacties aan de Vennootschap en de FSMA via de applicatie voor online melding die door de FSMA is ontwikkeld.

De in artikel 19, lid 1 Marktmisbruikverordening bedoelde meldingsplicht is van toepassing zodra het totale bedrag van de transacties binnen een kalenderjaar de drempel van € 5.000 heeft bereikt.

De in artikel 19, lid 1 Marktmisbruikverordening bedoelde melding dient volgende gegevens te bevatten:

- Naam en contactgegevens van de persoon met leidinggevend verantwoordelijkheid of, in voorkomend geval, naam van de persoon die nauw met deze persoon nauw verbonden is;
- Reden van de melding;
- Naam van de betrokken emittent (Wereldhave Belgium Comm. VA);
- Beschrijving en kenmerken van het financieel instrument;
- Aard van de transactie(s) (d.w.z. verwerving of vervreemding) en vermelding van het feit dat de transactie al dan niet verband houdt met de uitoefening van een aandelenoptieprogramma of met de specifieke voorbeelden opgenomen in artikel 19, lid 7 Marktmisbruikverordening;
- Datum en plaats van de transactie(s); en,
- Prijs en omvang van de transactie(s). In het geval van een transactie waarbij financiële instrumenten als zekerheid worden verstrekt en voorzien is in een mogelijke waardeverandering, moet dit feit worden vermeld, samen met de waarde van de financiële instrumenten op de datum dat ze als zekerheid worden verstrekt.

In afwijking op artikel 19, lid 3, eerste en tweede alinea, Marktmisbruikverordening worden de gemelde transacties openbaar gemaakt door de FSMA op haar website, in plaats van door de Vennootschap.

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

Lijsten van personen met voorwetenschap

Bij toepassing van artikel 18, lid 1 Marktmisbruikverordening stelt de Vennootschap lijsten op van de personen die toegang hebben tot voorwetenschap en die bij haar, op basis van een arbeidscontract, werkzaam zijn of anderszins taken verrichten in het kader waarvan zij toegang hebben tot voorwetenschap, zoals adviseurs, accountants of ratingbureaus (de lijst van insiders) en dit op basis van de standaardformulieren zoals opgesteld door de FSMA, en werkt zij deze lijst van insiders voortdurend bij overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 18, lid 4 Marktmisbruikverordening.

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

Openbaarmaking van voorwetenschap

Bij toepassing van artikel 17, lid 1 Marktmisbruikverordening maakt de Vennootschap voorwetenschap die rechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap zo snel als mogelijk openbaar.

In overeenstemming met artikel 17, lid 4 Marktmisbruikverordening kan de Vennootschap evenwel op eigen verantwoordelijkheid de openbaarmaking van voorwetenschap uitstellen, mits aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- onmiddellijke openbaarmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan haar rechtmatige belangen,

- het is niet waarschijnlijk dat het publiek door dit uitstel zou worden misleid,
- de Vennootschap is in staat de vertrouwelijkheid van de betrokken informatie te garanderen.

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

Vragen

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

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

STRATEGIE & GEÏNTEGREERDE AANPAK

Sinds 2013 doet de Vennootschap aan actieve monitoring en communicatie voor wat betreft het verduurzamen van de portefeuille, de bewustmaking binnen het bedrijf en de betrokkenheid met haar stakeholders. Dit gebeurt gemeenschappelijk met de initiatieven op niveau van de Wereldhave groep.

In deze vijf jaar werd er expertise opgebouwd en gedeeld tussen de verschillende landen. Vandaag wordt de Wereldhave groep erkend als een van de leiders binnen de vastgoedsector. Zo wordt ze opgenomen in de top 15% in haar sector in de "DJSI Europe and Enlarged World indices" en kent GRESB haar een score toe van 90/100 (2017: 82/100) hetgeen ons een 5-sterren label opbrengt. Tevens kreeg de Vennootschap voor het derde jaar op rij de EPRA Gold Award voor haar Financial & Sustainability Report 2017.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de Wereldhave groep en de Vennootschap. Laatstgenoemde volgt de doelstellingen en het kader van de Wereldhave groep en vult deze voor de eigen portfolio aan. Sinds 2016 wordt het CSR-rapport geïntegreerd in het jaarverslag. Daar de referentieaandeelhouder Wereldhave NV GRI compliant is, wordt verwezen naar haar jaarrapport.

De Vennootschap kiest ervoor om lokaal het verschil te maken door, met toekomstbestendig duurzaam vastgoed, sociale integratie te bevorderen en lokaal een betekenisvolle rol te spelen. Vanuit een integrale aanpak werkt ze continue aan het verduurzamen van haar vastgoed. Daarnaast bouwt de Vennootschap aan lange termijn relaties met bezoekers, medewerkers, investeerders, ondernemers, leveranciers en de directe omgeving van haar centra.

Dit is de manier waarop wij invulling geven aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, op deze ambitie is het Environmental, Social & Governance beleid van de Vennootschap gebaseerd. Om duurzaamheid te integreren in de bedrijfsstrategie heeft de Vennootschap sinds 2013 een pilarenstructuur met 4 focus gebieden:

Bricks, milieu-impact

De eerste pijler van de Vennootschap haar duurzaamheidskader 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, probeert de Vennootschap de impact op het milieu te verminderen.

People, menselijke impact

Mensen aantrekken en behouden, ons menselijk kapitaal ontwikkelen en talent voor medewerkers ontwikkelen. De tweede pijler wil het personeel verder laten ontwikkelen. De Vennootschap wil een goede werkgever zijn voor mensen die wensen te investeren in zichzelf, hun werk en hun bedrijf.

Partners, duurzame samenwerking met de partners

Het versterken van duurzame partnerschappen met onze belangrijkste stakeholders om de duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap te bereiken.

Society, sociale impact

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

BETROKKENHEID VAN BELANGHEBBENDEN EN MATERIALITEIT

Samenwerken met haar stakeholders is essentieel voor het succes van de bedrijfsvoering van de Vennootschap. De belanghebbenden zijn geïdentificeerd en geselecteerd in overleg met de "Group Sustainability Committee".

Voor de Wereldhave groep werd tevens een materialiteitsmatrix opgesteld die de prioriteiten van de stakeholders weergeven. De geselecteerde onderwerpen hebben een relevante impact op het lange termijn succes van de Vennootschap en haar stakeholders. Vanwege externe ontwikkelingen zoals de toegenomen aandacht voor klimaatverandering (het Parijs akkoord) en de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties is de materialiteitsmatrix in 2018 ge-update. Waar voorheen energiebesparing een materieel thema met hoge relevantie was, is er nu gekozen voor een breder onderwerp namelijk klimaatverandering.

De Vennootschap verwijst voor verdere informatie naar het jaarverslag van Wereldhave NV.

BRICKS: MILIEUPRESTATIES

De eerste pijler van de Wereldhave groep haar duurzaamheidskader is gewijd aan het verminderen van de milieu impact van onze gebouwen, door de energie-efficiëntie te optimaliseren, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen te verminderen, duurzame materialen toe te passen en openbaar vervoer te promoten.

De Vennootschap wil de winkelcentra aantrekkelijk, gezond en veilig houden voor de klanten, met behulp van proactief lokaal management en door de kwaliteit van het vastgoed te verbeteren via renovatie- en herontwikkelingsprojecten. De 'Kritische Prestatie Indicatoren' en voortgangscijfers zijn opgenomen in een overzicht met alle milieu indicatoren, deze kan geraadpleegd worden in het jaarverslag van Wereldhave NV.

ENERGIE EN HERNIEUWBARE ENERGIE ON-SITE

De Vennootschap is in 2013 gestart met het digitaliseren van de hoofdmeters voor gas, elektra, stadsverwarming en water, dit teneinde de energieverbruiken te reduceren. Alle hoofdmeters zijn voorzien van een slimme meter en deze worden op afstand uitgelezen. Deze gegevens zijn ieder moment van de dag beschikbaar via een online portal. Doordat ze inzicht heeft in de verbruiken kan de Vennootschap werken aan het reduceren van deze verbruiken.

De Vennootschap investeert in zonnepanelen om de winkelcentra van duurzame lokaal opgewekte stroom te kunnen voorzien. In 2018 zijn 4,000 zonnepanelen van winkelcentra 'Belle-Ile' en 'Shopping Bastions' in gebruik genomen.

Naast het gebruik van duurzaam opgewekte stroom, maakt de Vennootschap vanaf 1 januari 2018 enkel gebruik van groene stroom.

Best practice: energiebesparende experimenten

Om te leren van energiebesparende maatregelen worden er ook regelmatig experimenten uitgevoerd in de winkelcentra. Zo heeft de Vennootschap ge-experimenteert met een drastische maatregel: het uitzetten van de luchtbehandeling tijdens de openingstijden van een winkelcentrum. Via sensoren wordt de luchtkwaliteit en temperatuur in het winkelcentrum continue gecontroleerd maar de Vennootschap wil namelijk in geen geval concessies doen aan het binnenklimaat en comfort van het winkelcentrum. Op basis van de sensordata wordt het systeem aan of uit geschakeld. Er zijn natuurlijk nog veel factoren die onderzocht dienen te worden maar de eerste resultaten zijn veelbelovend. De investeringen zijn relatief laag en in het eerste jaar is er een besparing van circa 12% gerealiseerd in het pilot winkelcentrum. Dankzij het gematigde klimaat en de geografische ligging van de winkelcentra biedt deze maatregel kansen voor andere locaties. Voorlopig gaat de Vennootschap door met de pilot om te beoordelen of de Return On Investment en het de eisen aan het binnenklimaat op orde blijven wanneer de Vennootschap het systeem volledig automatiseert.

Water

De Vennootschap is gefocust op het beperken van het waterverbruik. Door efficiënt met water om te gaan kan de Vennootschap namelijk de operationele kosten op de winkelcentra te verlagen. Het meeste water wordt verbruikt door toiletten, koelinstallaties, brandveiligheidsinstallaties en voor het schoonmaken van de winkelcentra. Water verbruiken worden 24/7 in de gaten gehouden door de monitoringstool, ieder kwartaal worden de verbruiken gerapporteerd aan de groep.

In 2018 werden de koeltoren in Shopping Nivelles vervangen en zodoende geoptimaliseerd met oog op waterverbruik. In Belle-Ile werden vanuit het 'Customer Journey' verbeterprogramma nieuwe toiletten geplaatst die voorzien zijn van waterbesparende toiletten en kranen. Ook wordt in 3 Belgische winkelcentra regenwater hergebruikt.

Waste

In het milieubeleid van de Vennootschap zijn ook richtlijnen met betrekking tot het afvalmanagement opgenomen. Het beleid voor afvalbeheer heeft als doel afvalstromen te scheiden en zo efficiënt mogelijk te verzamelen, en de koolstofemissies en kosten van transport te verminderen door automatische "vol-meldingen" voor afvalperscontainers. In 'Shopping Bastions' alsook op het kantoor te Vilvoorde werden nieuwe vuilbakken voorzien met afvalscheiding.

DUURZAME BOUWCERTIFICATEN

In 2013 heeft de Vennootschap besloten om de duurzame kwaliteit van de gebouwen en het management te standaardiseren en verbeteren door middel van de certificeringstool BREEAM. Er wordt gebruik gemaakt van de 'BREEAM In Use' en 'New Construction' frameworks. Binnen die frameworks vallen relevante thema's zoals tevredenheid van huurders, toegankelijkheid, gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, onderhoud, afvalbeheer, energie- en waterefficiëntie. In 2018 werd het BREEAM certificaat voor Genk Shopping 1 aangevraagd. De jaarlijkse administratieve vernieuwing voor de certificaten van Kortrijk en Nivelles werden uitgevoerd.

Biodiversiteit

Best practice: Greendeal

In België werkt de *Vennootschap* mee aan Greendeal, een initiatief van Belgische milieu- en landschapsorganisaties waarbij meer dan 110 bedrijven samenwerken om in de komende 3 jaar de biodiversiteit rondom hun gebouwen te vergroten. De *Vennootschap* heeft zich via Greendeal onder andere gecommitteerd aan het opstellen en implementeren van een landschaps- en beheersplan voor de winkelcentra in Genk en Doornik voor een oppervlakte van ongeveer 14 hectares. De Green Deal Bedrijven en Biodiversiteit levert een bijdrage aan de beleidsdoelstelling om ook buiten natuurgebieden biodiverse ecosysteem te realiseren, zodat er schakels tussen natuurgebieden kunnen ontstaan.

Gezondheid en veiligheid

Gezondheids- en veiligheidsrisico's zijn beoordeeld voor alle winkelcentra en kantoorgebouwen.

'Shopping Bastions' werd na de renovatie door Access-I in 2018 zeer goed beoordeeld op de graad van toegankelijkheid in verhouding tot verschillende specifieke behoeftes van mindervaliden.

PERSONEEL: ONS MENSELIJK KAPITAAL

De Vennootschap streeft ernaar om een goede werkgever te zijn voor medewerkers die willen investeren in ontwikkeling op hun vakgebied en in hun persoonlijke ontwikkeling, passie hebben voor hun werk en een bijdrage willen leveren aan het succes van de onderneming. Het proactief managen van winkelcentra vereist hooggekwalificeerde medewerkers met een passie voor de zeer uiteenlopende stakeholders (bezoekers, retailers etc). Op de winkelcentra werken getalenteerde multidisciplinaire teams continue aan het verbeteren van de winkelcentra met als doel de consument een optimale winkelervaring te geven. Alle voor de sector relevante sociale indicatoren zijn vergeleken met het voorgaande jaar, het gedetailleerde overzicht kan geraadpleegd worden in het jaarverslag van Wereldhave.

Opleiding & Ontwikkeling

Medewerkers van de Vennootschap krijgen de mogelijkheid om zichzelf te ontwikkelen. Naast individuele opleidingen of coaching heeft de Vennootschap in 2018 sterk ingezet op het gezamenlijk uitwerken van de waarden; 'Passion for your client', 'Cooperation' and 'Entrepreneurship'. Tijdens afzonderlijke sessies werden werkgroepen gemaakt om de waarden meer vorm te geven en sprekers uit de sector uitgenodigd. Een cursus 'Communiceren' werd ook in beide talen aangereikt voor de werknemers van de Vennootschap. Door de leden van het Management team van de Vennootschap wordt op meerdere evenementen gesproken om zo de opgebouwde kennis ook binnen de sector te delen, alsook aan universiteiten. In 2018 hebben 2 stagiaires Facility Management stage gelopen in de centra, en ook voor marketing wordt er meermaals beroep gedaan op studenten.

Medewerkers die ook tijdens hun evaluatiegesprek aangeven dat ze een bepaalde training willen volgen, kunnen deze volgen zowel extern, als on-the-job of intern. Na de evaluaties bekijkt de Vennootschap de noden en vullen deze hetzij gegroepeerd of individueel in.

Gezondheid en welzijn van medewerkers

De Vennootschap wil een dynamische en gezonde werkomgeving bieden aan haar medewerkers. Daarom besteedt de Vennootschap veel aandacht aan de inrichting van de kantooromgeving. In 2018 is het hoofdkantoor aangepakt, het kantoor heeft een logischere indeling gekregen en heeft de dynamische ambiance van een winkelcentrum. Ook was er veel aandacht in het ontwerp voor de gezondheid van medewerkers. Zo zijn de werk- en vergaderruimtes lichter en ruimer geworden, de kolfruimte is vernieuwd en er is een mooie lunchruimte voor de medewerkers.

In het kader van "Healthy People, Happy People" rolt de Vennootschap jaarlijks een gezondheidsplan uit waarin 4 waarden worden meegenomen: Food (voeding); Move (Beweging); Energy (Energie balans) en It Works (Werkgerelateerde oplossingen om passie en creativiteit optimaal te benutten)

Voor al deze waarden kunnen werknemers voorstellen indienen en hun voorstel in de ideeënbus in de personeelskeuken achterlaten.

PARTNERS: SAMENWERKEN IN KETENVERANTWOORDELIJKHEID

Het behouden van een duurzame relatie met onze belangrijkste stakeholders is noodzakelijk om de duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap te behalen. Bij het continue verduurzamen van haar portefeuille is de Vennootschap deels afhankelijk van haar partners zoals huurders, onderhoudspartijen en leveranciers. De Vennootschap verwijst naar het jaarverslag van Wereldhave NV voor verdere informatie.

SAMENLEVING: SOCIALE PRESTATIES

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

Lokale sociale betrokkenheid van de Vennootschap

De Vennootschap wil haar klanten helpen om het dagelijks leven zo gemakkelijk mogelijk te maken. Door de goede mix van gastvrije restaurants, diensten, faciliteiten, lokale, nationale en internationale retailers aan te bieden creëert ze waarde voor de lokale sociale structuur. Daarnaast creëert de Vennootschap banen om de lokale economische welvaart te stimuleren en de sociale stabiliteit te verbeteren. Ook bieden ze gunstige huurvoorwaarden voor lokale service en retail concepten met een sociale focus en ze faciliteert educatieve en sociale evenementen en bijeenkomsten op haar winkelcentra.

Zo werden maar liefst 80 maatschappelijke acties gehouden in de verschillende winkelcentra (o.a. Pater Damiaanactie, Vredeseilanden, SOS Belastingen, VZW Kinderkanker, Musif for Life,...). Een bedrag van €5000 werd ter beschikking gesteld om in 'Shopping Nivelles' meer dan 3600 speelgoedartikelen te verzamelen. Met deze opbrengst hielp de Vennootschap meer dan 1.000 kansarme kinderen om toch een mooi eindjaarsfeest te vieren.

Best practice: 'The Point'

Het concept van The Point, een onthaal- en infopunt dat zijn oorsprong vond in 'Shopping Nivelles', werd in 2018 uitgerold in 'Shopping Bastions' waar tevens een kleedruimte werd ingebouwd om de klant nog meer van dienst te zijn bij het afhalen van een online besteld pakket. Ook in 'Ring Shopping', 'Genk Shopping 1' en 'Belle-Ile' werd The Point geïmplementeerd om de klant meerdere diensten aan te bieden en het bezoek aan de shopping te vergemakkelijken. In samenwerking met de nieuwe digitale wayfinding wordt nu de klant zo goed mogelijk ondersteund in zijn zoektocht naar winkels of diensten.

Best practice: 'Het Idee'

Een mooi voorbeeld uit 2018 is de opening van Het Idee in 'Ring Shopping' te Kortrijk, daar kunnen mensen met beperking sinds 2018 een verwencafé en winkel. Bij het Idee kun je koffie, taart en mooie hebbingen kopen. Het Idee is op maat gemaakt zodat de medewerkers goed kunnen functioneren, zo wordt er gewerkt met pictogrammen en een gebruiksvriendelijke kassa. De meeste producten die verkocht worden bij Het Idee zijn ook gemaakt door mensen met een beperking.

In 2018 was de Vennootschap partner van Ondernemers voor Ondernemers. Het project dat gekozen werd was "Oegandese jongeren leren ondernemen". De exponentiële bevolkingsgroei maakt dat Oeganda de jongste bevolking ter wereld heeft, met maar liefst 78% van de bevolking jonger dan 30 jaar. Hierin schuilt een enorm potentieel, maar het brengt ook moeilijkheden met zich mee. De markt wordt overspoeld door een groeiend aantal afgestudeerde jongeren, maar er is geen werk genoeg voor iedereen. Het starten van een eigen onderneming zou voor vele jongeren de manier zijn om uit de werkloosheid te ontsnappen, maar een gebrek aan middelen en kennis maakt een dergelijke opstart moeilijk. Met de hulp van de Vennootschap begeleidt Trias de jongeren in het vinden van toegang tot een rendabele markt voor hun producten, geeft ze opleidingen en zoekt ze naar investeringsmiddelen.

PRESTATIES EN VERPLICHTINGEN

De Vennootschap streeft naar de creatie van duurzame waarde voor alle belanghebbenden door de milieu-impact van onze activa te verminderen en een positieve lokale maatschappelijke impact te creëren.

Ons milieubeheerprogramma heeft tot doel het energieverbruik van haar activa te verminderen, on-site hernieuwbare energie te genereren door zonnepanelen en haar activa te certificeren met behulp van de BREEAM-beoordeling voor duurzame gebouwen. Naast het verminderen van haar milieu-impact, creëert de Vennootschap ook een positieve impact in de lokale gemeenschappen door de lokale economie te versterken en jaarlijks meer dan 200 sociale inclusie-activiteiten te faciliteren.

De Vennootschap heeft positieve erkenning gekregen van internationale ratingbureaus, niet-gouvernementele organisaties (NGO's) en socially responsible investment (SRI) analisten. Deze organisaties hebben haar sociale en milieuprogramma's geëvalueerd en het sterke commerciële potentieel van proactief omgaan met milieu- en sociale aspecten door middel van grondige analyses. De Vennootschap verwijst verder naar het jaarverslag van de Wereldhave NV voor meer informatie.



4

BEHEERVERSLAG



Het hoofdstuk 'Risicofactoren' (p.198 tot p.212) en de 'Corporate Governance Verklaring' (p.14 tot p.65) maken integraal deel uit van dit beheersverslag en vormen samen het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

MISSIE EN STRATEGIE

MISSIE: FOCUS OP WINKELCENTRA EN RETAIL PARKS

Wereldhave Belgium wil een professionele vastgoedinvesteerder en -verhuurder zijn die gefocust is op investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra en retail parks. 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 en retail parks 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 nettoresultaat van kernactiviteiten en naar een sterk dividendsbeleid. Precies daarom staan waarde creatie en risicospreiding centraal. Risico's van investeringen worden gespreid over verschillende regio's in België. Waarde voor aandeelhouders wordt gecreëerd via:

- huurgroei dankzij actief management van winkelcentra;
- het (her)ontwikkelen van winkelcentra voor eigen portefeuille;
- acquisitie van retail vastgoed dat op de kwaliteitscriteria van de Vennootschap beantwoordt

Actief management van winkelcentra en retail parks

Wereldhave Belgium belegt in winkelcentra en retail parks die toonaangevend zijn in hun verzorgingsgebied. Via een actief management en interne know-how versterkt de GVV de marktpositie van haar vastgoedbeleggingen, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. De GVV investeert eveneens in aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra en retail parks. 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.

Om de 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.

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

RETAIL PORTEFEUILLE

Wereldhave Belgium legt verder zijn focus op convenience winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor complexen met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak wordt gewerkt aan het behoud en de versterking van de marktpositie van haar retail portefeuille. Haar belang bedraagt bijna 90% van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen.

Het 'like-for-like' vastgoedresultaat van de retail portefeuille is stabiel gebleven op +0,3% (2017: -1,1%).

In de retail portefeuille werden er 59 handelshuurcontracten afgesloten gedurende 2018 (49 nieuwe contracten en 10 huurhernieuwingen).

In het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap investeringen (relooking, duurzaamheid, ...) in haar retail portefeuille voor een bedrag van € 6,4 mln uitgevoerd.

Gedurende het vierde kwartaal 2018 werd ook de verkoop van een stuk grond gelegen langs het retail park te Tournai, waarop een residentieel ontwikkelingsproject door een promotor uitgevoerd zou moeten worden en waarbij een meerwaarde van € 0,3 mln werd geboekt ten opzichte van de reële waarde.

In 2018 heeft de Vennootschap een akkoord met Carrefour Belgium NV getekend betreffende de beëindiging van de huidige huurovereenkomst en de nieuwe inhuurname van ongeveer 4.500 m² GLA in het winkelcentrum "Belle-Ile" te Luik, waardoor Carrefour Belgium NV opnieuw kan investeren in een nieuw 'Carrefour Market'. De nieuwe handelshuur is afgesloten voor een nieuwe periode van 18 jaar met ingang op 1 januari 2019 en voor een huurprijs per vierkante meter die licht hoger is dan de huidige prijs per vierkante meter.

In het kader van dit akkoord heeft Carrefour Belgium NV een beëindigingsvergoeding betaald die een impact heeft € 0,7 mln op het netto resultaat kernactiviteiten van het boekjaar 2018.

De vrijgemaakte oppervlaktes zullen herontwikkeld worden tot middelgrote units welke zullen bijdragen aan het versterken van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. De Vennootschap is reeds in gesprek met een aantal grote ketens betreffende het verhuren van deze nieuwe units.

Bovendien laat deze overeenkomst toe verder voortgang te boeken in het kader van de renovatie en uitbreiding van de commerciële site 'Belle-Ile', welke actueel blijft.

In 2018, heeft de Vennootschap een dubbele transactie gefinaliseerd: één waarbij de Vennootschap het volledige eigendom van een retail park van 20.727 m² GLA, bestaande uit 13 commerciële units 100% verhuurd en ideaal gelegen te Maalsesteenweg 334, Brugge-Sint Kruis in contanten verworven van Redevco Retail Belgium; en de andere waarbij de Vennootschap, door middel van een inbreng in natura door Redevco Retail Belgium, het volledige eigendom van een retail park van 20.557 m² GLA, bestaande uit 12 commerciële units 100% verhuurd en ideaal gelegen te Parklaan 80, Turnhout verworven in ruil voor nieuwe aandelen van de Vennootschap.

De aankooprijzen van deze twee activa werden overeengekomen op respectievelijk € 40,0 mln voor de Brugge-Sint Kruis site en € 33,1 mln voor de Turnhout site, in overeenstemming met hun reële waarden bepaald door de onafhankelijke deskundige. Beide sites zullen ongeveer € 4,6 mln bijdragen tot de netto huurinkomsten van de Vennootschap op jaarbasis.

De groei door middel van de zoektocht naar nieuwe retail investeringsprojecten blijft strategisch voor de Vennootschap.

Bezettingsgraad

De EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille is van 94,9% op 31 december 2017 tot 97,2% op 31 december 2018 gestegen. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de dynamische huuractiviteit in Kortrijk, Genk, Nivelles en Tournai (bestaande deel en uitbreiding).

Projectontwikkelingen

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedroeg per 31 december 2018 € 14,7 mln (31 december 2017: € 66,8 mln); uitgezonderd investeringen en mutaties is deze waarde licht gedaald (€ -0,4 mln) in het boekjaar 2018.

De voornaamste evenementen die in 2018 plaatsvonden zijn:

- de verdere ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Bastions' te Tournai (€ + 24,8 mln);
- de start van het herontwikkelingsproject '7 Fontaines' te Tournai (€ +0,2 mln);
- enkele aanloopkosten (€ +0,3 mln) op toekomstige projecten in Liège en Waterloo;
- de overdracht (reclassificatie) van een gedeelte van het gebouw '7 Fontaines' te Tournai van rubrieken 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Projectontwikkelingen' (€ +2,3 mln);

- de overdracht (reclassificatie) van het project uitbreiding Tournai 'Shopping Bastions' van rubrieken 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' (€ -79,4 mln).

Op 31 december 2018 zijn de herontwikkelingsprojecten '7 Fontaines' te Tournai en 'herverkaveling ex-Carrefour oppervlakte' te Liège in uitvoering, met opleveringsdatum voorzien in de loop van 2019.

KANTORENPORTEFEUILLE

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 91,7% per 31 december 2017 naar 90,6 % per 31 december 2018. Op 31 december 2018 is het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen quasi 100% verhuurd, terwijl de bezettingsgraad van het 'Business&Media' kantorenpark te Vilvoorde stabiel rond 76% is gebleven.

In het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap investeringen in haar kantorenportefeuille voor een bedrag van € 0,3 mln uitgevoerd.

Het kantorengedebouw gelegen Jan Olieslagerslaan, 41-45 te Vilvoorde werd op 4 juli 2018 verkocht, wat een minwaarde van € -0,3 mln ten opzichte van zijn laatste marktwaarde heeft veroorzaakt.

De Zaakvoerder stelt alles in het werk de leegstand te reduceren. De consolidatie van de huidige bezetting en de heronderhandeling van de huurcontracten op vervalddag blijven prioritair.

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2018 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 40,7 mln (2017: € 39,4 mln).

Deze stijging is in hoofdzaak toe te schrijven aan:

- de stijging van het vastgoedresultaat (€ +1,0 mln) door bijkomende huurinkomsten van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Bastions' te Tournai, welke op 12 april 2018 opgeleverd werd, en door het uitzonderlijk effect van de verbrekingsvergoeding betaald door Carrefour voor zijn gedeeltelijk vertrek van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège; gedeeltelijk gecompenseerd door de huurinkomstvermindering gebonden aan de verkopen van de kantorengedebouwen 'Madou' in Brussel en 'Jan Olieslagerslaan' in Vilvoorde, beiden gerealiseerd in de loop van 2018;
- de daling van de vastgoedkosten (€ +0,5 mln);
- de daling van de algemene kosten (€ +0,3 mln) die in hoofdzaak toe te schrijven is aan een vermindering van de studiekosten op niet gerealiseerde projecten;
- de stijging van de financiële lasten (€ -0,4 mln) door de gemiddelde groei van de financiële schulden gekoppeld aan de investeringsbedragen uitgegeven in de loop van het jaar;
- de beperkte positieve impact (€ +0,1 mln) op de huurinkomsten van de twee retail parks te Turnhout en Brugge, respectievelijk ingebracht en aangekocht op 21 december 2018.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,74 (2017: € 5,68).

De EPRA bezettingsgraad op de totale portefeuille bedraagt op 31 december 2018 96,2% (31 december 2017: 94,3%).

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -0,2 mln (2017: € 15,3 mln) en bestaat in hoofdzaak uit de herwaardering van de vastgoedportefeuille (€ -0,5 mln) en van uitgestelde belastingen (€ +0,3 mln). Dit resultaatverschil is te wijten aan de herwaardering van de vastgoedportefeuille die in het boekjaar 2018 stabiel was.

EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 678,4 mln (31 december 2017: € 619,3 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2018 € 89,97 (31 december 2017: € 89,25).

Het eigen vermogen werd in de loop van het jaar versterkt door:

- de uitkering van een keuzedividend welke aanleiding gaf tot een stijging van het eigen vermogen met € 20,3 mln (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 228.525 nieuwe aandelen;
- de inbreng in natura van het retail park gelegen te Turnhout, welke aanleiding gaf tot een stijging van het eigen vermogen met € 33,1 mln (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 372.708 nieuwe aandelen.

Het aantal uitgegeven aandelen op 31 december 2018 bedraagt 7.540.250 aandelen.

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2018 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen.

De totale financiële schulden zijn van € 234,0 mln per 31 december 2017 gestegen naar € 286,0 mln per 31 december 2018, vooral te wijten aan investeringen in de portefeuille en de acquisitie van het retail park in Brugge.



Belle-Île

In de loop van het jaar werden volgende relevante operaties doorgevoerd:

- een kredietlijn van € 30 mln, welke in april 2018 afliep, werd vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') voor hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 5 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 50 basispunten;
- een kredietlijn van € 50 mln, die in april 2019 zou aflopen, werd anticipatief vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') van hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 4 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 75 basispunten;
- een Treasury Notes programma van € 100 mln werd in plaats gesteld, welke enerzijds de financieringskosten zal verlagen en anderzijds de zichtbaarheid van de Vennootschap op de investeringsmarkt zal versterken. Op 31 december 2018 was dit programma voor een bedrag van € 35 mln gebruikt.

De opnames gebeuren meestal aan variabele rentevoet en worden dus in de balans aan reële waarde opgenomen. Op sommige andere leningen zijn de opnames aan vaste rentevoet uitgevoerd. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het meestal voorschotten met variabele rente op korte termijn betreffen.



Genk Stadsplein

De vennootschap had één Interest Rate Swap (IRS) afgesloten waarbij de variabele rente werd omgezet in een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit, die op 1 april 2019 tot een einde komen. Op 28 september 2018 heeft de Vennootschap deze IRS anticipatief geliquideerd en een nieuwe IRS van hetzelfde nominale bedrag (€ 50 mln) voor een periode van 4 jaar (tem 28 september 2022) en een gunstigere rentevoet (0,285% in plaats van 0,39%) aangekocht, in afdekking van een nieuwe lening afgesloten op dezelfde datum en voor dezelfde duur en nominale bedrag

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

Per 31 december 2018 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 29,68% (2017: 29,0%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

Met deze herfinancieringsoperaties heeft Wereldhave Belgium de gemiddelde duur van haar financieringsstructuur verlengt (2,8 jaar). Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2018 bedroeg 1,09% (gemiddelde renteniveau 2017: 0,94%).

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Behalve de bestuurders mandaten wijzigingen die in het hoofdstuk 'Geconsolideerd jaarverslag' beschreven zijn, hebben er zich geen belangrijke

gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2018 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de vennootschap zijn er geen

werkzaamheden die betrekking hebben op onderzoek of ontwikkeling.

RESULTAATBESTEMMING

Het netto resultaat over 2018, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 40,5 mln (2017: € 54,7 mln). Deze daling is, in vergelijking met 2017, te wijten aan een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -15,5 mln), gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (€ 1,3 mln).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 10 april 2019 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium een dividend van € 5,20 bruto - € 3,64 netto (2017: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel voorstellen, wat een uitkeringspercentage van 97% van het operationeel uitkeerbaar resultaat (hoger dan vorig jaar aangezien het aantal aandelen in de loop van 2018 fors gestegen is) vertegenwoordigt.

Rekening houdend met 7.540.250 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2018, betekent dit een uit te keren dividend van € 39,2 mln.

Een uitkering van 97% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet en artikel 13 van het GVV-KB die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

De Raad van Bestuur verklaart verder dat zij de intentie heeft om in dit kader de aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 24 april 2019 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 3,64 netto).

Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,64 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf woensdag 15 mei 2019. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op woensdag 24 april 2019.

De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

VOORUITZICHTEN

Voor 2019, rekening houdend onder andere met de positieve bijdragen van de twee retail parks, gaat Wereldhave Belgium uit van een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel in een bandbreedte van € 5,90 - € 6,00, welke zal aangepast moeten worden in geval van de uitkering van een keuzedividend, formeel te bevestigen door de Raad van Bestuur van 24 april 2019. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden.

Wereldhave Belgium blijft verder uitkijken naar uitbreiding van de portefeuille door acquisities en nieuwe ontwikkelingen.

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.

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

B. Boone

A. Claes

K. Deforche

Vilvoorde, 8 maart 2019



Genk Shopping 1

5

EPRA



Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereguleerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten.

EPRA PRESTATIEMETING

TABEL	EPRA PRESTATIE METING	DEFINITIE		2017	2018
1	EPRA resultaat	Resultaat afkomstig uit strategische operationele kernactiviteiten. Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen.	x € 1.000	39.403	40.730
			€/aandeel	5,68	5,74
2	EPRA NAV	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. Doelstelling: voorziet de stakeholders met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva kaderend binnen een onroerend goed investeringsvennootschap met een lange termijn strategie.	x € 1.000	621.611	680.073
			€/aandeel	89,58	90,19
3	EPRA NNNAV	EPRA NAV aangepast om de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen te omvatten. Doelstelling: Voorziet de stakeholders met relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva binnen een onroerend goed entiteit.	x € 1.000	619.284	678.428
			€/aandeel	89,25	89,97
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	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 transferkosten. Doelstelling: een instrument om onroerend goed portefeuilles te vergelijken.		5,4%	5,7%

5	EPRA Vacancy Ratio	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlakte, gedeeld door de ERV van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van markthuur.	4,2%	2,9%
6	EPRA Cost Ratio (incl. directe leegstandkosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandkosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten. Doelstelling: meet de relevante algemene en operationele kosten teneinde een beeld te kunnen vormen en een analyse te maken van de kosten van de Vennootschap.	18,0%	17,0%
7	EPRA Cost Ratio (excl. directe leegstandkosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandkosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten. Doelstelling: meet de relevante algemene en operationele kosten teneinde een beeld te kunnen vormen en een analyse te maken van de kosten van de Vennootschap.	15,8%	15,3%

TABEL 1: EPRA RESULTAAT

(X € 1.000)

	2017	2018
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	54.682	40.541
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.385	477
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	35
III. Ander portefeuille resultaat en uitgestelde belastingen	106	-323
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	39.403	40.730
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.939.017	7.098.634
EPRA Resultaat per aandeel	5,68	5,74

TABEL 2 EN 3: EPRA NAW EN EPRA NNNAW

(X € 1.000)

	2017	2018
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	619.284	678.428
Nettoactiefwaarde per aandeel (groepsaandeel)	89,25	89,97
Uit te sluiten:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	503	159
II. Uitgestelde belastingen	1.824	1.486
EPRA NAV (groepsaandeel)	621.611	680.073
Aantal aandelen op jaareinde	6.939.017	7.540.250
EPRA NAV per aandeel (groepsaandeel)	89,58	90,19
Toe te voegen:		
I. I. Reële waarde van financiële instrumenten	-503	-159
II. Uitgestelde belastingen	-1.824	-1.486
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	619.284	678.428
Aantal aandelen op jaareinde	6.939.017	7.540.250
EPRA NNNAV per aandeel (groepsaandeel)	89,25	89,97

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

(X € 1.000)

	2017	2018
Vastgoedbeleggingen	853.564	956.656
Uit te sluiten:		
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-12.254	-12.539
Vastgoed - juridisch overgedragen	0	0
Vastgoed bestemd voor verhuring	841.310	944.117
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	21.572	24.208
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring (B)	862.882	968.325
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	48.858	56.481
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-2.419	-1.702
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	46.439	54.779
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)	5,4%	5,7%

TABEL 5: EPRA HUURLEEGSTANDSPERCENTAGE

SEGMENT	VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN M²	GERAAMDE HUUR- WAARDE (ERV) VOOR DE LEEG- STAND IN € 1.000	GERAAMDE HUUR- WAARDE (ERV) IN € 1.000	EPRA VACANCY RATIO 2017	EPRA VACANCY RATIO 2018
Kantoren	62.466	808	8.621	9,10%	9,37%
Winkelcentra	221.390	879	49.451	4,10%	1,78%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	283.856	1.687	58.072	4,20%	2,91%

TABEL 6: EPRA KOST RATIO'S

(X € 1.000)

	2017 (HERWERKT *)	2018
Algemene kosten	4.979*	4.676
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	110*	168
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	401	404
Vastgoedkosten	3.656*	4.701
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-401	-404
EPRA Costs (inclusief leegstandskosten) (A)	8.745	9.545
Leegstandskosten	-1.088	-971
EPRA Costs (exclusief leegstandskosten) (B)	7.657	8.574
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	48.457	56.077
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	18,0%	17,0%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	15,8%	15,3%

De EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2018 zijn gedaald ten opzichte van 31 december 2017, in hoofdzaak door de stijging van de huurinkomsten met de uitbreiding van 'Shopping Bastions' en de acquisitie van de twee retail parks in Brugge en Turnhout; wetende dat het impact daarvan vrij beperkt is op de vastgoedkosten (sites bijna 100% verhuurd).



6

VASTGOEDVERSLAG



BELGISCHE VASTGOEDMARKT

INVESTERINGEN IN WINKELVASTGOED STERK GESTEGEN

Het investeringsvolume voor winkelvastgoed verdubbelde bijna over het jaar 2018 naar een volume van 1,85 miljard euro, waarbij de stijging quasi uitsluitend werd verklaard door drie shopping center transacties. Zowel Woluwe Shopping Center, Rive Gauche te Charleroi, alsook Docks te Brussel veranderden van eigenaar. Vooral de eerste twee transacties werden afgerond aan historisch lage rendementen.

Globaal zagen we het afgelopen jaar een verdere daling van de rendementen in de investeringsmarkt voor de winkelcentra naar een prime yield van 4,00%, maar evenwel geen verdere daling voor de andere segmenten van highstreet en baanwinkels.

Voor winkelvastgoed op minder gunstige locaties of in geval van aanzienlijke leegstand, valt deze tendens sterk te nuanceren.

HUURNIVEAUS IN SHOPPING CENTRA STABIEL OVER 2018

Net zoals vorig jaar blijft de tendens dat belangrijke trekkers in winkelcentra hun sterke onderhandelingspositie trachten te verzilveren door het bekomen van huren welke afhankelijk zijn van toekomstige omzetcijfers van de winkel of andere specifieke voordelen of bijdragen. Een eigenaar of promotor is geneigd hierop in te gaan in het belang van de commerciële mix van het ganse centrum en de aantrekking hiervan voor de kleinere units.

Gemiddeld daalden de markthuren over het afgelopen jaar, met evenwel duidelijke verschillen in functie van het succes van het winkelcentrum (onder andere in geval van leegstand van verschillende units). In secundaire centra komen omzetten van retailers sterk onder druk wat zich vertaalt in negatieve correcties van huurniveaus.

De laatste gedeelte van de verhuring van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Bastions'

te Tournai nam nog steeds een belangrijk deel op van de nieuwe verhuringen in winkelcentrummarkt in 2018. Het blijft tevens een mooi voorbeeld waarbij op relatief korte termijn, een mooie en aanvullende mix, aan aantrekkelijke huren werd gerealiseerd.

RECORDNIVEAUS VOOR INVESTERINGEN IN KANTOREN

De kantorenmarkt werd nogmaals gekenmerkt door een zeer hoog niveau van investeringsvolume, met een stijging van 15% ten opzichte van 2017. De belangrijkste transacties waren 'Egmond I & II', 'The One', 'Passport' en 'Art 56'.

De rendementen voor de beste assets met klassieke contracten ("prime yields for standard leases") daalden verder naar opnieuw een laagterecord van 4,25%.

STIJGING VAN DE PRIME RENT

Het niveau van nieuwe inhuurnames (take up) daalde in Brussel, maar toch daalde eveneens de leegstand, voornamelijk gedreven door de Brusselse CBD, naar 7,8% voor de globale Brusselse markt.

Opmerkelijk is het belang van divers co-working initiatieven, welke op zeer korte tijd een belangrijke positie binnen het kantorenlandschap aan het innemen zijn. Met een take up van 70.000 vierkante meter, betekent dit een verdubbeling in vergelijking met 2017.

De prime rent in Brussel steeg naar een nieuw recordniveau, met 315 euro per vierkante meter per jaar.

In de perifere locaties blijft de vraag naar kantoren evenwel op een laag niveau met als gevolg aanzienlijke leegstand en huurprijzen die onder druk blijven.

Bron: geïnspireerd op cijfers gepresenteerd door JLL op Investors Forum 2019

SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	WINKELCENTRA	%	KANTOREN	%	TOTAAL
(x € 1.000)					
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	847.384		94.580		941.964
Projectontwikkelingen	14.692				14.692
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	862.076	90,10%	94.580	9,90%	956.656
Verzekerde waarde (*)	515.285	84,02%	98.021	15,98%	613.306
Contractuele huur	49.707	86,16%	7.982	13,84%	57.688

(*) verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis



SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	BOUWJAAR OF MEEST RECENTE RENOVATIEJAAR	SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE (IN % VAN WAARDERING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M²)
Retail			
Winkelcentrum "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Luik (5)	1994	18,69%	31.374
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,39%	29.159
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500	2018	16,23%	30.622
Retailpark 'les Bastions' in Tournai	2016	2,08%	10.312
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,65%	23.681
Winkelcentrum "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	12,12%	32.146
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,69%	4.122
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	4,47%	15.504
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410	1968	1,51%	3.204
Brugge Retail Park	Begin 70	4,20%	20.280
Turnhout Retail Park	Begin 70	3,55%	20.986
		88,58%	221.390
Kantoren			
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,97%	5.524 / 284*
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,63%	3.907 / 119*
Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	1,90%	12.772 / 227*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,85%	11.192 / 201*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,64%	16.003 / 821*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,90%	11.192 / 224*
		9,89%	60.590 / 1.876 *
Projectontwikkelingen			
Tournai - 7 Fontaines		0,23%	
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo (6)		0,19%	
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Ile' in Liège (5)		0,39%	
Nivelles grondposities		0,72%	
		1,53%	
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop			
Totaal		100,00%	281.980 / 1.876 *

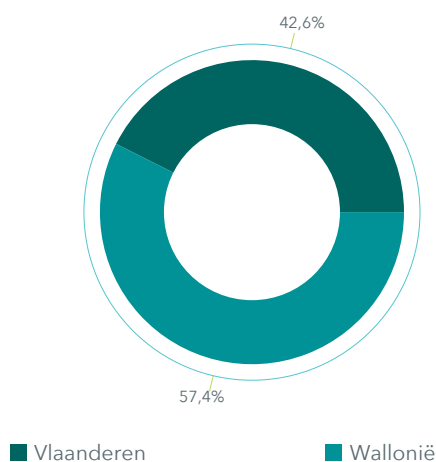
* archieven

⁽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 de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.⁽⁵⁾ Op 11 december 2018 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan tot en met 31 december 2020 op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel.⁽⁶⁾ Dit vastgoed geheel is eigendom van de naamloze vennootschap Immo Guwy en BVBA Waterloo Shopping en zijn bijgevolg niet verwerkt in de statutaire jaarrekening.

KERNINFORMATIE

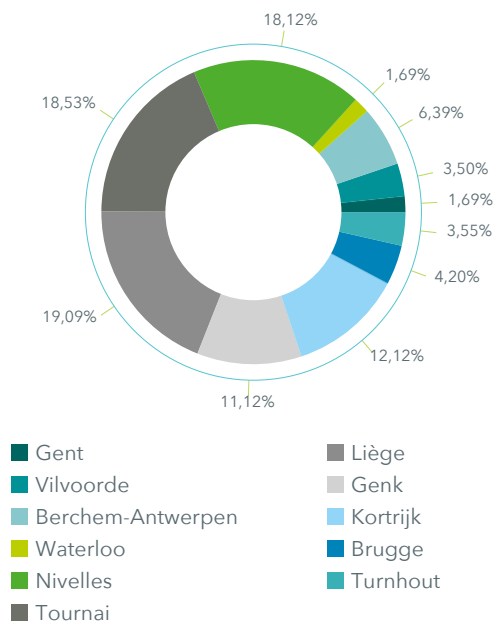
GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de huurinkomsten)



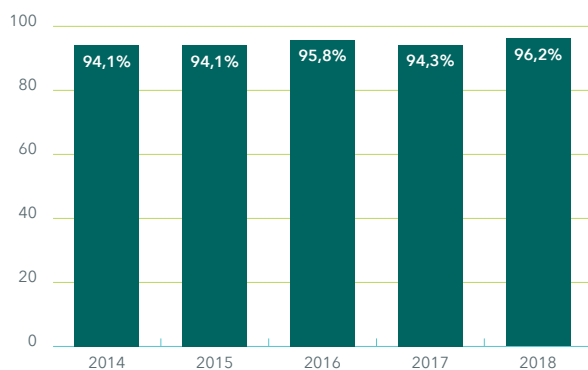
GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van taxatiewaarde)



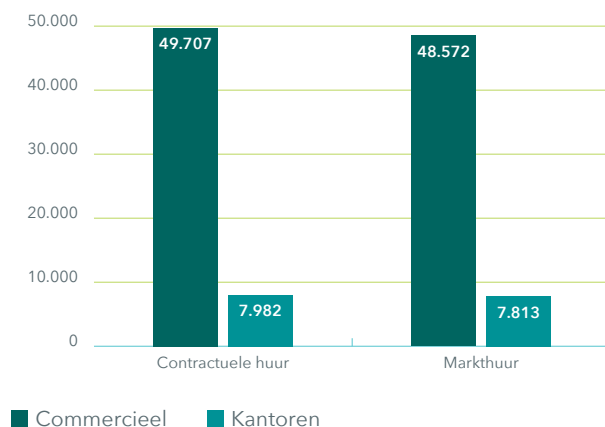
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD

(in % van de huurinkomsten)



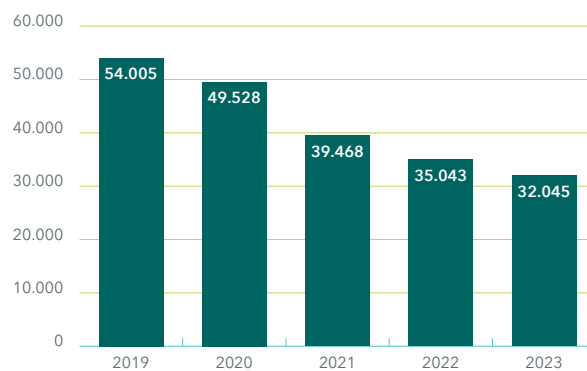
CONTRACTUELE HUUR/MARKTHUUR

(x € 1.000)



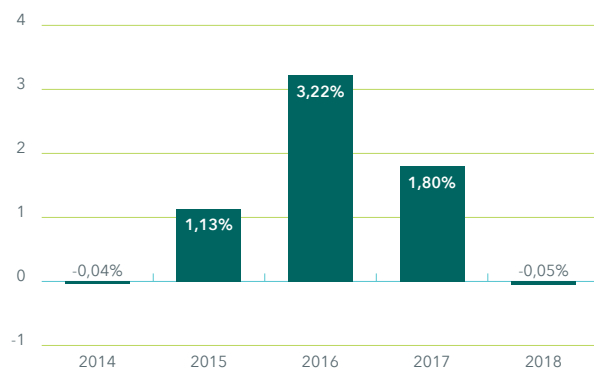
CONTRACTUELE HUUR (TOT EERSTVOLGENDE OPZEGGING) OVER 5 JAAR

(x € 1.000)



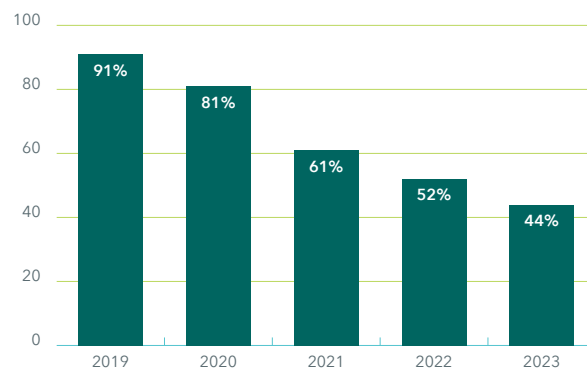
HERWAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in %)



CONTRACTUEEL GEGARANDEERDE HUURINKOMSTEN

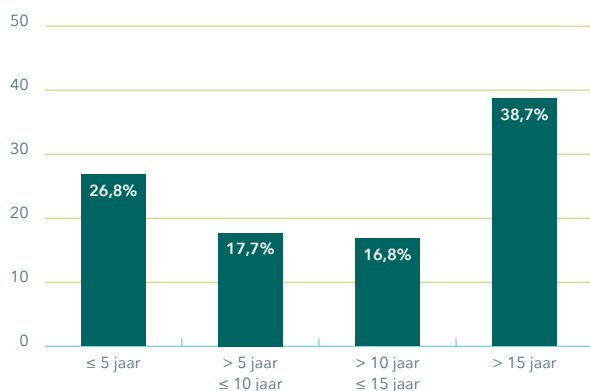
(in %)



BRANCH MIX

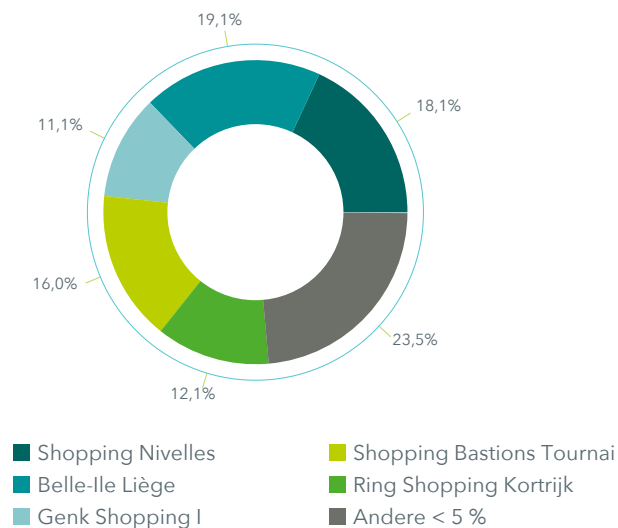
LEEFTIJDANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in % waardering)



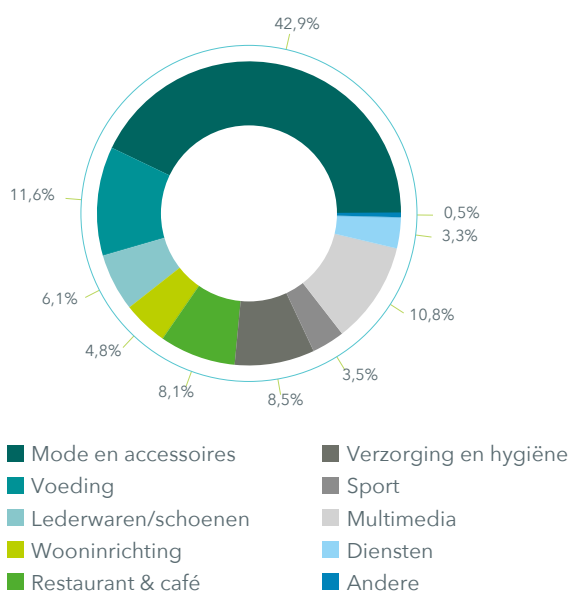
VASTGOEDBELEGGINGEN > 5%

(in % reële waarde)



BRANCHE-MIX VASTGOEDBELEGGINGEN WINKELCENTRA

(in % van de huurinkomsten)



TOP 10 HUURDERS *

Totale portefeuille

	HUURDER	SECTION	%
1	CARREFOUR	Retail	7,0%
2	HENNES & MAURITZ	Retail	3,1%
3	C&A	Retail	2,7%
4	AHOLD DELHAIZE	Retail	2,4%
5	EXCELLENT RETAIL BRANDS	Retail	2,2%
6	A.S. WATSON GROUP	Retail	2,1%
7	ARGENTA SPAARBANK	Offices	2,0%
8	BRICO	Retail	1,9%
9	INDITEX	Retail	1,8%
10	LUNCH GARDEN	Retail	1,6%
			27,0%

Retail

	HUURDER	%
1	CARREFOUR	7,00%
2	HENNES & MAURITZ	3,09%
3	C&A	2,72%
4	AHOLD DELHAIZE	2,43%
5	EXCELLENT RETAIL BRANDS	2,24%
6	A.S. WATSON GROUP	2,14%
7	BRICO	1,86%
8	INDITEX	1,81%
9	Lunch Garden	1,63%
10	CASSIS/PAPRIKA	1,50%
		26,4%

Kantoren

	HUURDER	%
1	Argenta Spaarbank NV	2,0%
2	RICOH BELGIUM NV	1,4%
3	AMADEUS BENELUX S.A.	1,0%
4	Proximus nv	0,9%
5	ABN AMRO BANK NV	0,8%
6	ANTEA BELGIUM NV	0,6%
7	QUINTILES BELGIUM NV/SA	0,6%
8	KBC Bank	0,5%
9	TVM Belgium	0,4%
10	WGEO Ltd. - Belgium Branch	0,4%
		8,5%

*Uitgedrukt in percentage van geannualiseerde contractuele huur op de totale portefeuille.

GEMIDDELDE LOOPTIJD HUUROVEREENKOMSTEN

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingmogelijkheid bedraagt 2,8 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,0 jaar.

VERZEKERDE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op een jaarlijkse externe waardering 'nieuwbouwwaarde' (exclusief grondwaarde) uitgevoerd door een erkend waarderingsdeskundige. De verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast.

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 Belgium.

De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 613,3 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 64,1% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille.

De verzekeringspremie over 2018, inclusief taksen, bedraagt € 158.589.

OPERATIONEEL BEHEER VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Wereldhave Belgium Services NV, dochtervennootschap, beschikt over een administratieve, boekhoudkundige en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille n 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 WINKELCENTRUM 'BELLE-ILE' TE LIÈGE OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 30 §3 EN §4 VAN DE GVVWET

Ter herinnering, op 23 december 2016 had het directiecomité van de FSMA voor het winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège de vrijstelling, in overeenstemming met artikel 30 §3 en §4 van de GVV-wet, met betrekking tot het verbod om meer dan 20% van de geconsolideerde activa te investeren in één vastgoedcomplex hernieuwd. Deze vrijstelling werd toegestaan voor een beperkte periode van 2 jaar, die afliep op 31 december 2018.

Rekening houdend met de verschillende investeringen en acquisities die in 2018 plaats hebben gevonden, is het aandeel van de reële waarde van het winkelcentrum tov de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen voor de eerste keer in de afgelopen 20 jaar onder de drempel van 20% gedaald en bedroeg 19,1% op 31 december 2018, terwijl de schuldgraad stabiel op 29,7% is gebleven. Om deze reden zou een derogatie niet langer meer noodzakelijk zijn voor de Vennootschap.

Desalniettemin, gezien dit actief de komende maanden echter bijkomende investeringen zal vereisen, in het bijzonder als gevolg van de wijzigingen in de huurtoestand, en aangezien deze investeringen de weging van het actief dicht bij of zelfs boven de wettelijke limiet zouden kunnen brengen, heeft de Vennootschap een nieuw verzoek tot vrijstelling ingediend bij de FSMA. Dit verzoek werd aanvaard op 11 december 2018, voor een bijkomende periode van 2 jaar.

Deze derogatie is verleend onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2020;
- 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 op 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.

Tijdens deze periode zal de Vennootschap actieve stappen blijven ondernemen om deze kwestie van portefeuillediversificatie structureel op te lossen.

ACQUISITIES EN VERKOPEN

Op 31 december 2017 was het kantoorgebouw 'Madou' nog in portefeuille, in afwachting van zijn verkoop, vervolgens de verkoopoverdracht getekend in 2016 waarin de Vennootschap alle operationele risico's maar ook het recht de huurinkomsten te verkrijgen tot het einde van de huurovereenkomst op 31 januari 2018 moest dragen. Op dit moment werden alle resterende rechten en plichten overgedragen en vervolgens werden het gebouw en de geassocieerde verplichting afgeboekt (€ -16,4 mln) van de rekeningen van de Vennootschap.

In 2018 werden ook de verkopen enerzijds van het niet strategische kantoorgebouw gelegen te Olieslagerslaan in Vilvoorde volledig afgerond, waarbij een minwaarde van € 0,3 mln werd geboekt ten opzichte van de reële waarde; en anderzijds van een stuk grond gelegen langs het retail park te Tournai, waarop een residentieel ontwikkelingsproject door een promotor uitgevoerd zou moeten worden en waarbij een meerwaarde van € 0,3 mln werd geboekt ten opzichte van de reële waarde.

In het laatste kwartaal 2018, heeft de Vennootschap een dubbele transactie gefinaliseerd: één waarbij de Vennootschap het volledige eigendom van een retail park van 20.727 m² GLA, bestaande uit 13 commerciële units 100% verhuurd en ideaal gelegen te Maalsesteenweg 334, Brugge-Sint Kruis in contanten verworven van Redevco Retail Belgium; en de andere waarbij de Vennootschap, door middel van een inbreng in natura door Redevco Retail Belgium, het volledige eigendom van een retail park van 20.557 m² GLA, bestaande uit 12 commerciële units 100% verhuurd en ideaal gelegen te Parklaan 80, Turnhout verworven in ruil voor nieuwe aandelen van de Vennootschap.

De aankooprijzen van deze twee activa werden overeengekomen op respectievelijk € 40,0 mln voor de Brugge-Sint Kruis site en € 33,1 mln voor de Turnhout site, in overeenstemming met hun reële waarden bepaald door de onafhankelijke deskundige. Beide sites zullen ongeveer € 4,6 mln bijdragen tot de netto huurinkomsten van de Vennootschap op jaarbasis.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Op 12 april 2018 werd het vernieuwde en uitgebreide winkelcentrum 'Shopping Bastions' te Tournai, na 3 jaar (ver)bouwen, feestelijk en met groot succes geopend. Gelijktijdig met de bouw van de uitbreiding (15.000 m²) van het winkelcentrum werd het bestaande gedeelte structureel gerenoveerd. De architectuur is hedendaags en de omgevingselementen beantwoorden ten volle aan de vraag van de consument. Met een totale verhuurbaar oppervlakte van meer dan 43.500 m² is de site 'Shopping Bastions' nu één van de toonaangevende commerciële attractiepolen in Wallonië. Dit herontwikkeld en uitgebreid winkelcentrum heeft een significante stijging van bezoekersaantallen gekend in 2018 en heeft een belangrijke positieve bijdrage geleverd aan de resultaten van de Vennootschap in 2018.

Rekening houdende met de stijging van oppervlakte van ongeveer 15.000 m² is de EPRA-bezettingsgraad van het winkelcentrum van 94,8% op 31 december 2017 tot 99,2% op 31 december 2018 gestegen, wat het succes van de ontwikkeling aantoont.

De laatste fase van de herontwikkeling van het complex te Tournai is het project '7 Fontaines' (budget van € 2,1 mln), dat de herontwikkeling betreft van een bestaand gebouw van +/- 3.000 m², waarbij de commercialisatie voltooid is. De uitvoering van dit project werd in het tweede semester 2018 gestart, met een oplevering mid 2019 voorzien. Gedurende het laatste kwartaal 2018 heeft de Vennootschap een akkoord met Carrefour Belgium NV getekend betreffende de beëindiging van de huidige huurovereenkomst en de nieuwe inhuurname van ongeveer 4.500 m² GLA in het winkelcentrum "Belle-Ile" te Luik. De vrijgemaakte oppervlaktes zullen herontwikkeld worden (budget van € 8,2 mln) tot middelgrote units welke zullen bijdragen aan het versterken van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. De uitvoering van dit project werd in het tweede semester 2018 gestart, met een oplevering mid 2019 voorzien. De Vennootschap is reeds in gesprek met een aantal grote ketens betreffende het verhuren van deze nieuwe units.

BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

RETAIL PORTEFEUILLE



Winkelcentrum 'Belle-Ile'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Top 5 huurders

Carrefour Belgium	10,70%
Hennes & Mauritz	5,34%
WE	3,81%
C&A	3,17%
A.S. Watson	2,75%

Totaal aantal huurders: 100

Bouwjaar: 1994

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

Verhuurbare oppervlakte:

31.374 m²



Winkelcentrum Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Top 5 huurders

Ahold Delhaize	6,06%
Hennes & Mauritz	4,68%
AS Adventure	2,57%
Delcambe	2,33%
Chaussures	
Esprit	2,24%

Totaal aantal huurders: 103

Bouwjaar: 1974 - Uitbreiding en renovatie 2012

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

Verhuurbare oppervlakte:

29.159 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 huurders

C&A	4,33%
Hennes & Mauritz	4,21%
Timmermans	3,88%
Redisco	3,66%
A.S. Watson	3,35%

Totaal aantal huurders: 90

Bouwjaar: 1973 - Renovatie 2005

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte:

32.146 m²



Winkelcentrum 'Shopping Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 huurders

Inditex	20,30%
Hennes & Mauritz	11,88%
Ahold Delhaize	3,77%
C&A	3,75%
A.S. WATSON GROUP	2,31%

Totaal aantal huurders: 97

Bouwjaar: 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018

Ligging: Het winkelcentrum 'Shopping Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 30.622 m²



Retail Park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 huurders

Maisons du Monde	17,90%
Sportsdirect.com	15,30%
Brico	15,18%
Harrar	11,74%
AS Adventure	10,12%

Totaal aantal huurders: 9

Bouwjaar: 2016

Ligging: Het Retail Park 'Les Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 10.312 m²



Winkelcentrum Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Top 5 huurders

Carrefour Belgium	16,20%
Sportsdirect.com	8,72%
Lunch Garden	5,37%
Espace Kwesto	5,08%
Burger Brands	3,55%

Totaal aantal huurders: 65

Bouwjaar: 1967 – Renovatie 2014

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 23.681 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

Top 5 huurders

Hennes & Mauritz	16,03%
C&A	10,69%
Inditex	10,57%
A.S. Watson	8,24%
Excellent Retail Brands	8,20%

Totaal aantal huurders: 28

Bouwjaar: 2008

Ligging: Het winkelcomplex is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte:

15.504 m²



Commercieel complex te Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195,
1410 Waterloo

Top 5 huurders

Taboo	22,30%
Standaard	20,03%
Boekhandel	
Planet Parfum	13,35%
Natural Food	10,22%
Madame Charlotte	8,25%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: 1968

Ligging: Het complex is gelegen in het centrum van Waterloo

Verhuurbare oppervlakte: 3.204 m²



'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent

Top 5 huurders

House Industries	25,20%
Pam Team	25,20%
DO Invest	17,78%
Ahold Delhaize	14,25%
A.S. Watson Group	9,55%

Totaal aantal huurders: 6

Bouwjaar: 2014

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

Verhuurbare oppervlakte: 4.122 m²
+ 119 studentenkamers



Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis

Top 5 huurders

Carrefour	36,90%
Brico	20,10%
Media Markt	19,08%
Lunch Garden	6,20%
HBF Invest	4,48%

Totaal aantal huurders: 13

Bouwjaar: Begin 70

Ligging: Het Brugge Retail Park is gelegen langs één van de voornaamste toegangswegen naar Brugge

Verhuurbare oppervlakte:
20.280 m²



Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout

Top 5 huurders

Carrefour	53,06%
Brico	21,57%
Lunch Garden	8,28%
Auto 5	3,99%
Mc Donald's	3,28%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: Begin 70

Ligging: Het Turnhout Retail Park is gelegen aan de ring van Turnhout

Verhuurbare oppervlakte:
20.986 m²

KANTORENPORTEFEUILLE

**Kantoorgebouwen in Vilvoorde**

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Top 4 huurders

Ricoh	60,36%
WGEO Ltd Belgium	16,46%
Quinz Advocaten	13,77%
Secretary Plus	9,41%

Totaal aantal huurders: 5**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 m²**Kantoorgebouwen in Vilvoorde**

Medialaan 30-, 1800 Vilvoorde

Top 5 huurders

Amadeus Benelux	31,63%
Wereldhave Belgium	25,41%
Nutrition & Santé B-Lux	21,28%
Monster Belgium	13,93%
Ricoh	4,53%

Totaal aantal huurders: 8**Bouwjaar: 1999****Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven**Verhuurbare oppervlakte:** 5.524 m²**Kantoorgebouwen in Vilvoorde**

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde

Top 3 huurders

Quintiles Belgium	67,82%
Intersystem Benelux	19,03%
Bahlsen	13,16%

Totaal aantal huurders: 3**Bouwjaar: 1999****Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven**Verhuurbare oppervlakte**
Medialaan 32: 3.907 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2,
2600 Antwerpen

Top 3 huurders

Argenta Spaarbank	49,75%
Proximus	30,10%
Antea Belgium	20,14%

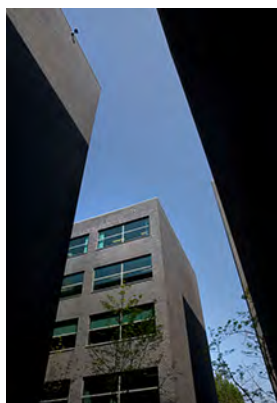
Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar: 2001

Ligging: Gelegen aan de ring van Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte:

11.192 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

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

Top 5 huurders

ABN Amro Bank	19,58%
Argenta Spaarbank	15,35%
KBC Bank	12,64%
AON Belgium	7,44%
Odissey Logistics	6,91%
Europe	

Totaal aantal huurders: 13

Bouwjaar: 1999

Ligging: Gelegen aan de ring van Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte:

16.003 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78,
2600 Antwerpen

Top 5 huurders

Amadeus Benelux	21,01%
TVM Belgium	14,66%
USG Professionals	10,17%
CWS-Boco Belux	6,17%
Pearlchain	5,56%

Totaal aantal huurders: 18

Bouwjaar: 2002

Ligging: Gelegen aan de ring van Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte:

11.192 m²

3.3 PROJECTONTWIKKELINGEN

Herontwikkelingsproject '7 Fontaines' - Tournai

Sector

Retail

Type

Herontwikkeling

Omvang

3.000 m² GLA

Estimated completion

Q2 2019

Verwacht rendement

6.00%

Status

Committed

- Start bouwwerken Q4/2018
- oplevering voorzien Q2/2019
- investering: € 2,1 mln

Waterloo

Sector

Retail

Type

Herontwikkeling multifunctioneel commercieel complex

Geschatte omvang

10,000 m² GLA

Status

Non committed

Dit binnenstedelijk ontwikkelingsproject kadert in een masterplan dat bij de lokale overheid ter studie ligt. In deze context is het voor de Zaakvoerder moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief zal concretiseren. De Vennootschap monitort van kortbij de concrete evoluties en beslissingen van de lokale overheid.

Winkelcentrum 'Belle-Ile' - Liège

Sector

Retail

Type

Uitbreiding

Omvang

+/- 10,000 m² GLA

Geschatte oplevering

2020/2021

Verwacht rendement

5.5% - 6.0%

Status

Non committed

De socio-economische en de bouwvergunning zijn bekomen.

Prioriteiten zijn:

- 1) retailers met (internationale) faam
- 2) optimalisatie branche mix
- 3) duurzaamheid

Geraamde investering: € 50 mln

VERSLAG WAARDERINGSDESKUNDIGEN

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2018, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereglementeerde 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."

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 winkeldoelstellingen, 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%-80% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

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

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

Een tweede stap bestaat er in een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor de welke een investeerder bereid zou zijn het 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 verhuur- kosten, 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 normatieve hypothetische kosten ten belope van 2,5% afgetrokken worden.

Totale waardering: € 505,9 mln

CBRE

Investeringsgoederen: Inkomstenmethode

Voor de investeringspanden hebben wij gebruik gemaakt van de Inkomstenmethode. Deze methode bestaat uit de kapitalisatie in perpetuïteit van de geschatte huurinkomsten plus/minus correcties voor niet-terugvorderbare kosten, leegstandperiodes, huurvrije periodes en verhuurkosten.

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten. Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie (discount) uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie (premium) uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten voor de periode tot de volgende opzegmogelijkheid van de huurder.

Ontwikkelingsgoederen: Residuele methode

Betreffende het terrein te Nijvel hebben wij gebruik gemaakt van de residuele methode. Deze methode bepaalt de marktwaarde van het eigendom door de inschatting te maken van de verkoopwaarde van het beschouwde project na realisatie van de ontwikkeling, op basis van het hoogste en het beste gebruik. De ontwikkelingskosten worden vervolgens in mindering gebracht op de geschatte verkoopprijs. Deze ontwikkelingskosten omvatten onder meer de bouwkosten, de erelonen, de belastingen, de financieringskosten en de marge van de ontwikkelaar. Het resultaat is gelijk aan de waarde van het onroerend goed in de huidige staat, maar met de vergunning voor de desbetreffende (her)ontwikkelingsproject.

Totaal waardering: € 436,0 mln (Reële waarde)

Deze Waardering bevat geen negatieve waarden.

De marktwaarde 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. De normatieve hypothetische kosten bedragen 2,5%.

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 aanname 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.

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 gespecialiseerder tests uitgevoerd op enigerlei servicesysteem en voor waarderingsdoeleinden hebben wij aangenomen dat deze in goede staat zijn en in orde met eventuele relevante statuten, wet- of regelgeving.

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 beschikbaar voor verkoop bedraagt per 31 december 2018 € 941,9 mln.

Projectontwikkelingen

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

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

De totale waarde van de projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2018 € 14,7 mln, waarvan € 2,2 mln op reële waarde gewaardeerd zijn.



7

WERELDHAVE
BELGIUM OP DE BEURS

DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2018 een return (berekend op basis van koersschommelingen en bruto dividend) behaald van -8,3% (2017: -6,8%). Het rendement van de EPRA Index Europe bedraagt -8,2%. De koers/netto resultaat van kernactiviteiten verhouding lag ultimo 2018 op 14,3.

De slotkoers van de Vennootschap per 31 december 2018 bedroeg € 82,20 tegenover € 95,25 op 31 december 2017.

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 2018 met een gemiddelde van 1.690 aandelen per dag, 5,7% lager dan in 2017 (gemiddeld 1.792 stuks per dag).

De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2018 bedroeg 0,02%.

HET AANDEEL WERELDHAVE BELGIUM

AANTAL AANDELEN	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Aantal aandelen op het einde van de periode	6.939.017	6.939.017	7.540.250
Aantal dividend gerechtigde aandelen	6.939.017	6.939.017	7.540.250
Aantal op naam	4.553.137	4.558.596	4.854.993
Gedematerialiseerde aandelen	2.385.880	2.380.421	2.685.257
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	747	661	620
Free float	30,4%	30,4%	34,1%
Beurskoers (€)	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Hoogste slotkoers	121,3	111,45	99,40
Laagste slotkoers	98,96	90,12	81,80
Beurskoers op afsluitingsdatum	107,7	95,25	82,20
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	24,64	6,72	-8,64
Gemiddelde beurskoers	110,01	99,06	92,51
Gegevens per aandeel (€)	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Nettowaarde (reële waarde)	86,41	89,25	89,97
EPRA NAV	86,41	89,58	90,19
Brutodividend	5,1	5,1	5,2
Nettodividend	3,57	3,57	3,64
Brutodividendrendement (%)	4,74%	5,35%	6,33%
Nettodividendrendement (%)	3,31%	3,75%	4,43%
Pay out ratio	88,24%	90,47%	97,12% (*)
(*) Stijging vastgesteld te wijten aan de stijgende aantal aandelen in 2018			
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	1.347	1.792	1.690
Jaarvolume	346.302	457.040	431.074
Omloopsnelheid	0,02%	0,03%	0,02%

DIVIDEND

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, te houden op 10 april 2019, wordt een dividend voorgesteld van € 5,20 bruto – € 3,64 netto (2017: € 5,10 bruto – € 3,57 netto) per aandeel.

De Raad van Bestuur heeft zijn intentie verklaard om de aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium bij wijze van keuzedividend de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 24 april 2019 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de

netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 3,64 netto). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,64 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 15 mei 2019. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op 24 april 2019.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige publicaties wordt - gezien deze intentie - aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date' en 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld wordt op respectievelijk 26 april, 29 april en 15 mei 2019.

AANDEELHOUDERSCHAP

NAAM	AANTAL STEMRECHTEN DIE RECHTSTREEKS WORDEN GEHOUDEN	% STEMRECHTEN DIE RECHTSTREEKS WORDEN GEHOUDEN
Wereldhave N.V.	2.573.510	34,13%
WTC Schiphol Toren A		
Schiphol Boulevard 233		
1118 BH Schiphol		
Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.395.506	31,77%
WTC Schiphol Toren A		
Schiphol Boulevard 233		
1118 BH Schiphol		
Nederland		
Publiek	2.571.234	34,10%
TOTAAL	7.540.250	100%

Overzicht van gehouden aandelen in bezit van de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur

Dirk Anbeek	0
Herman van Everdingen	0
Kasper Deforche	0
Cédric Biquet	0
Dirk Goeminne	0
Ann Claes	0
Brigitte Boone	0

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 € 318,1 mln, verdeeld over 7.540.250 aandelen, die elk 1/7.540.250ste 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 12 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap.

Op 31 december 2018 zijn 7.540.250 aandelen in omloop, waarvan 34,13% in handen is van Wereldhave N.V., 31,77% in handen van N.V. Wereldhave International en 34,10% in handen van het publiek.

N.V. Wereldhave International is een 100% dochter van Wereldhave N.V.

4. Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder van de Vennootschap is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 292.773.778,51. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de algemene vergadering van de Emittent voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

De machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 292.773.778,51 werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 8 april 2015, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op datum van 24 april 2015. De verleende machtiging is dus geldig tot 24 april 2020. In de loop van 2018 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 9.642.018,13 als gevolg van de keuzedividendoperatie en met € 15.725.444,89 als gevolg van de inbreng in natura van de retail park gelegen te Turnhout. Op 31 december 2018 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 267.406.315,49.

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

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde 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 openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en de Statuten."

FINANCIËLE AGENDA VOOR 2019

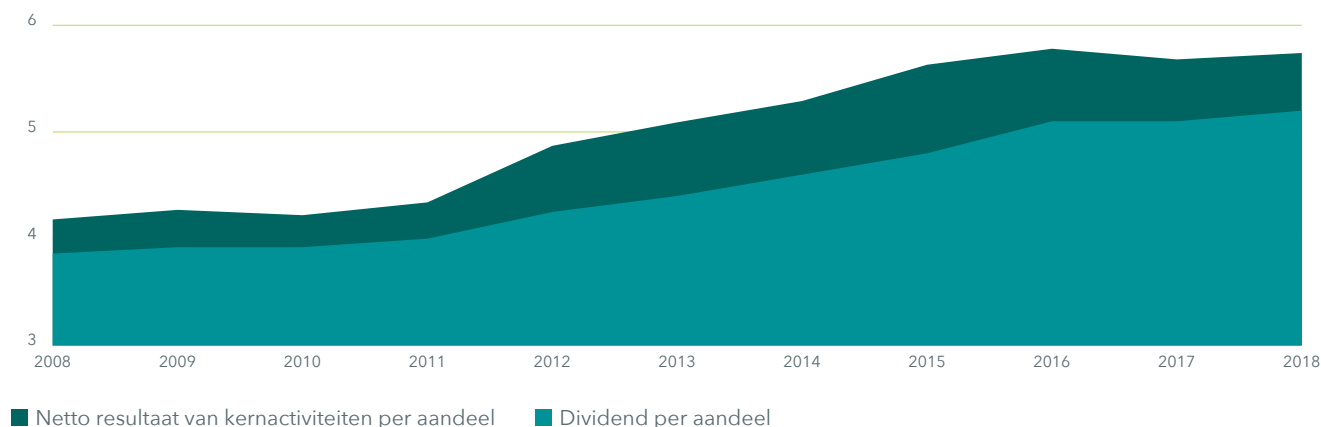
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 10 april 2019
Persbericht Q1 2019 (8:00 AM)	donderdag 25 april 2019
Ex-dividend date (coupononthechting)	vrijdag 26 april 2019
Dividend record date	maandag 29 april 2019
Betalbaarstelling dividend 2018	woensdag 15 mei 2019
Persbericht Q2 2019 (8:00 AM)	vrijdag 19 juli 2019
Persbericht Q3 2019 (8:00 AM)	donderdag 24 oktober 2019

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

BEURSGEGEVENS

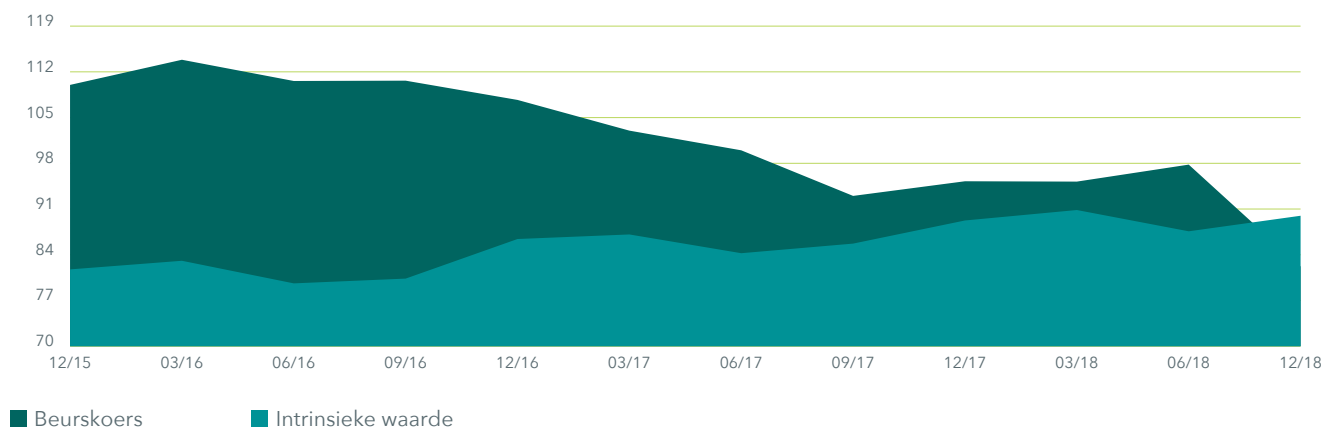
NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN EN DIVIDEND PER AANDEEL

(x € 1)



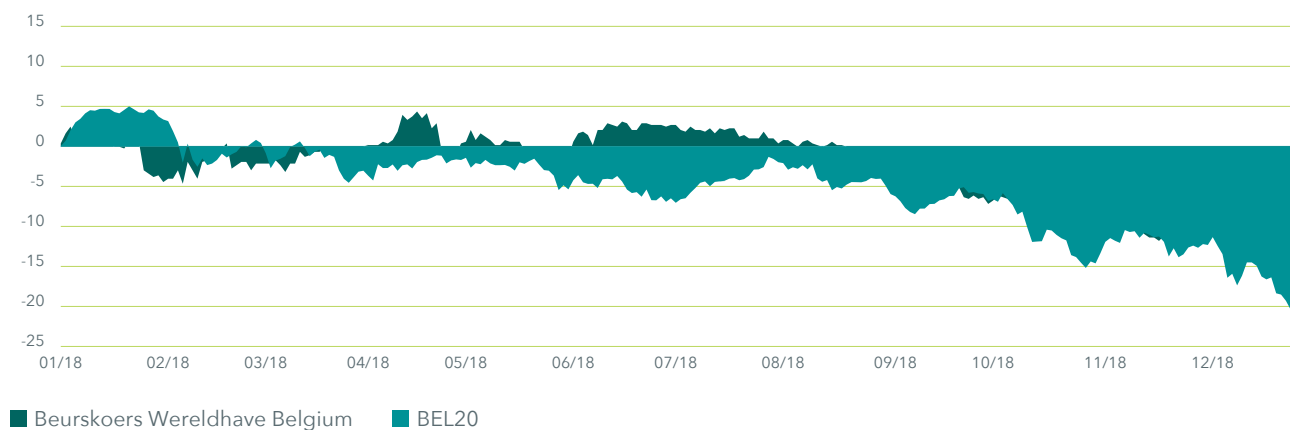
KOERS AANDEEL/NETTOWAARDE

(vóór winstdeling x € 1)

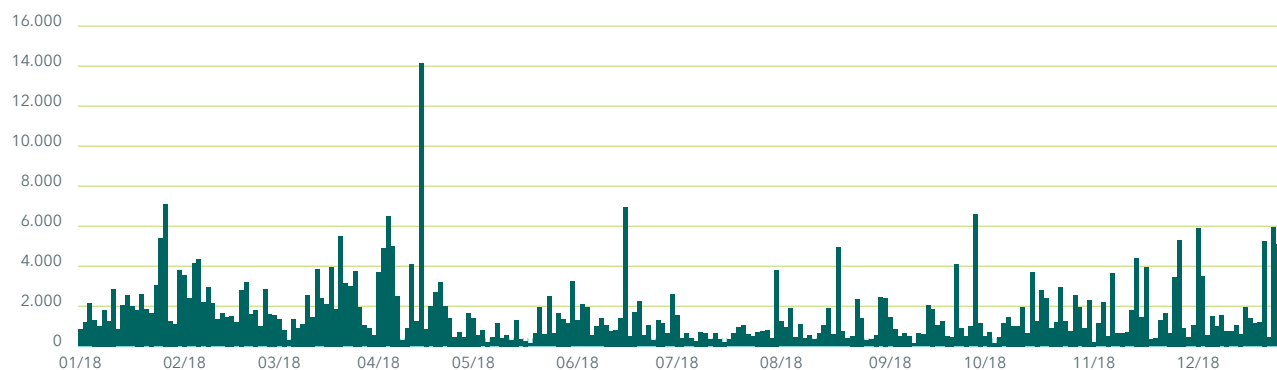


VERGELIJKING WERELDHAVE BELGIUM MET BEL20 CLOSE INDEX

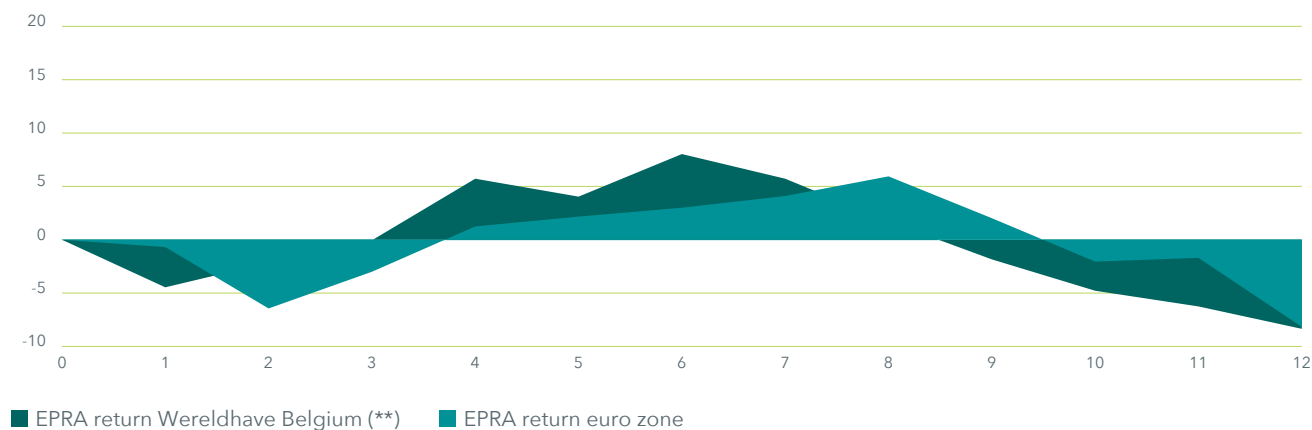
in %



VERHANDELDE VOLUMES WERELDHAVE BELGIUM



EPRA RETURN 2018*



(*) 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.

(**) Evolutie van de beurskoers (inclusief bruto dividend) van het aandeel Wereldhave Belgium.

8

FINANCIËEL VERSLAG



INHOUD FINANCIEEL VERSLAG

<u>GECONSOLIDEERDE BALANS</u>	<u>126</u>	<u>25</u> Resultaat per aandeel	176
<u>GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING</u>	<u>128</u>	<u>26</u> Dividend	176
<u>STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</u>	<u>130</u>	<u>27</u> Artikel 617 van het wetboek van vennootschappen	178
<u>GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT</u>	<u>131</u>	<u>28</u> Bepaling van de schuldgraad	179
<u>GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN</u>	<u>132</u>	<u>29</u> Transacties met verbonden partijen	179
<u>TOELICHTINGEN</u>	<u>136</u>	<u>30</u> Lijst van geconsolideerde ondernemingen	180
<u>1</u> Algemene informatie	136	<u>31</u> Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	182
<u>2</u> Fiscale status	136	<u>32</u> Vergoeding commissaris	182
<u>3</u> Grondslagen	137	<u>33</u> Bijkantoren	182
<u>4</u> Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten (1) en niet kernactiviteiten (2) per 31 december	154	<u>34</u> Rechtzaken en arbitrages	182
<u>5</u> Segmentinformatie	156	<u>35</u> Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	183
<u>6</u> Vastgoedbeleggingen	160	<u>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS</u>	<u>184</u>
<u>7</u> Andere materiële vaste activa	163	<u>STATUTORY STATEMENT</u>	<u>189</u>
<u>8</u> Kortlopende vorderingen	164		
<u>9</u> Kas en kasequivalenten	165		
<u>10</u> Maatschappelijk kapitaal	165		
<u>11</u> Pensioenverplichtingen	166		
<u>12</u> Langlopende financiële schulden	167		
<u>13</u> Ontvangen huurwaarborgen	168		
<u>14</u> Toegelaten afdekkingsinstrumenten	169		
<u>15</u> Uitgestelde belastingen	169		
<u>16</u> Kortlopende verplichtingen	169		
<u>17</u> Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	171		
<u>18</u> Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	172		
<u>19</u> Vastgoedkosten	173		
<u>20</u> Algemene kosten van de vennootschap	174		
<u>21</u> Andere operationele opbrengsten en kosten	174		
<u>22</u> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	175		
<u>23</u> Financieel resultaat	175		
<u>24</u> Belastingen op het resultaat	176		

GECONSOLIDEERDE BALANS

(X € 1.000)

ACTIVA	TOEL.	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Vaste activa			
C. Vastgoedbeleggingen	6	853.564	956.656
		853.564	956.656
D. Andere materiële vaste activa	7	579	718
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	475
		579	1.193
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop			
Vastgoedbeleggingen		16.447	0
D. Handelsvorderingen	8	10.303	13.520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	1.351	1.795
F. Kas en kasequivalenten	9	2.115	6.931
		30.215	22.246
Totaal activa		884.359	980.095

(X € 1.000)

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	TOEL.	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
A. Kapitaal	10		
Geplaatst kapitaal		292.774	318.141
Kosten kapitaalverhoging		0	-108
B. Uitgiftepremies		50.563	78.733
C. Reserves			
a. Wettelijke reserve		36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		139.371	181.384
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		-503	-52
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen		-786	-521
m. Andere reserves		956	925
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		82.190	59.348
D. Netto resultaat van het boekjaar		54.682	40.541
		619.284	678.428
II. Minderheidsbelangen		0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN		TOEL.	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen			
	Pensioenen	11	1.060	845
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	12	186.000	109.726
c.	Andere langlopende financiële schulden			
	Andere leningen	12	22.000	0
	Ontvangen huurwaarborgen	13	795	810
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen			
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	14	503	159
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15		
b.	Andere		1.824	1.486
			212.182	113.024
II.	Kortlopende verplichtingen	16		
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen		25.961	0
c.	Andere kortlopende financiële schulden			
	Andere leningen		0	176.000
	Andere		735	50
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
b.	Andere			
	Leveranciers		3.402	2.759
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.462	1.555
E.	Andere kortlopende verplichtingen		16.449	0
F.	Overlopende rekeningen			
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		903	2.235
	Andere		3.981	6.044
			52.893	188.642
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen		884.359	980.095
	Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		89,25	89,97

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2017 (HERWERKT *)	31 DECEMBER 2018
I. Huurinkomsten	17		
Huur		50.126*	52.295
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		378	855
III. Met verhuur verbonden kosten	17		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes		-401*	-404
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen		-110*	-161
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)		0	10
Netto huurresultaat		49.993*	52.595
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18	11.382	13.564
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	18	-11.991	-15.730
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		-609	-2.166
Vastgoedresultaat		49.384*	50.429
IX. Technische kosten			
Herstellingen		-419	-119
Verzekeringspremies		-61	-38
		-480	-157
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-303	-368
Publiciteit		-190	-116
		-493	-484
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-906	-625
Onroerende voorheffing leegstand		-182	-347
		-1.088	-971
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-986*	-921
		-986*	-921
Vastgoedkosten	19	-3.047*	-2.534
Operationeel vastgoedresultaat		46.337*	47.895
XIV			
. Algemene kosten van de vennootschap	20		
Personeelskosten		-2.611	-2.956
Overige		-2.368*	-1.721
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	21	457	415
		-4.521*	-4.261
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		41.815	43.634

* Herallocatie/presentatie waardevermindering op handelsvorderingen en erfpachtkosten

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
XVI			
. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		0	2.489
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		0	-2.524
		0	-35
XVI			
I. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		-16	10
		-16	10
XVI			
II. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		31.537	24.388
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-16.152	-24.865
	22	15.385	-477
XIX			
. Ander portefeuilleresultaat		-65	0
		-65	0
		15.303	-503
Operationeel resultaat		57.118	43.132
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde intresten en dividenden		330	157
XXI			
. Netto intrestkosten			
Nominale intrestlasten op leningen		-2.433	-2.669
XXI			
I. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies		-104	-102
Financieel resultaat	23	-2.207	-2.614
Resultaat vóór belastingen		54.911	40.517
XX			
V. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting		-188	-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		-41	323
Belastingen	24	-229	23
Netto resultaat		54.682	40.541
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		54.682	40.541
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	7,88	5,71
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		7,88	5,71

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Nettoresultaat	54.682	40.541
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
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	306	451
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	95	265
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	400	716
Globaal resultaat (I + II)	55.082	41.257
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	55.082	41.257

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		54.911	40.517
Intrestopbrengsten en dividenden		-330	-157
Resultaat exclusief ontvangen dividend, intrestopbrengsten		54.582	40.360
Afschrijvingen materiële vaste activa		194	141
Huurderskortingen en investeringen		630	-977
Intrestkosten		2.537	2.771
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	-15.385	477
Mutaties vorderingen		-1.000	-1.324
Mutatie kortlopende schulden		-1.721	-849
Betaalde vennootschapsbelasting		-373	-299
Ontvangen vennootschapsbelasting		2.020	89
		-13.098	29
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		41.484	40.389
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoedbeleggingen		0	-40.207
Verkoop vastgoedbeleggingen		0	2.240
Investeringen in vastgoedbeleggingen		-35.067	-31.846
Aankoop meubilair en rollend materieel		-356	-336
Ontvangen intresten en dividenden		330	157
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-35.093	-69.992
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere		56.761	234.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere		-30.000	-181.961
Betaalde dividenden	26	-35.389	-15.056
Betaalde intresten		-2.149	-2.565
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-10.777	34.419
Netto kasstroom		-4.386	4.816
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		6.501	2.115
Toename/Afname liquide middelen		-4.386	4.816
Stand op 31 december	9	2.115	6.931

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(X € 1.000)

2017	TOEL	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJK RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED
Balans per 1 januari 2017		292.774	50.563	36	113.007
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	a				26.364
Dividend over 2016	b				
Balans per 31 december 2017		292.774	50.563	36	139.371

(X € 1.000)

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIËRD IN IFRS	RESERVE VOOR ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE PENSIOENSREGELINGEN	ANDERE RESERVES	OVERGEDRAGEN RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL
-808	-880	986	143.908		599.586
306					306
		-31	31		0
	95				95
			5		5
				54.682	54.682
			-26.364		0
			-35.389		-35.389
-503	-786	956	82.190	54.682	619.284

(X € 1.000)

2018	TOEL	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJK RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED
Slotbalans per 31 december 2017		292.774	50.563	36	139.371
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)					
Aangepaste balans per 1 januari 2018		292.774	50.563	36	139.371
Kapitaalverhoging		25.260			
Uitgiftepremies			28.170		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	c				42.013
Dividend over 2017	d				
Balans per 31 december 2018		318.034	78.733	36	181.384

Toelichting

a	Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2016. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
b	Betaald dividend over 2016 € 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389
c	Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2017. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'. De positieve en negatieve variaties in de reële waarde van het vastgoed voor de verkochte kantorengebouwen 'Madou' en 'Olieslagerslaan' werden gereclassé van de rubriek 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed' naar de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren' respectievelijk voor een bedrag van € 23,5 mln en € 3,1 mln.
d	Betaald dividend over 2017 € 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389 waarvan € 14.993 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 228.525 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie.

(X € 1.000)

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIËRD IN IFRS	RESERVE VOOR ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE PENSIOENSREGELINGEN	ANDERE RESERVES	OVERGEDRAGEN RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAL
-503	-786	956	136.872		619.284
			-153		-153
-503	-786	956	136.720		619.131
					25.260
					28.170
451					451
		-31	31		0
	265				265
					0
				40.541	40.541
			-42.013		0
			-35.389		-35.389
-52	-521	925	59.349	40.541	678.428

TOELICHTINGEN

1. ALGEMENE INFORMATIE

Wereldhave Belgium ('de Vennootschap'), heeft de status van openbare gereguleerde 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 2018, 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 8 maart 2019. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 10 april 2019 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 (zoals voorzien in het K.B. met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen van 13 juli 2014) en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

Derogatie winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVVWet

Ter herinnering, op 23 december 2016 had het directiecomité van de FSMA voor het winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège de vrijstelling, in overeenstemming met artikel 30 §3 en §4 van de GVV-wet, met betrekking tot het verbod om meer dan 20% van de geconsolideerde activa te investeren in één vastgoedcomplex hernieuwd. Deze vrijstelling werd toegestaan voor een beperkte periode van 2 jaar, die afliep op 31 december 2018.

Rekening houdend met de verschillende investeringen en acquisities die in 2018 plaats hebben gevonden, is het aandeel van de reële waarde van het winkelcentrum ten opzichte van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen voor de eerste keer in de afgelopen 20 jaar onder de drempel van 20% gedaald en bedroeg 19,1% op 31 december 2018, terwijl de schuldgraad stabiel op 29,7% is gebleven. Om deze reden zou een derogatie niet langer meer noodzakelijk zijn voor de Vennootschap.

Desalniettemin, gezien dit actief de komende maanden echter bijkomende investeringen zal vereisen, in het bijzonder als gevolg van de wijzigingen in de huurtoestand, en aangezien deze investeringen de weging van het actief dicht bij of zelfs boven de wettelijke limiet zouden kunnen brengen, heeft de Vennootschap een nieuw verzoek tot vrijstelling ingediend bij de FSMA. Dit verzoek werd aanvaard op 11 december 2018, voor een bijkomende periode van 2 jaar.

Deze derogatie is verleend onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2020;
- 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 op 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.

Tijdens deze periode zal de Vennootschap actieve stappen blijven ondernemen om deze kwestie van portefeuillediversificatie structureel op te lossen.

3. GRONDSLAGEN

3.1 UITGANGSPUNTEN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018

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

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

In 2018 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 2018. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten voorziet in een uitgebreid raamwerk om te bepalen of, hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verantwoord. De standaard dient ter vervanging van de bestaande bepalingen voor het verwerken van opbrengsten, met inbegrip van IAS 18 Opbrengsten, IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden, IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's, IFRIC 15 Contracten voor de bouw van onroerend goed, IFRIC 18 Verwerking van activa verkregen van klanten en SIC 31 Ruiltransacties met betrekking tot advertentiediensten. IFRS 15 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018 en eerdere toepassing is toegestaan. IFRS 15 en de

verduidelijkingen daarvan (uitgegeven op 12 april 2016) werden bekrachtigd door de EU.

Wereldhave Belgium heeft die standaard toegepast vanaf 1 januari 2018, volgens de volledig retrospectieve methode zonder praktische uitzonderingen. Deze toepassing heeft geen significant impact op de resultaten van de Vennootschap veroorzaakt. De verschillende opbrengstenstromen van de groep, voornamelijk bestaande uit huuropbrengsten, de recuperatie van huurlasten en belastingen en de doorfacturatie van de property managementvergoedingen, werden in het kader van IFRS 15 verder bekeken. De conclusie van deze analyse is dat de recuperatie van huurlasten en belastingen en de doorfacturatie van de property managementvergoedingen onder het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen, de huurinkomsten onder IFRS 16 (in 2018 nog IAS 17).

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

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

IFRS 9 Financiële Instrumenten, gepubliceerd in juli 2014, dient ter vervanging van de bestaande richtlijn zoals opgenomen in IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering. IFRS 9 bevat herziene bepalingen ten aanzien van de classificatie en waardering van financiële instrumenten, met inbegrip van een nieuw model voor verwachte kredietverliezen ten behoeve van de berekening van de waardevermindering van financiële activa en de nieuwe algemene vereisten voor hedge accounting die hedge accounting verder aligneren met risk management.

Verder neemt IFRS 9 de bepalingen over uit IAS 39 voor het opnemen en het verwijderen van financiële instrumenten. IFRS 9 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018.

Wereldhave Belgium heeft die standaard toegepast vanaf 1 januari 2018. Deze toepassing heeft geen significante impact veroorzaakt in de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening op 31 december 2018.

IFRS 9 verplicht Wereldhave Belgium om verwachte kredietverliezen te erkennen voor al haar financiële activa.

Wat de boekhoudkundige verwerking van de afdekkingsinstrumenten betreft, hebben er geen aanpassingen plaatsgevonden tegenover de vorige verwerking: Wereldhave Belgium heeft één derivaat (IRS) waarvoor hedge accounting is toegepast: het afdekkingsinstrument is aan fair value gewaardeerd waarbij waardefluctuaties rechtstreeks in een rubriek van het eigen vermogen worden geboekt (rubriek

'Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten' in geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen). Deze verwerking is onveranderd gebleven ten opzichte van 31 december 2017, aangezien de hedge effectiveness 100% bedraagt. In het tweede semester 2018 werd het afdekkingsinstrument anticipatief geliquideerd en vervangen door een nieuw afdekkingsinstrument van dezelfde aard. De boekhoudkundige verwerking van voornoemde liquidatie en acquisitie werd volgens de hedge accounting voorschriften behandeld.

Wat de boekhoudkundige verwerking van de handelsvorderingen betreft, heeft Wereldhave Belgium het "Expected credit loss model" toegepast (simplified approach), waarbij default percentages per maturiteit van de vorderingen worden berekend op basis van defaults ervaren in de drie laatste boekjaren. Deze percentages werden toegepast op het saldo handelsvorderingen in de slotbalans op 31 december 2017 resulterend in een voorziening van € 0.2 mln geboekt in de openingsbalans van 2018. In 2018 werd de berekening opnieuw uitgevoerd waarbij de provisie met €0,01 mln werd verlaagd via de winst- en verliesrekening. Boven deze algemene provisie werd een bijkomende specifieke provisie voor dubieuze debiteuren via de winst- en verliesrekening geboekt, die op 31 december 2018 € 0,2 mln bedraagt. Bijgevolg bedraagt de totale provisievoor dubieuze debiteuren € 0,3 mln per 31 december 2018.

Onderstaande tabellen omvatten de initiële waardering volgens IAS 39 alsook de aangepaste boekwaarden onder IFRS 9 voor financiële instrumenten opgenomen in de geconsolideerde balans op 1 januari 2018:

FINANCIËLE ACTIVA (X € 1.000)	ORIGINELE CLASSIFICATIE VOLGENS IAS 39	NIEUWE CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS 9	ORIGINELE BOEK-WAARDE VOLGENS IAS 39	NIEUWE BOEK-WAARDE VOLGENS IFRS 9
Handelsvorderingen	Leningen en vorderingen	Aan geamortiseerde kostprijs	10.303	10.150
Overige vorderingen	Leningen en vorderingen	Aan geamortiseerde kostprijs	1.351	1.351
Kas- en kasequivalenten	Leningen en vorderingen	Aan geamortiseerde kostprijs	2.115	2.115
Totaal			13.769	13.616

FINanciële verplichtingen (X € 1.000)	ORIGINELE CLASSIFICATIE VOLGENS IAS 39	NIEUWE CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS 9	ORIGINELE BOEKWAARDE VOLGENS IAS 39	NIEUWE BOEKWAARDE VOLGENS IFRS 9
Rentedragende schulden	Andere financiële verplichtingen	Aan geamortiseerde kostprijs	233.961	233.961
Ontvangen huurwaarborgen	Andere financiële verplichtingen	Aan geamortiseerde kostprijs	795	795
Afgeleide financiële instrumenten	Reële waarde door OCI *	Reële waarde door OCI *	503	503
Leveranciersschulden	Andere financiële verplichtingen	Aan geamortiseerde kostprijs	3.402	3.402
Totaal			238.661	238.661
* Toepassing van hedge accounting				

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor boekjaren eindigend op 31 december 2018 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening:

IFRS 16 Leaseovereenkomsten gepubliceerd op 13 januari 2016 maakt een verschil tussen dienstverleningscontracten en huurovereenkomsten op basis van de aanwezigheid van zeggenschap door de klant over het gehuurde actief en introduceert hierbij een nieuwe boekhoudkundige verwerking waarbij alle huurovereenkomsten op de balans van de lessee zullen komen. Bij aanvang van de leaseperiode neemt de lessee een "recht op gebruik" actief en een leaseverplichting op. De nieuwe standaard voorziet optionele vrijstellingen in het geval van leaseovereenkomsten met een leaseperiode van 12 maanden of minder en voor leaseovereenkomsten waarvoor het onderliggend actief een beperkte waarde heeft. De standaard behoudt ongeveer alle bepalingen uit IAS 17 - leaseovereenkomsten met betrekking tot de verwerking van leaseovereenkomsten door de lessor. Dit wil zeggen dat lessors de leaseovereenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële leaseovereenkomsten op basis van hun aard. Voor de lessors zijn er slechts beperkte wijzigingen ten opzichte van de huidige boekhoudkundige verwerking onder IAS 17 - leaseovereenkomsten.

De standaard vervangt IAS 17 - leaseovereenkomst, IFRIC 4 - Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC 15 - Operationele leases - incentives en SIC 27 - Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst. De standaard is van toepassing voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is mogelijk voor entiteiten die op dat moment IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten ook reeds toepassen. Deze standaard werd bekrachtigd door de EU.

De impact als lessee heeft vooral betrekking op de erfpachtovereenkomst op 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en op bedrijfswagens. De totale impact op de geconsolideerde balans zou een stijging van activa en passiva veroorzaken die op ongeveer € 7 mln geschat kan worden. Wereldhave Belgium zal de 'modified retrospective approach' toepassen, inclusief de beschikbare vrijstellingen (korte termijn leases, leases van lage waarde). De vergelijkende cijfers zullen niet herwerkt worden. We verwijzen ook naar toelichting 31 bij de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018.

Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (wijzigingen in IAS 28) uitgegeven op 12 oktober 2017, verduidelijkt dat entiteiten hun lange termijn investeringen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures, welke niet volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen, moeten verwerken in overeenstemming met IFRS 9. Deze wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019, eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze wijzigingen werden bekrachtigd door de EU.

Onzekerheid over de behandeling van winstbelastingen (IFRIC 23), uitgegeven op 7 juni 2017, verduidelijkt hoe de principes van IAS 12 Winstbelastingen inzake erkenning en waardering moeten worden toegepast wanneer er onzekerheid bestaat over de behandeling van winstbelastingen. In deze gevallen dient de entiteit IAS 12 toe te passen voor het erkennen en waarderen van haar actuele en uitgestelde belastingvorderingen of -schulden gebaseerd op haar belastbare winst (verlies), de belastbare waarde van haar activa en passiva, niet gebruikte fiscale verliezen, niet gebruikte belastingkredieten en belastingtarieven zoals bepaald door toepassing van deze interpretatie. Hierbij dient de entiteit ervan uit te gaan dat de belastingautoriteit die het recht hebben om de betreffende belastingpositie te onderzoeken, dit zal doen en dat zij toegang heeft tot alle relevante informatie. Het risico op al dan niet ontdekking mag niet worden meegenomen in de erkenning en waardering van onzekere belastingposities. De entiteit moet de impact inschatten aan de hand van het meest waarschijnlijke bedrag of de verwachte waarde ('expected value'), afhankelijk van welke waardering het best de mogelijke uitkomst van de onzekerheid kan inschatten. De interpretatie is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019, eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze interpretatie werd bekrachtigd door de EU.

Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS (Cyclus 2015-2017), uitgegeven op 12 december 2017, heeft betrekking op de volgende kleine wijzigingen:

- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: de wijzigingen verduidelijken dat de entiteit die controle verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit deze moet herwaarderen.
- IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten: de wijzigingen verduidelijken dat de entiteit die gezamenlijke controle verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit deze niet moet herwaarderen.
- IAS 12 Winstbelastingen: de wijzigingen verduidelijken dat een entiteit alle fiscale gevolgen van dividenduitkeringen consistent met de transacties die aanleiding gaven tot de uitkeerbare winst, moet verwerken, zijnde in de winst- en verliesrekening, in niet gerealiseerde resultaten of in het eigen vermogen.
- IAS 23 Financieringskosten: de wijzigingen verduidelijken dat een entiteit de middelen, ontleend met het specifieke doel een bepaald in aanmerking komend actief te verwerven, moet beschouwen als algemene ontleningen van zodra dit bepaald actief klaar is voor gebruik of verkoop.

Deze wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019, eerdere toepassing is toegestaan.

De wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze interpretatie werd nog niet bekrachtigd door de EU.

Planwijziging, inperking of afwikkeling (wijzigingen in IAS 19) uitgegeven op 7 februari 2018, verduidelijkt dat bij wijziging, inperking of afwikkeling van een toegezegde-pensioenregeling, de huidige servicekosten en de netto-rente voor de rest van de periode worden berekend met behulp van geactualiseerde actuariële veronderstellingen - dit wil zeggen consistent met de berekening van de winst of verlies uit de wijziging van het plan, de inperking of afwikkeling hiervan.

De wijziging verduidelijkt verder dat een entiteit eerst de pensioenkosten van de verstreken diensttijd of de winst of verlies bij de afwikkeling bepaalt, zonder rekening te houden met het effect van het actiefplafond. Dit bedrag wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. De entiteit bepaalt vervolgens het effect van het actiefplafond na wijziging, inperking of afwikkeling van het plan. Elke wijziging in dat effect wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten (behalve voor bedragen die zijn opgenomen in de netto-rente). De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2019 en worden prospectief toegepast. De wijzigingen zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Definitie van een bedrijf (wijziging in IFRS 3),

uitgegeven op 22 oktober 2018, geeft bijkomende richtlijnen over de toepassing van de definitie van een bedrijf. De wijziging biedt de mogelijkheid tot het gebruik van een "concentratietest". Dit betreft een vereenvoudigde beoordeling die zal resulteren in een verwerving van activa indien de reële waarde van de bruto-activa vrijwel volledig geconcentreerd is in één enkel identificeerbaar actief of een groep vergelijkbare identificeerbare activa. Als een entiteit de concentratietest niet toepast, of de test is negatief, verduidelijkt de wijziging dat de beoordeling zich dient te richten op het al dan niet bestaan en de verwerving van substantiële processen. De wijziging is van toepassing op bedrijven die zijn verworven in boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijziging is nog niet goedgekeurd door de EU.

Definitie van materieel (wijzigingen in IAS 1 en IAS 8)

werd uitgegeven op 31 oktober 2018 en verduidelijkt de definitie van 'materieel' en stemt de definitie van 'materieel' af op deze die wordt gehanteerd over de normen heen. De nieuwe definitie stelt dat "informatie als materieel wordt beschouwd, indien redelijkerwijs te verwachten valt dat weglating, verkeerde voorstelling of onduidelijkheid invloed heeft op beslissingen die de primaire gebruikers van financiële overzichten voor algemene doeleinden maken op basis van die financiële overzichten, die informatie verschaffen over een specifieke rapporterende entiteit". De wijzigingen verduidelijken dat materialiteit zal afhangen van de aard en omvang van de informatie. De wijzigingen zijn prospectief van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Verder heeft de IASB op 29 maart 2018 **wijzigingen gepubliceerd in referenties naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden**. Het conceptueel kader beschrijft de fundamentele concepten van financiële verslaggeving die de IASB begeleidt bij de ontwikkeling van IFRS-normen. Het helpt ervoor te zorgen dat de standaarden conceptueel consistent zijn en dat vergelijkbare transacties op dezelfde manier worden behandeld, waardoor nuttige informatie aan beleggers en anderen belanghebbenden wordt verstrekt. Het conceptueel kader helpt entiteiten ook bij het ontwikkelen van boekhoudprincipes voor financiële verslaggeving wanneer er geen IFRS-standaard van toepassing is op een bepaalde transactie en het helpt belanghebbenden om de standaarden beter te begrijpen en te interpreteren. Belangrijke veranderingen zijn onder meer:

- Benadrukken van het belang van het verstrekken van informatie die nodig is om het gebruik van de middelen van de entiteit door het management te kunnen evalueren.
- Het herintroduceren van het voorzichtigheidsprincipe als onderdeel van neutraliteit. Voorzichtigheid dient te worden uitgeoefend bij het oordelen onder onzekere omstandigheden.
- Het definiëren van een rapporterende entiteit, die een juridische entiteit of een deel van een juridische entiteit kan zijn.
- Herziening van de definitie van een actief als een actueel middel dat de mogelijkheid bevat om economische voordelen te produceren en waarover de entiteit zeggenschap heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden.
- Herziening van de definitie van een verplichting als een bestaande verplichting van de entiteit die voortvloeit uit gebeurtenissen in het verleden waarvan de afwikkeling resulteert in een uitstroom uit de entiteit van middelen die economische voordelen in zich bergen.
- Het verwijderen van de waarschijnlijkheidsdrempel voor erkenning van activa en passiva en het toevoegen van richtlijnen voor het niet langer opnemen in de balans.
- Het beschrijven van de informatie die wordt verstrekt door verschillende basissen voor waardering en het uitleggen van factoren waar rekening mee moet worden gehouden bij het selecteren van een waarderingsbasis.
- Onderlijnen dat winst of verlies de primaire prestatie-indicator is en dat inkomsten en uitgaven in niet-gerealiseerde resultaten in principe moeten worden gerecycleerd als de relevantie of getrouwe weergave van de financiële overzichten hierdoor zou worden verbeterd. Het gebruik van niet-gerealiseerde resultaten dient beperkt te zijn tot specifieke gevallen.

De wijzigingen zijn voor entiteiten die IFRS toepassen van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020, terwijl de IASB het herziene conceptuele kader onmiddellijk zal toepassen bij de ontwikkeling van nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

3.2 CONSOLIDATIE

PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN

Een perimervennootschap 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 perimervenootschap 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 perimervenootschap gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimervenootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

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

VERWERKING VAN ACQUISITIES

Wereldhave Belgium beoordeelt bij acquisities of IFRS 3 'bedrijfscombinaties' of IAS

40 'Vastgoedinvesteringen' van toepassing is.

Acquisities worden beschouwd als een bedrijfscombinatie als er sprake is van overname van activa, verhuuractiviteiten en een zodanige beheerorganisatie, dat de overgenomen entiteit zelfstandig als bedrijf kan functioneren, met als doel economische winsten te genereren. 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 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 geconsolideerde 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 3.8.

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 - 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 (resultaat op niet kernactiviteiten) geboekt.

3.5 WAARDEVERMINDERING VAN NIET-FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

3.6 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huurinkomsten, waardestijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdata. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum naar een koper zou kunnen overgaan, op basis van een transactie op marktconforme condities.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de 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 (circa 1%, uitgedrukt in percentage van huurinkomsten) 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 waarderingdeskundige 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 dubbeltelling te vermijden.

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

- bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- afgesloten aannemingsovereenkomst;

- financieringsbehoeften vervuld;
- >70% 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.

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

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

3.7 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

3.8 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële instrumenten – grondslag van toepassing vanaf 1 januari 2018

CLASSIFICATIE, VERWERKING EN EERSTE WAARDERING

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

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

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

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

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

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

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

–het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te innen als financiële activa te verkopen; en

–de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

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

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

VERVOLGWAARDERING

Financiële activa gewaardeerd tegen FVTPL

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

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode. De geamortiseerde kostprijs wordt verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. Rentebaten, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden, evenals winst of verlies als gevolg van verwijdering uit de balans, worden opgenomen in winst of verlies.

Schuldinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Rentebaten berekend op basis van de effectieve-rentemethode, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden verwerkt in winst of verlies. Andere netto baten en lasten worden verwerkt in niet-gerealiseerde resultaten. Bij het niet langer verwerken van schuldinstrumenten worden de baten en lasten die zijn geaccumuleerd in niet-gerealiseerde resultaten, geherclassificeerd naar winst of verlies.

Eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Dividenden worden verwerkt baten in winst of verlies, tenzij het dividend duidelijk een terugbetaling vertegenwoordigt van een deel van de kosten van de investering. Overige -netto baten en lasten worden verwerkt in niet-gerealiseerde resultaten en worden nooit geherclassificeerd naar winst of verlies.

NIET LANGER OPNEMEN IN DE BALANS

Financiële activa

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

–de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;

–de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of

–de Groep nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico's en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

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

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

Financiële verplichtingen

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

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

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN HEDGE ACCOUNTING

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan valuta- en renterisico's af te dekken.

Derivaten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden derivaten gewaardeerd tegen reële waarde, en wijzigingen daarin worden over het algemeen opgenomen in winst of verlies.

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

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

Kasstroomafdekkingen

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

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

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

AANDELENKAPITAAL

Gewone aandelen

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

Financiële instrumenten – grondslag van toepassing vóór 1 januari 2018

FINANCIËLE NIET-AFGELEIDE INSTRUMENTEN

Wereldhave Belgium classificeerde haar niet-afgeleide financiële instrumenten in de volgende categorieën:

- (i) Financiële activa aan reële waarde via resultaat (zie hieronder)
- (ii) Leningen en overige vorderingen (zie hieronder)
- (iii) Activa beschikbaar voor verkoop (zie hieronder)

De niet-afgeleide financiële instrumenten werden bij de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname werden deze instrumenten gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

De classificatie was afhankelijk van het doel waarvoor het financieel instrument is aangeschaft en werd bepaald op moment van eerste verwerking.

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

- (i) Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Deze activa worden initieel aan kostprijs geboekt en vervolgens gewaardeerd op reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

- (ii) Leningen en overige vorderingen

Leningen en vorderingen waren niet-afgeleide financiële instrumenten, met vaste of van te voren te bepalen betalingen die niet waren genoteerd op een actieve markt.

Uitgegeven leningen en overige vorderingen werden initieel verwerkt tegen de reële waarde vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten. Geamortiseerde kosten werden verwerkt in het resultaat onder financiële baten en lasten op basis van de effectieve rentemethode.

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

- (iii) Activa beschikbaar voor verkoop

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

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

FINanciële AFGELEIDE INSTRUMENTEN

Afdekkingsinstrumenten werden initieel aan kostprijs gewaardeerd en aan reële waarde bij de volgende rapporteringsdatum. Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële afgeleide instrumenten werden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij het derivaat voldeed aan hedge accounting. De Reële waarde van een financieel afgeleide 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 afgeleide instrument kon 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, werd het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het instrument waarvan vastgesteld was dat het een effectieve hedge was, onmiddellijk in de andere elementen van het globaal resultaat (eigen vermogen) verantwoordde 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 werd opgenomen in de resultatenrekening.

AANDELENKAPITAAL

Gewone aandelen worden aangemerkt als eigen vermogen.

De kosten van derden die direct kunnen worden toegekend aan de uitgifte van aandelen werden apart verantwoord en in mindering gebracht op de opbrengst van de uitgifte.

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 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.

3.13 RENTEDRAGENDE SCHULDEN

Rentedragende schulden worden initieel verwerkt tegen reële waarde, verminderd met direct toerekenbare transactiekosten.

Een verschil tussen de nominale waarde en de boekwaarde op basis van de effectieve rente van die lening wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening over de duur van de lening.

Het kortlopende gedeelte van de rentedragende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald, wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

3.14 PENSIOENREGELING

TOEGEZEGDE-BIJDRAGEREGELINGEN

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

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

TOEGEZEGDE PENSIOENREGELINGEN

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

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

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

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

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

Herwaarderingen van de netto verplichtingen / (tegoeden) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten omvatten actuariële winsten en verliezen op de verplichtingen inzake toegezegde pensioenrechten, afwijkingen op het verwachte rendement en wijzigingen in het effect van de limiet van de op te nemen pensioenvordering. Deze worden opgenomen in het globaal resultaat rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen.

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

3.15 CREDITEUREN EN OVERIGE TE BETALEN POSTEN

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

3.16 HUUROVEREENKOMSTEN

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

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.

3.17 OPBRENGSTEN

HUURINKOMSTEN

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

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

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

3.18 KOSTEN

MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

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

HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER (+/-)

Deze worden als 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.

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

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

VASTGOEDKOSTEN

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

- technische kosten
- kosten en taksen van niet verhuurde goederen
- 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 uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De makelaarscommissies worden erkend 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.

3.19 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.

3.20 VENNOOTSCHAPSBELASTING

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

3.21 SEGMENTRAPPORTAGE

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

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

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

3.22 DIVIDENDEN

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

3.23 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

De reële waarde 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 hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

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



4. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN (1) EN NIET KERNACTIVITEITEN (2) PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

		2017 (HERWERKT *)		2018	
		(1)	(2)	(1)	(2)
Netto huurresultaat		49.993*		52.595	
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.382		13.564	
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.991		-15.730	
		-609		-2.166	
Vastgoedresultaat		49.384*		50.429	
IX.	Technische kosten	-480		-157	
X.	Commerciële kosten	-493		-484	
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.088		-971	
XII.	Beheerkosten vastgoed	-986*		-921	
Vastgoedkosten		-3.047*		-2.534	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.978*		-4.676	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	457		415	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		41.815		43.634	
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0		-35
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-16		10	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
	- positief		31.537		24.388
	- negatief		-16.152		-24.865
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		-65		0
Operationeel resultaat		41.799	15.319	43.644	-512
Financieel resultaat		-2.207	0	-2.614	0
Resultaat vóór belastingen		39.592	15.319	41.030	-512
Belastingen		-188	-41	-299	323
Nettoresultaat		39.404	15.278	40.730	-191
Winst per aandeel (x €1)		5,68	2,20	5,74	-0,03

(1) Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium.

(2) Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.

Wereldhave Belgium maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen het resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. Het resultaat van kernactiviteiten omvat huurinkomsten, vastgoedkosten, algemene kosten, financieel resultaat en vennootschapsbelasting. Het resultaat van niet kernactiviteiten omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het resultaat van kernactiviteiten 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 Raad van Bestuur 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 de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder treedt deze op als 'Chief operating decision maker'.

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

(X € 1.000)

2018	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
I. Huurinkomsten			53.150
Huur	7.838	44.458	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	31	824	
III. Met verhuur verbonden kosten			-555
Te betalen huur op gehuurde ruimtes		-404	
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-18	-144	
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)	1	9	
Netto huurresultaat	7.852	44.743	52.595
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.574	10.990	13.564
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.670	-13.060	-15.730
	-96	-2070	-2166
Vastgoedresultaat	7.757	42.673	50.429
IX Technische kosten			-157
Herstellingen	24	-143	
Verzekeringspremies	-4	-34	
X Commerciële kosten			-484
Makelaarscommissies	-145	-224	
Publiciteit	-13	-104	
XI Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-971
Leegstandlasten	-223	-402	
Onroerende voorheffing leegstand	-76	-271	
XII (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-100	-820	-921
Operationeel vastgoedresultaat	7.220	40.675	47.895
XIV Algemene kosten van de vennootschap			-4.676
XV Andere operationele opbrengsten en kosten			415
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			43.634
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-35
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.212	277	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.524	0	
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			10

(X € 1.000)

2018	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-477
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110	24.278	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.850	-18.015	
Operationeel resultaat			43.132
Financieel resultaat			-2.614
Resultaat vóór belastingen			40.517
Vennootschapsbelasting			-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			323
Belastingen			23
Nettoresultaat			40.541
VASTGOEDBELEGGINGEN			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	103.235	682.765	786.000
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		79.412	79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen		-2.329	-2.329
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-2.240		-2.240
Acquisitie		73.303	73.303
Investerings	321	6.175	6.496
Herwaarderingen	-6.739	6.659	-80
Balans per 31 december	94.577	845.984	940.561
Geactiveerde huurincentives	239	1.164	1.403
Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten	94.816	847.147	941.964
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		66.817	66.817
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-79.412	-79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen		2.329	2.329
Investerings		25.147	25.147
Bouwrente		206	206
Herwaarderingen		-396	-396
Balans per 31 december		14.692	14.692
Totaal portefeuille	94.816	861.839	956.656

(X € 1.000)

2017 (HERWERKT *)		KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
I.	Huurinkomsten			50.504*
	Huur	9.806	40.320*	
	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		378	
III.	Met verhuur verbonden kosten			-511*
	Te betalen huur op gehuurde ruimtes		-401*	
	Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-14*	-95*	
	Netto huurresultaat	9.792	40.202	49.993
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.256	9.126	11.382
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.415	-9.576	-11.991
		-159	-450	-609
	Vastgoedresultaat	9.632*	39.752*	49.384*
IX	Technische kosten			-480
	Herstellingen	-217	-202	
	Verzekeringspremies	-8	-53	
X	Commerciële kosten			-493
	Makelaarscommissies	-131	-172	
	Publiciteit	-25	-165	
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.088
	Leegstandlasten	-357	-549	
	Onroerende voorheffing leegstand	-12	-170	
XII	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-85*	-901*	-986*
	Operationeel vastgoedresultaat	8.796	37.540	46.337
XIV	Algemene kosten van de vennootschap			-4.978*
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten			457
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			41.815
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-16
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			15.385
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110	31.427	
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.380	-10.772	
XIX	Ander portefeuilleresultaat			-65
	Operationeel resultaat			57.118
	Financieel resultaat			-2.207
	Resultaat vóór belastingen			54.911

(X € 1.000)

2017	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting			-188
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			-41
Belastingen			-229
Nettoresultaat			54.682

VASTGOEDBELEGGINGEN**Vastgoed beschikbaar voor verkoop**

Balans per 1 januari	123.452	659.905	783.357
Investerings	1.500	2.205	3.705
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-16.447		-16.447
Herwaarderingen	-5.270	20.655	15.385
Balans per 31 december	103.235	682.765	786.000
Geactiveerde huurincentives	511	236	747
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	103.746	683.001	786.747

Projectontwikkelingen

Balans per 1 januari		35.318	35.318
Investerings		31.121	31.121
Bouwrente		378	378
Balans per 31 december		66.817	66.817
Totaal portefeuille	103.746	749.818	853.564

Deze segment informatie dekt 97,6% van de totale activa. De verdeling van de overige activa is niet relevant voor de Chief operating decision maker.

De verklaringen op de saldi en de voornaamste variaties ten opzichte van vorig jaar kunnen teruggevonden worden in de toelichtingen (bv. toelichting 6 wat de sectie vastgoedbeleggingen betreft).

6. VASTGOEDBELEGGINGEN

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
Vastgoed beschikbaar voor verkoop		
Balans per 1 januari	783.357	786.000
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen	0	-2.329
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-16.447	-2.240
Acquisitie	0	73.303
Investerings	3.705	6.496
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.385	-80
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	786.000	940.561
Boekwaarde van geactiveerde huurincentives	747	1.403
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	786.747	941.964
Projectontwikkelingen		
Balans per 1 januari	35.318	66.817
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	-79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen	0	2.329
Investerings	31.121	25.147
Bouwrente	378	206
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	-396
Totaal project ontwikkelingen	66.817	14.692
Totaal vastgoedbeleggingen	853.564	956.656

6.1 VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

TRANSFER

Verschillende overdrachten werden in 2018 binnen de portefeuille uitgevoerd:

- Van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop: oplevering van het project Uitbreiding 'Shopping Bastions' te Tournai, die op 12 april 2018 plaatsvond;
- Van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen: het herontwikkelingsproject van een gedeelte van het gebouw 7 Fontaines te Tournai werd in 2018 gestart;
- Van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop: het kantorengedrag Olieslagerslaan te Vilvoorde werd op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst in deze rubriek tijdelijk overgedragen; daarna werd het van de portefeuille op de ondertekeningdatum van de verkoopakte weggeboekt. De Vennootschap heeft daarvoor een betaling van € 2,3 mln gekregen.

ACQUISITIE

De waarde van de portefeuille is met de aankoop van het retail park in Brugge en de inbreng van het retail park in Turnhout gestegen met € 73 mln.

INVESTERINGEN

De investeringen hebben betrekking op werken uitgevoerd in de bestaande portefeuille (2018: € 6,5 mln; 2017: € 3,7 mln), zoals zonnepanelen installatie,

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

Het waarderingsresultaat (2018: € -0,1 mln - 2017: € 15,4 mln) is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop. Per saldo is deze variatie toe te schrijven aan een hogere waardering van de bestaande retail portefeuille (€ + 6,66 mln) en een lagere waardering van de kantorenportefeuille (€ - 6,74 mln).

6.2 PROJECTONTWIKKELINGEN

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2018 € 14,7 mln (31 december 2017: € 66,8 mln); uitgezonderd investeringen en mutaties is deze waarde licht gedaald (€ -0,4 mln) in het boekjaar 2018.

De voornaamste evenementen die in 2018 plaatsgevonden zijn:

- de verdere ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Bastions' te Tournai (€ + 24,8 mln);
- de start van het herontwikkelingsproject '7 Fontaines' te Tournai (€ +0,2 mln);
- enkele aanloopkosten (€ +0,3 mln) op toekomstige projecten in Liège en Waterloo;
- de overdracht (reclassificatie) van een gedeelte van het gebouw '7 Fontaines' te Tournai van rubrieken 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Projectontwikkelingen' (€ +2,3 mln);

- de overdracht (reclassificatie) van het project uitbreiding Tournai 'Shopping Bastions' van rubrieken 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' (€ -79,4 mln);
- Intresten (€ 0,2 mln), welke direct toerekenbaar zijn aan de projectontwikkelingen en berekend op basis van de gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de Groep, werden geactiveerd.

6.3 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Op 31 december 2017, was het kantoorgebouw 'Madou', waarvoor de Vennootschap een betaling van € 16,4 mln gekregen had (zie kortlopende verplichtingen hieronder), in deze rubriek geboekt. Op 31 januari 2018, werd dit gebouw definitief overgedragen en dienovereenkomstig werd de activa daaromtrent op die datum weggeboekt, zodat deze rubriek op nul op 31 december 2018 stond.

6.4 GEVOELIGHEIDSANALYSE

	FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES		NON-FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES			REËLE WAARDE			
(X € MLN)	FAIR VALUE - HEDGING INSTRUMENTEN	ANDERE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	BOEKWAARDE AAN KOSTPRIJS	TOTAAL	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3	TOTAAL	
Activa gewaardeerd aan reële waarde									
Vastgoed beschikbaar voor verkoop							941,96	941,96	
Projectontwikkelingen*							2,15	2,15	
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde									
Projectontwikkelingen*			12,54	12,54			12,54	12,54	
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde									
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0,16			0,16		0,16		0,16	
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde									
Rentedragende schulden		286,00		286,00		286,00		286,00	

Handelsvorderingen en overige vorderingen, alsook handelsschulden en overige schulden werden niet opgenomen in bovenstaande tabel. Hun boekwaarde wordt geacht een redelijke benadering te zijn van de reële waarde.

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

*Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde, behalve voor projecten ontwikkeld op een vastgoed beschikbaar voor verkoop die naar de ontwikkelingsprojecten overgedragen zullen zijn maar die verder op reële waarde gewaardeerd zullen blijven. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame

waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

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

2017		RANGE	GEWOGEN GEMIDDELDE
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,15 - 6,4%	5,50%
	Kantoren	6,78 - 7,28%	6,80%
Markthuur	Retail	€ 118 - € 362	€ 297
	Kantoren	€ 90 - € 125	€ 121

2018		RANGE	GEWOGEN GEMIDDELDE
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,00 - 6,35%	5,42%
	Kantoren	8,00 - 8,50%	8,18%
Markthuur	Retail	€ 109 - € 383	€ 290
	Kantoren	€ 120 - € 125	€ 121

De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige huurtoestand van de gebouwen, waaronder hun contractuele huurniveaus, hun bezettingsgraden zoals beschreven in het portefeuille overzicht van de Vennootschap (zie Vastgoedverslag) en de verwachte resterende duur van de lopende huurcontracten (meeste huurcontracten zijn handelshuurcontracten, met verbrekingsmogelijkheden elke 3 jaar). De waarderingsdeskundigen bepalen op basis van hun expertise de markthuurwaardes voor bezette en lege oppervlaktes (zie tabel hierboven). Hiervan worden de beheerskosten afgetrokken (berekend als percentage op de huur), alsook de leegstandskosten (berekend op basis van de geschatte duur van de leegstand, rekening houdend met de specificiteiten van de gebouwen en van de betrokken lege oppervlaktes) die ten laste van de eigenaar vallen teneinde hiermee rekening te houden in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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

Voor projectontwikkelingen nemen de waarderingsdeskundigen in rekening:

- het aantal extra units dat gecreëerd zal worden en de oppervlakte van elk van de units
- hun inschatting van de huurwaarden voor elk van de te ontwikkelen units;
- een kapitalisatiefactor dat de kwaliteit en de aantrekkelijkheid (op basis van algemene en specifieke elementen) van het toekomstige project weerspiegelt;
- het verwachte investeringsbudget om het project te kunnen realiseren;

- een schatting van de leegstandkosten en andere kosten gedragen door de eigenaar gedurende de commercialisatiefase.

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 9,4 mln.
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 36,9 mln (€ 40,1 mln).

7. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(X € 1.000)

	MATERIEEL	WAGENPARK	TOTAAL
Balans per 1 januari 2018	489	90	579
Aankopen (+/-)	329	0	329
Verkopen (+/-)	0	-49	-49
Afschrijvingen (+/-)	-114	-27	-141
Balans per 31 december 2018	704	14	718
Balans per 1 januari 2017	216	416	632
Aankopen (+/-)	356	0	356
Verkopen (+/-)	0	-215	-215
Afschrijvingen (+/-)	-82	-111	-194
Balans per 31 december 2017	489	90	579

(X € 1.000)

	2017	2018
Totale aanschafwaarde	2.282	2.563
Totale afschrijving	-1.703	-1.844
Netto boekwaarde	579	718

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

8. KORTLOPENDE VORDERINGEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Debiteuren	5.222	3.438
Door te factureren lasten en taksen	5.081	10.082
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.351	1.795
Totaal	11.654	15.315

(X € 1.000)

	2017	2018
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	3.270	868
>= 30 dagen en < 60 dagen	290	362
>= 60 dagen en < 90 dagen	151	526
>= 90 dagen	1.511	1.976
	5222	3732
IFRS 9 Provisie	0	142
Specifieke provisie	0	151
Totaal	5.222	3.438

De reële waarde van de kortlopende vorderingen (€ 15,3 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa. De stijging van deze vorderingen is te wijten aan de

doorrekening van taksen (onroerende voorheffing) die dit jaar na afsluitingsdatum, in plaats van vóór afsluitingsdatum vorig jaar, heeft plaatsgevonden.

(X € 1.000)

	2017	2018
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.351	1.795
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Ring Shopping Kortrijk Noord	380	166
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	293	326
Te recupereren roerende voorheffing: andere	25	26
Te recupereren onroerende voorheffing	364	368
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	289	818
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	0	90

9. KAS EN KASEQUIVALENTEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Bank	2.115	6.931
Totaal	2.115	6.931

De rubriek 'bank' geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen. De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. De stijging van deze

rubriek ten opzichte van vorig jaar heeft vooral te maken met een grotere proportie huurinkomsten die vóór afsluitingsdatum ontvangen werd.

10. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

(X € 1.000)

	BEDRAGEN	AANTAL AANDELEN
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2017	292.774	6.939.017
Per 31 december 2018	318.034	7.540.250
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4.854.993
Gedematerialiseerd		2.685.257
Totaal per 31 december 2018		7.540.250
Uitgiftepremies		
Per 31 december 2017	50.563	
Per 31 december 2018	78.733	

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 31 december 2018 waren er 7.540.250 aandelen in omloop, waarvan 34,13% in handen is van N.V. Wereldhave en 31,77% in handen van N.V. Wereldhave International en 34,10% in handen van het publiek.

Het maatschappelijk kapitaal en de uitgifte premie werden in de loop van 2018 twee keer verhoogd met enerzijds de keuzedividendoperatie (+ € 20,3 mln), welke op 8 mei 2018 plaatsvond; en anderzijds met de inbreng in natura van het retail park gelegen te Turnhout (+ € 33,1 mln), welke op 21 december 2018 plaatsvond.

De kosten met betrekking tot deze kapitaalverhogingen bedragen € 107.582.

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. In de loop van 2018 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 9,6 mln als gevolg van de keuzedividendoperatie en met € 15,7 mln als gevolg van de inbreng in natura van de retail park gelegen te Turnhout. Op 31 december 2018 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 267.406.315,49.

HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

DATUM	VERRICHTING	KAPITAALBEWEGING (€ X 1.000)	TOTAAL KAPITAAL NA DE VERRICHTING (€ X 1.000)	AANTAL GECEËRDE AANDELEN	TOTAAL AANTAL AANDE- LEN
15 januari 1998	Oprichting	172.750	172.500	5.234.636	5.234.636
14 mei 1999	Fusie door overname van de NV Groter Berchem	52.469	224.969	97.311	5.331.947
	Fusie door overname van de NV Redevco Retail				
11 april 2012	Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	26.614	292.774	630.819	6.939.017
	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura				
8 mei 2018	(keuzedividend)	9.579	302.353	228.525	7.167.542
	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout				
21 december 2018	RP)	15.680	318.034	372.708	7.540.250
Per 31 december 2018			318.034		7.540.250
Uitgiftepremies					
	Fusie door overname van de NV Redevco Retail				
11 april 2012	Belgium	27.759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22.804			
	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura				
8 mei 2018	(keuzedividend)	10.754			
	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout				
21 december 2018	RP)	17.416			
Per 31 december 2018		78.733			

11. PENSIOENVERPLICHTINGEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Netto verplichting per 1 januari	1.168	1.060
Mutatie verplichting	-108	-215
Netto verplichting per 31 december	1.060	845

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2018 € 845k (2017: € 1.060k) bedraagt. Alle plannen worden extern via een collectief verzekeringscontract gefinancierd en voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2018. De voorzieningen werden door

een externe actuaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (1,30% voor toegezegde pensionregelingen en 1,00% voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen (2,0%) en verwachte inflatie (2,0%). Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.

12. LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

KREDIETINSTELLINGEN

Op 31 december 2018, beschikt Wereldhave Belgium over vijf langlopende gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits en term loans) ten belope van 240 mln, waarvan € 110 mln opgenomen werden .

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

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. Weliswaar zijn deze kredietfaciliteiten voorwerp van een aantal convenanten waaronder het behoud van de status van GVV en een negative pledge de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder monitort deze convenanten van kortbij. Per 31 december

2018 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd. (Zie Hoofdstuk 1 Risicofactoren/Financiële risico's)

De twee verschillende soorten kredietlijnen omvatten:

- Leningen waarvoor het volledige bedrag meteen werd opgenomen en op vervaldatum terugbetaald dient te worden;
- 'Revolving' leningen waarvoor opnames op korte termijn (tussen een maand en drie maanden) worden gemaakt en hernieuwd tot de vervaldatum van de kredietlijn.

Over 2018, bedroeg de gemiddelde rentevoet, berekend op het gebruik van alle financiële schulden (langlopende en kortlopende, afdekkingsinstrumenten inbegrepen), 1,09% (2017: 0,94%).

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG (*)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2017	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2018	EINDVERVALDAG
Ontlener				
ING 2014-2019 (**)	50	50	-	1-4-2019
ING 2018-2022 (***)	50	-	50	28-9-2022
Wereldhave NV (****)	165	22	(*****)	31-7-2019
BNP Paribas Fortis	70	70	0	30-4-2021
KBC	60	36	0	30-4-2021
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11-4-2024
Belfius 2018-2023	30	-	30	3-4-2023
TOTAAL	455	208	110	

(*) Deze bedragen zijn niet cumulatief.

(**) Deze kredietlijn werd anticipatief op 28 september 2018 terugbetaald.

(***). Deze kredietlijn ging in op 28 september 2018 geworden.

(****). Wereldhave NV houdt op 31 december 2018 rechtstreeks en onrechtstreeks 65,90% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

(*****). Kredietlijn overgedragen in de kortlopende schulden op 31 december 2018.

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

	LANGLOPENDE LENINGEN	KORTLOPENDE LENINGEN	TOTAAL
Balans per 1 januari 2018	208	26	234
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	80	154	234
Aflossing leningen	-106	-76	-182
	-72	72	
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	-98	150	52
Balans per 31 december 2018	110	176	286

SENSITIVITEITSANALYSE

Een wijziging (+/-) van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € 1,8 mln op het resultaat en het eigen vermogen (€ 0,23 per aandeel).

13. ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Garantie huurders	795	810
Netto boekwaarde	795	810

14. TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Op 28 september 2018 heeft de Vennootschap zijn bestaande IRS anticipatief geliquideerd en een nieuwe IRS van hetzelfde nominale bedrag (€ 50 mln) voor een periode van 4 jaar (tem 28 september 2022) en een

gunstigere rentevoet (0,285% in plaats van 0,39%) aangekocht, in afdekking van een nieuwe lening afgesloten op dezelfde datum en voor dezelfde duur en nominale bedrag.

LOOPTIJD	NOMINAAL BEDRAG	INTRESTVOET	REËLE WAARDE PER 31/12/2018
Startdatum: 28/09/2018	€ 50 mln	0,285%	€ -0,16 mln
Einddatum: 28/09/2022			

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variabele rente (Euribor - 3 maand met een floor op 0,0%) omgezet tot een vaste rente van 0,285% (op welke de marge van het krediet moet toegevoegd worden) tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit.

Zodoende wordt dit financieel instrument beschouwd als een 'cash flow hedge' zoals bepaald in IFRS 9. Het gaat hier om een volledige effectieve hedge, volledig verwerkt via de staat van het globaal resultaat.

15. UITGESTELDE BELASTINGEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Uitgestelde belastingen	1824	1486

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. In 2018, werd deze voorziening verlaagd omwille van de

daling van de exit taks rentevoet tot 12,5%, toepasselijk in geval van een fusie van deze vennootschappen met de GVV in 2019, in rekening te nemen.

16. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Kredietinstellingen	25.961	0
Andere leningen	0	176.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	735	50
Leveranciers	3.402	2.759
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.462	1.555
Andere kortlopende verplichtingen	16.449	0
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	903	2.235
Andere overlopende rekeningen	3.981	6.044
Totaal	52.893	188.642

KREDIETINSTELLINGEN EN ANDERE LENINGEN

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikte over een gecommiteerde kredietlijn (revolving credit) bij ING van € 30 mln, welke in april 2018 afliep. Deze kredietlijn werd vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') bij Belfius voor hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 5 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 50 basispunten, welke op 31 december 2018 in de langlopende financiële schulden opgenomen werd.

Andere leningen: Een Treasury Notes programma van € 100 mln werd in september 2018 in plaats gesteld, welke enerzijds de financieringskosten heeft verlaagd en anderzijds de zichtbaarheid van de Vennootschap op de investeringsmarkt heeft versterkt. Op 31 december 2018 was dit programma voor een bedrag van € 35 mln gebruikt.

De Vennootschap beschikt eveneens over een intercompany gecommiteerde kredietlijn (revolving credit) ten bedrage van € 165 mln, met een looptijd tot 31 juli 2019, waarvan € 141,0 mln op 31 december 2018 werd opgenomen.

De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. De kortlopende kredietfaciliteiten zijn zonder zakelijke zekerheden gesteld.

Die kredietlijnen zijn 'Revolving' leningen waarvoor opnames op korte termijn (tussen een maand en drie maanden) worden gemaakt en hernieuwd, volgens de behoeftes van de Vennootschap, tot de vervaldatum van de kredietlijnen.

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG (*)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2017	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2018	EINDVERVALDAG
Ontlener				
ING	30	0	-	17-4-2018
BNP Paribas Fortis	26	26	0	NVT
Wereldhave NV (**)	165	(***)	141	31-7-2019
Wereldhave NV (**)	14,5	(***)	0	18-8-2019
Treasury notes program - Belfius/ KBC	100	-	35	NVT
TOTAAL	335,5	26	176	

(*) Deze bedragen zijn niet cumulatief

(**) Wereldhave NV houdt op 31 december 2018 rechtstreeks en onrechtstreeks 65,90% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

(***) Kredietlijn die op 31 december 2017 in de langlopende schulden opgenomen was.

Reconciliatie van mutaties in passiva door kasstromen die voortvloeien uit financieringsactiviteiten (IAS 7)
- Zie toelichting 12

ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN (€ 0,1 MLN)

Andere kortlopende verplichten bestaan in hoofdzaak uit nog niet geïnde dividenden met betrekking tot vorige boekjaren (€32k) en te betalen intercompany intresten (€ 18k).

LEVERANCIERS

De handelsschulden (€ 2,8 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciersverplichtingen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

Resterende investeringsverplichting Tournai Retail Park	229
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Nivelles	6
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Kortrijk	156
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Liège	301
Resterende investeringsverplichting gebouw 7 fontaines	17
Resterende investeringsverplichting diverse	349
Diverse leveranciers	1.701
	2.759

De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen.

BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN (€ 1,6 MLN)

Deze rubriek omvat belastingen (€ 0,3 mln), bezoldigingen (€ 1,2 mln) en sociale lasten (€ 0,1 mln).

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (€ 0,0 MLN)

Op 31 december 2017, werd de betaling ontvangen van de koper van het kantoorgebouw 'Madou' als een kortlopende schuld geclassificeerd als zijnde een voorafbetaling. Op 31 januari 2018, werd dit gebouw definitief overgedragen en dienovereenkomstig werd de verplichting daaromtrent op die datum weggeboekt, zodat deze rubriek op nul op 31 december 2018 stond.

VOORAF ONTVANGEN VASTGOEDOPBRENGSTEN (€ 2,2 MLN)

Deze rubriek omvat reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten zullen tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2019 in winst en verlies genomen worden.

ANDERE OVERLOPENDE REKENINGEN (€ 6,0 MLN)

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

17. HUURINKOMSTEN EN MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(X € 1.000)

	2017 (HERWERKT *)	2018
Huurinkomsten	51.420*	53.985
Huurskortingen	-1.294	-1.690
Huur	50.126*	52.295
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	378	855
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-401*	-404
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-110*	-161
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)	0	10
Met verhuur verbonden kosten	-511*	-555
Netto huurresultaat	49.993*	52.595

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 630 (handels) huurovereenkomsten gecontracteerd

met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven.

Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervalddata. Huren worden één maand of één trimester op voorhand gefactureerd en jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex of consumptie prijs index. De voorafgaande huren worden als andere kortlopende schuld ten opzichte van de huurders beschouwd, onder de noemer vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, tot op het moment dat de periode waarop de huur betrekking heeft, verstreken is. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten, behalve voor 'all-in' contracten waarin de huur alle kostenrecuperaties bevat, zonder altijd een duidelijke uitsplitsing tussen de verschillende categorieën te kunnen maken.

Voor huurinkomsten die afhankelijk zijn van het omzetcijfer van de huurder, factureert Wereldhave ofwel voorafgaand op maandelijkse of trimestriële basis (als voorschot op de huur), gevolgd door een correctie op jaareinde op basis van de definitieve gerealiseerde omzetcijfers van desbetreffende huurder, ofwel door een jaarlijkse afrekening op basis van de gerealiseerde omzetcijfers

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

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 2,8%.

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 27,0% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2018 is als volgt:

(X € 1.000)

	2017	2018
Jaar 1	43.515	48.187
Jaar 2 - jaar 4	103.189	105.985
Jaar 5	21.060	24.821
Totaal contractuele huur	167.764	178.993

18. HUURLASTEN EN BELASTINGEN EN RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.382	13.564
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11.991	-15.730
Totaal	-609	-2.166

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 12,9 mln) en promotiekosten (€ 2,8 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille.

De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 11,6 mln) en

promotiekosten (€ 2,0 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst. Deze recuperatie gebeurt enerzijds met voorschotten die voorafgaand op maandelijks of trimestriële basis gefactureerd worden en anderzijds met een jaarlijks afrekening die in het begin van de volgende jaar gefactureerd wordt.

De stijging in het netto resultaat van die rubrieken ten opzichte van 2017 (2018: € -2,2 mln – 2017: € -0,6 mln) is te wijten aan bijzonderlijke promotiekosten uitgegeven in 2018 en de impact van een aantal

huurcontracten (all-in, ...) waardoor een kleinere proportie van die kosten doorgefactureerd kunnen worden.

19. VASTGOEDKOSTEN

(X € 1.000)

	2017 (HERWERKT *)	2018
Technische kosten	480	157
Leegstandlasten	906	625
Commerciële kosten	493	484
Onroerende voorheffing leegstand	182	347
Beheerkosten	986*	921
Totaal	3.047*	2.534

De technische kosten omvatten het recurrent onderhoud (€ 119k) en de verzekeringspremies (€ 38k).

De leegstandlasten omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet geherfactureerd kunnen worden door de eigenaar.

De commerciële kosten omvatten kosten van makelaars (€ 368k) en de investor relation en marketing kosten (€ 116k).

De interne beheerskosten omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 921k).

20. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

(X € 1.000)

	2017 (HERWERKT *)	2018
Personeelskosten		
Salarissen	2.241	1.869
Sociale lasten	976	899
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	-1.192	-410
Winstdeling	426	543
Pensioen- en verzekeringskosten	469	412
Andere personeelskosten	427	476
Subtotaal personeelskosten	3.347	3.789
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-736	-834
Totaal personeelskosten	2.611	2.956
Overige kosten		
Accountantskosten	180	120
Advieskosten	984	527
Diverse kosten	1.595*	1.425
Subtotaal overige kosten	2.760*	2.072
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-392*	-351
Totaal overige kosten	2.368*	1.721
Totaal algemene kosten	4.979*	4.676

VERDEELSLEUTEL TOEWIJZING ALGEMENE KOSTEN AAN VASTGOEDKOSTEN

Over 2018 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2018 : € 1,2 mln 2017: € 0,9 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

PERSONEEL

Tijdens het boekjaar 2018 werd er een gemiddelde van 46,0 VTE tewerkgesteld; op eind december

2018 zijn er 47,0 VTE op de payroll van de Vennootschap.

De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers, is gebaseerd op volgende indicatoren: bezettingsgraad, vastgoedkosten, beheerkosten, duurzaamheid en de like-for-like huurgroei. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat.

PENSIOENKOSTEN

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

21. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

	2017	2018
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	-1.503	-1.524
Kosten G.V.V.	194	198
Taks beleggingsinstellingen	558	576
Subtotaal andere operationele opbrengsten en kosten	-751	-751
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	294	335
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	-457	-415

VERDEELSLEUTEL TOEWIJZING ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN AAN VASTGOEDKOSTEN

Over 2018 wordt forfaitair een deel van de andere operationele opbrengsten (2018 : € 0,3 mln - 2017: € 0,3 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

ANDERE OPBRENGSTEN

De andere opbrengsten omvatten de erelonen (2018: € 1,2 mln - 2017: € 1,0 mln) ten gunste van

Wereldhave Belgium Services die rechtstreeks aan de huurders aangerekend worden conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

ZAAKVOERDER

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld op € 120.000, stabiel ten opzichte van vorig jaar en staat gepresenteerd hierboven onder de 'Kosten G.V.V.'.

22. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(X € 1.000)

	2017	2018
Positieve variatie	31.537	24.388
Negatieve variatie	-16.152	-24.865
Totaal	15.385	-477

Zie ook toelichting 6.1

23. FINANCIEEL RESULTAAT

(X € 1.000)

	2017	2018
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	330	157
	330	157
Rentekosten	-2.433	-2.669
Andere	-104	-102
Totaal	-2.207	-2.614
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	0,94%	1,09%
Netto-interestkosten	-2.433	-2.669
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	258.830	243.855

De rentekosten (€ 2,7 mln) omvatten de betaalde intresten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer.

24. 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 gemeenrechtelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(X € 1.000)

	2017	2018
Vennootschapsbelasting	-188	-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-41	323
Totaal	-229	23

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; deze voorziening werd in 2018 positief herwaardeerd om

de daling van de exit taks rentevoet tot 12,5%, toepasselijk in geval van een fusie van deze vennootschappen met de GVV in 2019, in rekening te nemen.

25. RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2018: € 5,71; 2017: € 7,88). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het totaal aantal uitstaande aandelen is in 2018 gestegen, enerzijds met de keuzedividend operatie, waardoor 228.525 nieuwe aandelen op 08/05/2018 uitgegeven

werden, en anderzijds met de inbreng in natura van het retail park gelegen te Turnhout, waardoor 372.708 nieuwe aandelen op 21/12/2018 uitgegeven werden. Op 31 december 2018 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 7.540.250 (6.939.017 per 31 december 2017) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen 7.098.634.

26. DIVIDEND

In 2018, werd een dividend van € 35,4 mln uitgekeerd (bruto € 5,10/aandeel - netto € 3,57/aandeel), waarvan € 15,0 mln in contante en € 20,4 mln in 228.525 nieuwe aandelen werd betaald.

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van

€ 39,2 mln (2017: 35,4 mln), ofwel een bruto dividend van € 5,20; netto € 3,64 (2017: € 5,10; netto € 3,57) per uitstaande 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)

	2017	2018
Nettoresultaat	54.214	39.644
Afschrijvingen	163	105
Ander portefeuille resultaat	65	0
Resultaat verkoop vastgoed	0	35
Variaties in de reële waarde van vastgoed	-15.327	588
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	39.115	40.373
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	31.292	32.299
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	35.389	39.209
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	5,10	5,20

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° van de GVV-Wet.

27. 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)

	2017	2018
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	292.774	318.034
Uitgiftepremies	50.563	78.733
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed *	146.219	188.173
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-503	-52
Resultaat van het boekjaar dat conform hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	15.327	-218
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	504.380	584.670
Eigen vermogen	622.626	680.920
Geplande dividenduitkering	35.389	39.209
Aantal aandelen	6.939.017	7.540.250
Overblijvende reserve na uitkering	82.857	57.041
* De reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed wordt netto beschouwd zonder onderscheid tussen positieve en negatieve reserves.		

28. BEPALING VAN DE SCHULDGRAAD

(X € 1.000)

	STATUTAIRE BALANS	GECONSOLIDEERDE BALANS
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	298.578	301.667
I. Langlopende verplichtingen	111.347	113.024
A. Voorzieningen	-714	-845
C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-159	-159
F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	-1.486
II. Kortlopende verplichtingen	187.231	188.642
A. Voorzieningen		
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
F. Overlopende rekeningen	-7.653	-8.279
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	290.053	290.899
Totale "Activa" van de balans	979.498	980.095
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	979.498	980.095
Schuldratio	29,61%	29,68%

29. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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).

De intra-groep honoraria, betrekking hebbende op ICT ondersteuning, bedragen over 2018 € 365,2k (excl. BTW).

Kredietlijnen (revolving credits) verstrekt door de FBI naar Nederlands recht Wereldhave N.V. (referentieaandeelhouder 65,90%) aan de Comm. VA Wereldhave Belgium (Zie ook toelichting 16).

- Op 31 juli 2014 heeft Wereldhave NV een kredietlijn ten belope van € 150 mln toegestaan voor een periode van 5 jaar en met een kredietmarge van 120 bps. Op 3 december 2018 werd deze kredietlijn tot € 165 mln verhoogd, met een kredietmarge verlaagd tot 40bps, welke op 31 december 2018 voor € 141 mln door de Vennootschap werd opgenomen.

- Op 18 augustus 2014 heeft Wereldhave NV een bijkomende kredietlijn toegestaan ten belope van € 14,5 mln voor een periode van 5 jaar, met een kredietmarge van 80 bps. Per 31 december 2018 werd geen gebruik gemaakt van deze kredietlijn.

Beide kredieten werden toegestaan aan marktconforme voorwaarden.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2018 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

De vergoedingen voor de uitvoerende / niet-uitvoerende bestuurders / leden van het uitvoerend management worden toegelicht in het remuneratieverslag opgenomen in het geconsolideerd jaarverslag.

De NV Wereldhave Belgium houdt geen aandelen of opties aan in de Vennootschap. De leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder bezitten geen aandelen. De Vennootschap heeft geen leningen,

voorschotten of garanties verstrekt aan NV Wereldhave Belgium noch aan de leden van de Raad van Bestuur.

30. LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

VENNOOTSCHAP	ADRES	ONDERNEMINGS-NUMMER	DEELNEMINGEN IN VERBONDEN ONDERNEMINGEN (X € 1.000)	GEHOUDEN DEEL VAN HET KAPITAAL (IN %)
Joseph II nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	62	99,84%
Immo Guwy nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0404.024.004	8.463	100%
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	209	100%
W.B.P.M. nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0833.792.402	61	99%
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
			10.298	

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 (i.e. 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 m² van een onoverdekt winkelcentrum te Waterloo met ondergrondse parkeergarage en 52 appartementen in het centrum van Waterloo. Immo Guwy NV zal het retail- en parkinggedeelte dat deel uitmaakt van een woon-, retail- en parkingproject ontwikkelen op de voormalige 'Delhaize site' gelegen te Waterloo, hetwelk deel uitmaakt van het bouwblok begrensd door de Chaussée de Bruxelles, Avenue Reine Astrid, Avenue de l'Ange en Rue Maurice Verbeeck en Waterloo Shopping BVBA zal het residentieel gedeelte in ontwikkeling nemen.

Het binnenstedelijke ontwikkelingsproject 'Coeur de Ville' te Waterloo (10.000 m² GLA) kadert in een masterplan dat op dit ogenblik bij de lokale overheid opnieuw ter studie ligt, weliswaar zonder consensus. In deze context is het voor de Zaakvoerder moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief kan concretiseren. De reële waarde van dit project werd op € 1,8 mln vastgesteld, zijnde de waarde van de grondpositie. Deze waarde kende geen waardevermindering in 2018.

Het investeringsbedrag van deze ontwikkeling wordt geraamd op ongeveer € 52 mln.

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.

31. BUITEN BALANS ERFPACHT- EN INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 3,0 mln. Deze hebben betrekking op de herkaveling van de ex-Carrefour oppervlaktes in het winkelcentrum 'Belle-Ile' en op het herontwikkelingsproject '7 Fontaines' te Tournai. De erfpachtverplichtingen, die gedeeltelijk tot 2037 en gedeeltelijk tot 2115 verlopen, belopen € 33,8 mln op niet-geactualiseerde basis en deze hebben betrekking op het winkelcentrum 'Ring Kortrijk Shopping Noord'.

We verwijzen ook naar toelichting 3.1 bij de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018.

De ouderdomsanalyse van de erfpacht- en investeringsverplichtingen is als volgt:

(X € 1.000)

	2017	2018
< 1 jaar	20.792	3.376
>1 jaar - < 5 jaar	1.584	1.584
> 5 jaar	32.212	31.825
Totaal	54.588	36.785

32. VERGOEDING COMMISSARIS

De erelonen die betrekking op de auditactiviteiten hebben bedroegen over 2018 € 93.687 excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van de

twee kapitaalverhogingsoperaties, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 11.500 excl. BTW gefactureerd heeft.

33. BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

34. RECHTZAKEN EN ARBITRAGES

De Vennootschap is, als verweerder of als eiser, verwickeld 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.

Roerende voorheffing op gedecreteerde dividenden aan Wereldhave NV en Wereldhave International NV

Een gerechtelijke procedure is lopende over de terugbetaling van betaalde roerende voorheffing (5% bronheffing) voor de jaren 1999 en 2000.

In de loop van de procedure werd door het Hof van Beroep te Brussel een prejudiciële vraag gesteld aan het Europese Hof van Justitie te Luxemburg over de toepassing van de moeder-dochter richtlijn (Europese Richtlijn 90/435/EEG) en over het beginsel van vrij verkeer van kapitaal.

Bij arrest van 8 maart 2017 is het Hof van Justitie tot de conclusie gekomen dat de moeder-dochter richtlijn in casu niet van toepassing is. Het heeft zich echter niet uitgesproken over de toepassing van het beginsel van het vrije verkeer van kapitaal omwille van onduidelijkheid in de vraagstelling.

Pas na een definitief in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing van het Belgische Hof van Beroep zal duidelijk zijn of de roerende voorheffing van 5% dient te worden ingehouden op dividenden die door de Vennootschap worden betaald aan de Nederlandse vennootschappen Wereldhave NV en Wereldhave International NV.

De definitieve uitkomst van deze betwisting wordt in de loop van het jaar 2019 verwacht.

In het geval dat, na tussenkomst van een definitieve rechterlijke uitspraak over de jaren 1999 en 2000, de fiscale administratie zou beslissen om tot inkohiering en invordering over te gaan van de roerende

voorheffing voor het verleden binnen de door de Belgische wetgeving voorziene aanslagtermijnen, vrijwaren Wereldhave NV en Wereldhave International NV, ieder voor hun deel, de Vennootschap tegen elke veroordeling tot het betalen van de ten onrechte niet-ingehouden roerende voorheffing verschuldigd op de dividenduitkeringen begrepen in de voormelde aanslagtermijnen.

De Vennootschap heeft besloten om vanaf 2017 wel 5% roerende voorheffing in te houden op het dividend dat wordt uitgekeerd aan de Nederlandse vennootschappen Wereldhave NV en Wereldhave International NV.

35. GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2018 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WERELDHAVE BELGIUM COMM. VA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA (de "Vennootschap") en zijn dochterondernemingen (samen de "Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 opgesteld in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2018, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR'000 980.095 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 40.541.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2018, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

KERNPUNT VAN DE CONTROLE

Het kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

Waardering van de Vastgoedbeleggingen

We verwijzen naar rubriek C 'Vastgoedbeleggingen' van het actief van de geconsolideerde balans en naar toelichting '3.6 Vastgoedbeleggingen' en toelichting '6. Vastgoedbeleggingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

De portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelcentra ('Retail'), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2018 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 956,7 miljoen, wat 97,6% van het totaal actief vertegenwoordigt.

De waardering van vastgoedbeleggingen is complex en vereist een hoge graad van beoordelingsvermogen.

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. Deze reële waarde wordt bepaald door toepassing van de kapitalisatiemethode, en is afhankelijk van het waarderingsmodel en van de gebruikte aannames in dat model. Factoren zoals het niveau van de huidige markthuur en de aard, staat en locatie van elke vastgoedbelegging hebben elk hun impact op de reële waarde.

Onderstaande aannames zijn cruciaal in het bepalen van de reële waarde:

- De markthuur
- Toekomstige leegstand
- De kapitalisatiefactor
- De onderhoudskosten
- De transactiekosten

We hebben de waardering van vastgoedbeleggingen geïdentificeerd als kernpunt omdat deze een belangrijk aandeel van de geconsolideerde balans vertegenwoordigt, en een hoge graad van beoordelingsvermogen vereist.

Onze controlewerkzaamheden

Bijgestaan door onze vastgoedwaarderingsspecialisten, hebben we de volgende auditprocedures uitgevoerd:

- We hebben de opzet van de interne beheersmaatregelen omtrent het waarderingsproces geëvalueerd.
- We hebben de verhuurgegevens en andere belangrijke informatie over het vastgoed uit de boekhouding gereconcilieerd met de gegevens gebruikt door de externe vastgoeddeskundigen aangesteld door het management.

- We hebben voor een steekproef van huurcontracten de verhuurgegevens uit de boekhouding afgestemd met de contractgegevens.
- We bezochten het vastgoedobject Tournai Les Bastions en hebben de huurders en eventuele leegstand vastgesteld. We hebben onze observaties afgestemd met de verhuurgegevens uit de boekhouding omtrent dit vastgoedobject.
- We hebben de deskundigheid, objectiviteit en bekwaamheid vastgesteld van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management.
- We hebben het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model in vraag gesteld. De aannames waarvan sprake zijn onder andere de markthuur, toekomstige leegstand, de kapitalisatiefactor, de onderhoudskosten en de transactiekosten. We vergeleken deze aannames met de aannames gebruikt in het verleden door de Groep, alsook met marktgegevens.
- We hebben de rekenkundige juistheid van het waarderingsmodel, gehanteerd door elk van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geverifieerd.
- We hebben de waarderingsverslagen opgesteld door de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geïnspecteerd voor alle vastgoedbeleggingen, de vastgestelde reële waarden afgestemd met de boekhouding en onze resultaten besproken met het management.
- We hebben beoordeeld dat de toelichtingen met betrekking tot de vastgoedbeleggingen toereikend zijn, meer bepaald de gerelateerde waarderingsonzekerheid, het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan VOOR DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *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 de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

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

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

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

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

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- de geconsolideerde kerninformatie;
- en het vastgoedverslag ("Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille").

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

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Antwerpen, 8 maart 2019

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door
Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

ANDERE VERMELDING

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

STATUTORY STATEMENT

STATUTAIRE BALANS

(X € 1.000)

ACTIVA	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	836.015	938.972
	836.015	938.972
D. Andere materiële vaste activa	542	545
E. Financiële vaste activa		
Investeringen in verbonden ondernemingen	10.298	10.298
Vorderingen op verbonden ondernemingen	10.073	10.320
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	334
	20.912	21.497
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	16.447	0
D. Handelsvorderingen	8.992	12.367
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.061	1.039
F. Kas en kasequivalenten	1.407	5.624
	27.907	19.029
Totaal activa	884.834	979.498

(X € 1.000)

EIGEN VERMOGEN	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Eigen vermogen		
A. Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	292.774	318.141
Kosten kapitaalverhoging	0	-108
B. Uitgiftepremies	50.563	78.733
C. Reserves		
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	146.219	188.173
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	-503	-52
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-721	-446
m. Andere reserves	0	-116
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	80.079	56.950
D. Netto resultaat van het boekjaar	54.214	39.644
	622.626	680.920
II. Minderheidsbelangen	0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	978	714
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	186.000	109.726
c. Andere langlopende financiële schulden		
Andere leningen	22.000	
Ontvangen huurwaarborgen	735	748
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	503	159
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
	210.216	111.347
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	25.961	0
c. Andere kortlopende financiële schulden		
Andere leningen		176.000
Andere	540	50
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	3.101	2.573
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.370	955
E. Andere kortlopende verplichtingen	16.447	0
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	894	2.228
Andere	3.680	5.425
	51.993	187.231
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	884.834	979.498
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	89,73	90,30

STATUTAIRE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017 (HERWERKT *)	31 DECEMBER 2018
I. Huurinkomsten		
Huur	49.263*	51.414
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	378	855
III. Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-401*	-404
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-93*	-122
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)	0	1
Netto huurresultaat	49.146*	51.743
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.806	1.988
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.414	-4.147
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-607	-2.159
Vastgoedresultaat	48.539*	49.584
IX. Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-376	-111
Verzekeringspremies	-61	-38
	-437	-150
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-301	-366
Publiciteit	-180	-114
	-481	-480
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-905	-612
Onroerende voorheffing leegstand	-180	-338
	-1.085	-951
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-964*	-961
	-964*	-961
Vastgoedkosten	-2.968	-2.541
Operationeel vastgoedresultaat	45.571*	47.043
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-1.801	-2.274
Overige	-2.021*	-1.234
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-629	-779
	-4.451*	-4.287
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41.120	42.756

* Herallocatie/presentatie waardevermindering op handelsvorderingen en erfpachtkosten

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	2.489
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-2.524
	0	-35
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa	-8	-4
	-8	-4
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	31.479	24.277
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-16.152	-24.865
	15.327	-588
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-65	0
	-65	0
	15.254	-627
Operationeel resultaat	56.374	42.129
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	327	152
XXI. Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-2.201	-2.427
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-100	-100
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	
Financieel resultaat	-1.974	-2.375
Resultaat vóór belastingen	54.400	39.754
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-187	-110
Belastingen	-187	-110
Netto resultaat	54.214	39.644
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	7,81	5,58
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	7,81	5,58

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

		31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I.	Nettoresultaat	54.214	39.644
II.	Andere elementen van het globaal resultaat		
	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	305	451
	Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	88	275
		393	726
	Globaal resultaat (I + II)	54.607	40.370

STATUTAIRE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN OVER 2018

(X € 1.000)

	TOEL.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED
Balans per 1 januari 2017		292.774	50.563	116.456
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	a			29.763
Dividend over 2016	b			
Balans per 31 december 2017		292.774	50.563	146.219
Slotbalans per 31 december 2017		292.774	50.563	146.219
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)				
Aangepaste balans per 1 januari 2018		292.774	50.563	146.219
Kapitaalverhoging		25.260		
Uitgiftepremies			28.170	
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	c			41.955
Dividend over 2017	d			
Balans per 31 december 2018		318.034	78.733	188.174

(X € 1.000)

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIEERD IN IFRS	RESERVE VOOR ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE PENSIOENSREGELINGEN	OVERGEDRAGEN RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL
-808	-809	145.231		603.407
306				306
	88			88
			54.214	54.214
		-29.763		0
		-35.389		-35.389
-503	-721	80.079	54.214	622.626
-503	-721	134.293		622.626
		-116		-116
-503	-721	134.177	0	622.510
				25.260
				28.170
451				451
	275			275
			39.644	39.644
		-41.955		0
		-35.389		-35.389
-52	-446	56.833	39.644	680.920

Toelichtingen

- a Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2016. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
- b Betaald dividend over 2016
€ 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: -35.389
- c Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2017. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'. De positieve en negatieve variaties in de reële waarde van het vastgoed voor de verkochte kantorengedebouwen 'Madou' en 'Olieslagerslaan' werden gereclassé van de rubriek 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed' naar de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren' respectievelijk voor een bedrag van € 23,5 mln en € 3,1 mln.
- d Betaald dividend over 2017
€ 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: -35.389

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)

		31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
A.	Nettoresultaat	54.214	39.644
B.	Toevoeging/onttrekking reserves	-15.327	588
	Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
	Boekjaar	-15.327	588
C.	Vergoeding voor het kapitaal	35.389	39.209
	(overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)		

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

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

B. Boone

A. Claes

K. Deforche

Vilvoorde, 8 maart 2019

9

RISICOFACTOREN



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

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

MARKTGEBONDEN RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Economische conjunctuur Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	1) Daling van de huurprijzen bij wederverhuring of aanvragen tot huurkortingen. 2) Hoger falingsrisico bij de huurder. 3) Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad. 4) Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur. 5) Toename van de leegstand.	Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille p96-97). (1-2-3-4-5) Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille (zie branche mix p100). (1-2-3-4-5) Actief asset management. (1-2-3-4-5) Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5) De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingmogelijkheid bedraagt 2,8 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,0 jaar. (1-2-3-4-5)
Verhuurmarkt winkelcentra Dalende verkoopactiviteit van de huurders	1) Hoger falingsrisico bij de huurder. 2) Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 3) Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.	Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3) Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2-3) Streng opvolging van het incassobeleid. (2) Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2) Stimulering van de domiciliëring van huurbetalingen. (1-2)

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

(*) Het hoofdstuk 'Risicofactoren' maakt integraal deel uit van het Beheersverslag overeenkomstig artikel 96, §1 W. Venn.

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Daling solvabiliteit huurders	1) Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 2) Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs. 3) Mogelijke daling van de huurinkomsten	Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3) Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database. (1-3) Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2) Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)
Bijkomende concurrentiedruk op de retailmarkt (E-commerce, ...)	1) Daling in het bezoekersaantal 2) Daling in de huurinkomsten 3) Toename van de leegstand	Actief management om de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille te verhogen (tenant mix, ...) (1-2-3) Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (1-2-3) Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en een bredere waaier van diensten dan het louter winkelen (F&B, kindertones,...). (1-2-3)
Deflatierisico	1) Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder. 2) Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.	Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2) Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)
Inflatierisico	1) Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.	Standaard voorzien van indexatie clauses in de huurovereenkomsten. (1) Huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op break datum (1)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Volatiliteit van de rentevoeten Sterke schommelingen in korte en/of langetermijnrente op de internationale markten	1) Verhoging van de financiële kosten. 2) Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten. 3) Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad. 4) Mogelijke daling van het uitkeerbaar resultaat.	Diversifiëring van de verschillende kapitaalsbronnen. (1-2-3) Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3) De schuldgraad is beperkt gebleven (29.7% op 31 december 2018) ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking die van toepassing was in 2018, bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1) Schulden aan vaste intrestvoet (38%) respectievelijk variabele rentevoet (62%). (1-2-3-4)
Financiële Markten Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten	1) Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen. 2) Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden. 3) Volatiliteit in de aandelenkoers.	Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3) Wereldhave (International) NV is een betrouwbaar, solide en lange termijn aandeelhouder. (1-2-3) Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3) Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders. (1-2-3) Solide vermogensverhoudingen. (1-2-3) Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen, die vroeg genoeg verlengd worden om op lange termijn vastgelegd te kunnen zijn (zie toelichting p 168). (1-2-3)
Terrorismedreiging	1) Daling bezoekers. 2) Daling omzet huurders. 3) (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.	Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2) Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2) Verzekering tegen terrorisme en verlies aan huurinkomsten. (3)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Geo politieke situatie Nationale/Internationale politieke instabiliteit	1) Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten en mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen. 2) Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's. 3) Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten.	Focus op de winkelvastgoedmarkt in België en Luxemburg die als politiek stabiele en veilige landen kunnen beschouwd worden. (1-2-3) De schuldgraad is beperkt gebleven (29,7% op 31 december 2018) ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking die van toepassing was in 2018, bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3) Solide balansverhoudingen. (1-2-3)
Variaties in de reële waarde van de gebouwen Volatiliteit van de waarden van de vastgoedportefeuille	1) Wijziging in de balansverhoudingen. 2) Impact op de nettowaarde en op de schuldgraad.	Proactief asset management in eigen beheer om leegstand zo laag mogelijk te behouden. (1-2) Actief investeringsmanagement om de waarde van de portefeuille te bewaren. (1-2) Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed in België en Luxemburg. Deze landen kunnen genoeg stabiliteit en aantrekkelijkheid bieden. (1-2) Actieve duurzaamheidspolitik (maatregelen ter verbetering van energieprestatie zoals inrichting van zonnepanelen, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, , etc.). (1-2)
Liquiditeitsrisico van het aandeel	1) Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit. 2) Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.	Transparante communicatie. (1-2) Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis. (2) Uitbreiding van de free-float basis via investeringsoperaties (inbreng in natura) (1-2)

OPERATIONELE GEBOONDEN RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Strategie Investerings/Beleidskeuzes	1) Het niet behalen van verwachte rendementen. 2) Daling van de inkomensstroom alsook van de stabiliteit ervan. 3) Herziening van het risicoprofiel van de onderneming. 4) Vermindering van de bezettingsgraad doordat de vastgoedportefeuille niet is aangepast aan de marktvraag.	Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Statutaire Zaakvoerder. (1-2-3-4) Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk waarderingsdeskundige. (1-2-3-4) Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door effectieve leiding en de Statutaire Zaakvoerder en tevens een ervaren management. (1-2-3-4) Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed, met prijsvermindering of indekking gevraagd worden aan de verkoper voor de voornaamste geïdentificeerde risico. (1-2-3-4) Bedingen van huurgaranties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4) Permanente monitoring via ICT applicatie - projectmodule. (1-2-3-4) Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk. (1-2-3-4)
Ontwikkelingspijplijn Solvabiliteit contractanten, vergunningen, budgettering etc.	1) Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement. 2) Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op. 3) Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase. 4) Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.	Ontwikkelingspijplijn beperkt tot 10% van de vastgoedportefeuille. (1-2-3-4) Voorafgaande analytische becijfering/haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4) Opbouw van ontwikkelingsproject op te starten pas wanneer er een minimaal percentage verhuring van de toekomstige oppervlaktes bereikt wordt. (1-3) Aandachtige selectie van de ondernemers waarmee de Vennootschap contracteert in het kader van een ontwikkelingsproject. (4)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen Technisch verouderingsproces	1) Stijgende onderhoudskosten. 2) Daling van de bezettingsgraad. 3) Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.	Jaarlijkse budgetten opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3) Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3) Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de facility managers. (1-2-3)
Milieurisico Vervuiling vastgesteld in of veroorzaakt door de panden in de vastgoedportefeuille	1) Aantasting van het milieu 2) Hoge kosten (beheerskosten, saneringskosten, ...) voor de vennootschap 3) Negatieve impact op het imago van de vennootschap 4) Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille	Aandachtig due diligence proces op deze aspecten in het kader van de aankoop van nieuwe winkelvastgoed (1-2-3-4) Actief asset management om potentiële milieuproblemen zo vroeg mogelijk te identificeren en aan te pakken (1-2-3-4) Jaarlijkse investeringen in de portefeuille om technische installaties up to date te kunnen houden (1-2-3-4)
Mede-eigendom Sommige gebouwen in portefeuille zijn in mede-eigendom, wat moeilijkheden kan veroorzaken als strategische beslissingen (herontwikkeling, ...) moeten genomen worden	1) Stijgende onderhoudskosten. 2) Veroudering van de panden binnen de vastgoedportefeuille 3) Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille	Aandacht gelegd door de Vennootschap om deze mede-eigendom contracten te vermijden, vooral in de nieuwe investeringsprojecten (1-2-3)
Fusie, splitsing of andere overnameoperatie Risico dat de betrokken activa niet op het correcte niveau gewaardeerd worden of dat passiva niet geïdentificeerd worden op het moment van de wijziging	1) Economische verliezen zouden geactiveerd moeten worden als activa te hoog of passiva te laag gewaardeerd worden	In dit soort transacties is een grondig due diligence uitgevoerd, in samenwerking met gespecialiseerde adviseurs om al de mogelijke risico's zo vroeg mogelijk te kunnen identificeren en de nodige dekkingsmiddelen (waarborg, discounts, ...) met de tegenpartij in het kader van de transactie tijdig te kunnen onderhandelen. (1)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Leegstand Scenarios van leegstand ten gevolge van falingen, herlocaliserings, inkrimping, etc.	1) Daling van de bezettingsgraad. 2) Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de daling van de nettowaarde van het aandeel en de stijging van de schuldgraad. 3) Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren. 4) Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal aan de huurders doorgerekend worden. (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).	Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4) Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra. (1-2-3-4) Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4) Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4) Spreiding van de vastgoedportefeuille en bezetting door een aantal huurders van verschillende omvang en activiteitsectoren verminderd de risico om ineens grote leegstand op te lopen. De bezettingsgraad per 31 december 2018 bedroeg 96,2%. (1-2-3)
Vernieling vastgoed Vernieling gebouw door brand, ongeval, terrorisme, etc.	1) Verlies van constructiewaarde van activa. 2) Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop. 3) Onbruikbaarheid van het gebouw.	De portefeuille vastgoedbeleggingen is verzekerd tegen herbouwwaarde conform ABEX index en een verzekering tegen een huurverlies van maximum 36 maanden. De verzekerde heropbouwwaarde van de portefeuille is per 31 december 2018 verzekerd voor een bedrag van € 613,3 mln, hetzij 64,1 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 158.589. (1-2-3) Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode < 36 maand het vastgoed commercieel in staat te stellen. (1-2-3)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Verbreking huurcontract Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	1) Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad. 2) Vermindering van huurinkomsten. 3) Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.	Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3) Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3) Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3) Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)
Concentratierisico • Huurders • Vastgoed geheel	1) Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder. 2) Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.	Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de wettelijke bepalingen (< 20%) hieromtrent. De grootste huurder van de Vennootschap vertegenwoordigt ongeveer 6,6 % van de totale huurinkomsten. (1-2) Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving** om de gevolgen van leegstand te beperken. (1-2)
Debiteurenrisico	1) Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract. 2) Daling van de solvabiliteit of faillissement risico. 3) Huurdersconcentratie.	Korte communicatielijn met huurders. (1-2-3) Intern leasing en asset management team. (1-2-3) Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3) Stringente incassoprocedure en regelmatig toezicht op de langlopende vorderingen. De totale last opgenomen in 2018 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 168k. (1-2) Spreiding van de huurdersportefeuille – zie branche mix p 100. (1-2-3) Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 29% van de totale huurinkomsten. (2-3)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Verloop van sleutelpersoneel	1) Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties. 2) Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces. 3) Verlies van knowhow.	Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3) Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3) Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1) Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)
Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht	1) Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.	Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. (1) Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Statutaire Zaakvoerder. (1)
Externe dienstverleners komen de dienstverlenings-overeenkomst niet correct na	1) Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kostenstroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf.	Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke KPI's* met resultaatverbintenis waar mogelijk. (1) Gebruik van standard (algemene voorwaarden). (1) Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude. (1)
Risico verbonden aan informatica (IT)	1) Mogelijk negatief effect op de werking van de organisatie. 2) Mogelijk vernietiging van operationele en strategische data.	Dagelijkse back ups zodat verlies aan data beperkt in de tijd is. (1-2) De IT-servers, waarop alle operationele en strategische data (en hun back ups) bewaard zijn, zijn extern gebaseerd in externe data management centra waarin strikte veiligheidsmaatregelen gevolgd zijn. Zie punt 5 Risicobeheersing p18. (1-2)

(*) Key Performance Indicators

(**) Op 11 december 2018 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 Insolventiteit/kredietrisico bij financiële partners	1) Verlies van deposito's. 2) Hogere of onvoorziene financiële kosten. 3) Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van indekkingsinstrumenten en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel.	Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturiteiten en banken met sterke ratings. (1-2-3) Diversificatie van de financieringsbronnen (treasury note programma) (1-2-3) 20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1-2-3)
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	1) Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal. 2) Onmogelijkheid om groei te realiseren. 3) Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs.	Kredieten zijn van het 'bullet' type met duidelijk zicht op vervaldatum. (1) 20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1) Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Statutaire Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en afdekkingsinstrumenten. (1-2-3)
Renteontwikkeling	1) Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming. 2) Impact op de rendabiliteit van de onderneming.	20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1) Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Statutaire Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2) Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en afdekkingsinstrumenten. (1-2)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Dividendenrisico	1) Volatiliteit in de aandelenkoers. 2) Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de onderneming	Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met aandeelhouders, investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2) Stabiele aandeelhoudersstructuur (Wereldhave NV en Wereldhave International NV bezitten 65,90% van de aandelen). (1-2) Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 28 – artikel 617 W. Venn. p178). (1-2)
Bancaire convenanten Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten	1) Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.	Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) Actief management van de financieringsstructuur met grondige aandacht aan de heronderhandelingsprocessen op de convenanten afgesproken in de nieuwe financieringscontracten (1) Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)
Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken	1) Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. 2) Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS.	Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1) Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2) De schommelingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en niet-kas item (indien de producten worden aangehouden tot de vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de staat van het globaal resultaat om de leesbaarheid te verhogen. (2)

REGLEMENTAIRE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS	1) Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming. 2) Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.	Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2) Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners. (1-2) Een ervaren managementteam en supervisie door de Statutaire Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2)
Wetgevend kader GVV (*) Verlies statuut van de Vennootschap	1) Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GVV. 2) Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de onderneming. 3) Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering. 4) Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.	Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Statutaire Zaakvoerder. (1-2-3-4) De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4) Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. (1-2-3-4) Een ervaren managementteam en supervisie door de Statutaire Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3-4) 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 m.b.t. tot de free float. (1-4)

(*) Zoals ook bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de Circulaire Ci.RH. 423/567.729 dd. 23.12.2014 uitgaande van de Minister van Financiën met betrekking tot de berekening van exit taks waarbij onder andere werd verduidelijkt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks (pro fisco de maatstaf van heffing voor de exit taks berekening), bepaald wordt door de registratierechten of de BTW die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie in aftrek te nemen, dewelke verschillend is (lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving	1) Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieuheffingen). 2) Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving. 3) Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen. 4) Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel. 5) Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.	Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5) Een ervaren managementteam en supervisie door de Statutaire 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) Volledige juridische, fiscale en milieu-technische due diligence bij aankoop van een vastgoed om de eventuele inbreuken te identificeren en de nodige maatregelen na aankoop te kunnen nemen om de gebouwen op een efficiënte manier in orde te brengen. (1-2-3-4-5)

RISICOBEBEERSING

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfs- activiteiten van de Vennootschap afgestemde interne risicobeheersings en controlesystemen. De Statutaire 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 Statutaire 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 vastgoedbeleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem.

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



10

ALGEMENE INLICHTINGEN



IDENTIFICATIE EN STATUTAIRE BEPALINGEN

De Naam

De Vennootschap is een openbare GVV naar Belgisch recht.

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 Bijlagen 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 van de Aandeelhouders gehouden op 15 januari 1998, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door meester Eric SPRUYT, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 7 februari 1998, onder het nummer 980207-208.

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 de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en vervolgens aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hetgeen voormeld Koninklijk Besluit van 10 april 1995 heeft opgeheven) en 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 (de 'Statuten') en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Tenslotte heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 27 oktober 2014 de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van de Vennootschap van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de Buitengewone Algemene Vergadering van de 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, haar Aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT ('Real Estate Investment Trust').

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap sindsdien niet langer onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles; Sinds 27 oktober 2014 vormen de GVV-Wet en het GVV-KB de toepasselijk regelgeving..

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 werden herhaaldelijk gewijzigd onder andere ingevolge:

- Akte verleden voor Meester Frank Depuyt, notaris te Sint-Jans- Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor Meester Hans Berquin, notaris te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen 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 Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.

- Akte verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV 'Groter Berchem'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen 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 Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.
- 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 Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 24 april 2015, onder het nummer 2015-04-24/0059754.



- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 7 mei 2018, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 29 mei 2018, onder het nummer 2018-05-29/0083198.

De Statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens proces-verbaal opgesteld door Meester Damien Hisette, notaris te Brussel, op 21 december 2018, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura) bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 4 januari 2019, onder het nummer 2019-01-04/0300574.

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van te Brussel, op de maatschappelijke zetel en op de website van de Vennootschap;
- De Jaarrekeningen wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België;
- De Jaarrekeningen en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook naar elke andere persoon die daarom vraagt en staan ter inzage op de website van de Vennootschap;
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad;
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers;

- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- 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,
- binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:
 - 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;
 - aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
 - optierechten op vastgoed;
 - aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;



Belle-Île

- 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 vastgoedbevaks;
- 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 vastgoedbevaks;



Genk Shopping 1

- 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 gereglementeerde 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 aanbieding van investeringsinstrumenten en de toelating van investeringsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde 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:

- hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door 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 6 van de Statuten - kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt driehonderd achttien miljoen honderd eenenveertigduizend tweehonderd eenenveertig euro drieënvijftig cent (318.141.241,53 €). Het is vertegenwoordigd door zeven miljoen vijfhonderd veertigduizend tweehonderd vijftig (7.540.250) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 7 van de Statuten - Toegestaan kapitaal

De Statutaire Zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 292.773.778,51. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

De machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 292.773.778,51 werd hernieuwd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 8 april 2015, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dit besluit op datum van 24 april 2015.

De verleende machtiging is dus geldig tot 24 april 2020. Op Datum van huidig jaarverslag heeft de Vennootschap twee keer gebruik gemaakt van voormelde machtiging, één keer op 7 mei 2018 voor € 9.642.018,13 als gevolg van de keuzedividendoperatie en één keer op 21 december 2018 voor € 15.725.444,89 als gevolg van de inbreng in natura van de retail park gelegen te Turnhout. Op 31 december 2018 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 267.406.315,49. Deze machtiging is hernieuwbaar.

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

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen en de Statuten. Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van het desbetreffende machtigingsbesluit van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders.

Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Statutaire Zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders daar zelf zou over beslissen. De Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder vragen deze Aandelen om te zetten in gedematerialiseerde Aandelen.

Op schriftelijk verzoek van een Aandeelhouder van de Vennootschap zal de Statutaire 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 aandeel- houder of zijn mandataris en door de Statutaire 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

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 van de Aandeelhouders beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen en volgens de regels voorschreven in artikelen 620 en volgende en 630 van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde Algemene Vergadering van de Aandeelhouders 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 gereguleerde markt en in 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 Statutaire Zaakvoerder wordt aangesteld voor onbepaalde 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 Statutaire 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 v 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 Statutaire Zaakvoerder.

De Statutaire Zaakvoerder is op zulkdanige wijze georganiseerd dat in functie van de gekozen beleidsstructuur, de Statutaire Zaakvoerder of de Vennootschap zelf voldoet aan de bepalingen van artikel 17 van de GVV-Wet. De leden van de Raad van Bestuur, 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 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.





Medialaan

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 kan de Statutaire Zaakvoerders of de Raad van Bestuur, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een Strategisch Comité, een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité. De Raad van Bestuur 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 Statutaire Zaakvoerder bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving. Aangezien de Jaarrekeningen van de Vennootschap van het jaar 2018 aantonen dat de Vennootschap niet langer aan de criteria voldoet zoals gesteld in artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen, zal de Raad van Bestuur bij zijn eerstvolgende vergadering het nodige doen om een Remuneratiecomité op te richten, met inachtneming van de bepalingen van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 20 van de Statuten - Controle

De controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen. De opdracht van de 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 Vergaderingen van de Aandeelhouders**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 van de Aandeelhouders 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 van de Aandeelhouders worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de Statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een Notaris.

De Algemene Vergaderingen van de Aandeelhouders worden gehouden op 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 van de Aandeelhouders en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

- 1) Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders 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 van de Aandeelhouders. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

- 2) De eigenaars van gedematerialiseerde Aandelen die aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders 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 van de Aandeelhouders. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders 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 van de Aandeelhouders 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 van de Aandeelhouders op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders deel te nemen.
- 3) De Statutaire Zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering van de Aandeelhouders 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 van de Aandeelhouders, 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 VOOR DE INHOUD VAN HET JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Statutaire Zaakvoerder, die zelf vertegenwoordigd wordt door haar Raad van Bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag. De Statutaire Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het jaarlijks financieel verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.



COMMISSARIS

Op 13 april 2016 is KPMG Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke vennootschap o.v.v. BCVBA, met IBR lidmaatschap B00001, vertegenwoordigd door Filip De Bock met IBR lidmaatschap A01913, met maatschappelijke zetel te B-2550 Kontich, Prins Boudewijnlaan 24d, met ondernemingsnummer 0419.122.548, benoemd tot Commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar die een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Aandeelhouders die in 2019 gehouden zal worden, en waarop zal besloten worden tot goedkeuring van de Jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2018. (1) (2)

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2018 € 93.687 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2018 tot 31 december 2018. Er werden bijkomende vergoedingen van € 11.500 excl. BTW betaald in het kader van de twee kapitaalsverhoging operaties.

WAARDERINGSDESKUNDIGEN

De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap zijn op 31 december 2018:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Kris Peetermans/Ardalan Azari. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2020
Segment retail.
Jaarlijkse vergoeding: € 33.517 (exclusief BTW)
- CBRE Valuation Services, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, vertegenwoordigd door Pieter Paepen. (1) (2)

Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2020

Segmenten retail en kantoren.

Jaarlijkse vergoeding: € 33.846 (exclusief BTW)



Conform de GVV-wetgeving waarderen de onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen vier maal per jaar de portefeuille vastgoedbeleggingen. De erelonen worden forfaitair vastgelegd en berekend op basis van een vast bedrag per gebouw.

- 1) De Statutaire Zaakvoerder vermeldt tevens dat de Commissaris en de waarderingsdeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het 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 waarderingsdeskundigen en de Commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de waarderingsdeskundigen en de Commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de Commissaris onjuist of misleidend zou worden.



PROPERTY MANAGERS

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

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



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

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

INTERNE AUDITOR

In 2017 werd BDO Advisory BV, met maatschappelijke zetel te 5652 XR Eindhoven, Holtropaan 23, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De dienstverleningsovereenkomst omvat:

- Opmaak van het audit charter
- Opmaak van een auditplan
- Uitvoering van het auditplan

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 16.389 (exclusief BTW).

FINANCIËLE DIENSTVERLENER: BNP PARIBAS FORTIS

BNP Paribas Fortis NV is belast met de financiële dienstverlening aan de Vennootschap.

Deze omvat o.a. de financiële dienst van de Vennootschap, de financiële diensten die betrekking hebben op de dividenduitkering, de afwikkeling van door de Vennootschap uitgegeven effecten.

Rekening houdend met de organisatie van de keuzedividend operatie werd de vergoeding in 2018 op € 15.000 (excl. BTW) vastgesteld.

EXTERNE JURIDISCHE ADVISEURS

De Vennootschap doet o.a. beroep op externe juridische adviseurs bij:

- Complexe dossiers (aankoop, verkoop, fusie, inbreng)
- Due diligence aangelegenheden
- Nieuwe implementatie van wetgeving

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2016 EN 2017

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2016: p. 146 tot p. 197 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Beheersverslag over 2016 : p. 98 tot p. 107 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Commissarisverslag over 2016: p. 198 tot p. 199 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2017: p. 164 tot p. 215 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Beheersverslag over 2017 : p. 115 tot p. 124 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Commissarisverslag over 2017: p. 216 tot p. 220 van het jaarlijks financieel verslag 2017



Belle-Île

11

LEXICON EN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN



LEXICON

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Wereldhave Belgium hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2018 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2018, genaamd "Lexicon en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Aanvangsrendement

Totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille.

Afgeleide producten - Derivaten

Afgeleide producten - derivaten bieden de Vennootschap de mogelijkheid zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

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 Statutaire 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).

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.corporategovernancecommittee.be, die een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde 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 audit van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Effectieve Leiders

Personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap die samen het uitvoerend management vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook Gedelegeerd Bestuurders. De effectieve leiding van de Vennootschap moet conform de GVV-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag (Hoofdstuk 6).

EPRA Europe - index

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 onroerende goed en waarvoor aan de (blote) eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 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;



Ring Shopping Kortrijk





Belle-Île

- vi. financiële futures, met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten;
- vii. rentetermijncontracten ('forward rate agreements');
- viii. rente- en valutaswaps en swaps betreffende aan aandelen of aan aandelenindexen gekoppelde cashflows ('equity swaps');
- ix. valuta- en renteopties en andere opties ter verwerving of vervreemding van enig financieel instrument bedoeld in (i) tot (viii), met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten.

Free Float

Percentage van de Aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters.

FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten – de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en diensten in België.

Gedelegeerd Bestuurders

De 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.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen *

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van alle rentedragende schulden).



Doelstelling: De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten. (Reconciliatie Zie toelichting 25)

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.

Groep

De Commanditaire Vennootschap op Aandelen Wereldhave Belgium met haar perimeterondernemingen.

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.

Intrinsieke waarde per aandeel

De intrinsieke waarde per aandeel is gelijk aan het saldo van de eigen vermogen gedeelt door het totaal aantal aandelen uitgegeven op balans datum.

Jaarlijks Financieel Verslag

Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

KPI

Kritieke Prestatie Indicatoren zijn variabelen om prestaties te evalueren.



Like for like (Epra) netto huurgroei *

Like for like (Epra) netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investerings, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

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 2017 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30 % (wet van 25 december 2016, gepubliceerd op 29 december 2016 in het Belgisch Staatsblad).

Netto resultaat uit kernactiviteiten *

Het netto resultaat uit kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap.

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de Vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten. (Reconciliatie Zie toelichting 4)

Netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel *

Het netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel is het resultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen op jaareinde.

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel meet het resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

(Reconciliatie Zie toelichting 4)

Netto resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeilleresultaat) *

Het resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeilleresultaat.

Het resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeilleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op het einde van het vorige boekjaar

(Reconciliatie Zie toelichting 4)



Gent Overpoort



Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het netto resultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

(Reconciliatie Zie Geconsolideerde winst- en verliesrekening p 168)

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de Aandeelhouders van de Vennootschap (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Onafhankelijke interne-auditfunctie

Een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen procedures en activiteiten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant namelijk BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner.

Promotor

De personen die exclusief of gezamenlijk een GVV controleren in de zin van Artikel 2, 13° van de GVV-Wet, de promotor is de naamloze vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave NV.

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

Reële waarde (Fair Value)

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen.

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.

Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap, op heden de naamloze vennootschap Wereldhave Belgium NV (beherend vennoot van de Vennootschap) met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Mediaalaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0462.347.431.

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.

Voorwetenschap

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap en/of een of meer van haar Beursgenoteerde Participaties (m.n. een met de Vennootschap of een Beursgenoteerde Participatie verbonden vennootschap) of op een of meer Financiële Instrumenten van een van deze vennootschappen, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van deze Financiële Instrumenten of deze van aanverwante financiële instrumenten significant zou kunnen beïnvloeden, zoals verder uiteengezet wordt in Bijlage 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., 3de verdieping, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland (en met haar verbonden vennootschappen).

Wereldhave Belgium Comm. VA
Medialaan 30/6, B-1800 Vilvoorde
T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com