

Statutair jaarlijks financieel verslag 2014

Inhoud

Statutair jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder 2014

- Financiële agenda
- Algemeen
- Bericht aan de aandeelhouders
- Resultaten
- Risicofactoren

Beheersverslag

- Missie
- Hoofdlijnen strategie
- Doelstellingen
- Corporate Governance
- Duurzaamheid
- Vooruitzichten

Vastgoedverslag

- De Belgische vastgoedmarkt
- Ontwikkeling vastgoedportefeuille
- Vastgoedbeleggingen
- Projectontwikkelingen

Financieel verslag

- Statutaire jaarrekening
- Toelichtingen
- Verslag van de Commissaris
- Verklaring

Overige gegevens

Agenda

27.01.2015	Notering ex-dividend (coupon 19)
28.01.2015	Dividend record date (coupon 19)
08.04.2015	Algemene vergadering van aandeelhouders
16.04.2015	Betalbaarstelling dividend (coupon 19)
23.04.2015	Bericht over het eerste kwartaal 2015
23.07.2015	Bericht over het eerste halfjaar 2015
22.10.2015	Bericht over het derde kwartaal 2015
Maart 2016	Financieel verslag 2015

Informatie is verkrijgbaar bij Wereldhave Belgium:

Tel: +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com

Het aandeel Wereldhave Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext te Brussel.

Tickercode: WEHB / ISIN BE0003724383

Algemeen

Profiel

Wereldhave Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) met focus op commercieel vastgoed in België. Wereldhave Belgium richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt € 730,5 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 584,4 mln (82,3% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles, Tournai, Genk en Kortrijk. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Brussel, Vilvoorde en Antwerpen. De ontwikkelingsportefeuille van € 20,7 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Tournai en Nivelles.

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

Structuur

Wereldhave Belgium is een GVV sinds 27 oktober 2014 en valt onder de wetgeving van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en van de wet van 12 mei 2014. De GVV is als zodanig erkend door 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.

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

Wereldhave N.V., Schiphol, houdt op 31 december 2014 direct dan wel indirect 69,41% van de aandelen.

Waardering vastgoed

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

Financiële positie

Wereldhave Belgium heeft solide balansverhoudingen. Met een schuldgraad van 34,8% en een solvabiliteit van 65,2% positioneert Wereldhave Belgium zich als een solied beursgenoteerd Europees vastgoedfonds.

Bericht aan de aandeelhouders

“Portefeuille winkelcentra groeit aan door acquisitie en ontwikkeling”

Middelgrote winkelcentra met uitbreidingstroeven

Wereldhave Belgium focust op middelgrote winkelcentra - met uitbreidingsmogelijkheden - die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Via een proactieve managementsaanpak werkt de GVV aan het behoud én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg vorig jaar tot circa 82% van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Bestaande winkelcentra

De bestaande winkelcentra in de portefeuille blijven het uitstekend doen. De

bezettingsgraad van “Belle-Île” te Liège, Shopping Nivelles en “Les Bastions” in Tournai bedroeg eind 2014 99%. De like-for-like huurgroei kwam uit op 3,25% hetgeen bij een gemiddelde

indexatie van 0,4% een netto huurgroei van 2,85% betekent.

27.100 m² verhuurbare oppervlakte Shopping 1 (Genk)

De bouwwerken voor de herstructurering en de uitbreiding van het winkelcentrum ‘Shopping 1’ te Genk zijn eind 2014 afgewerkt. Na realisatie van de uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een **verhuurbare oppervlakte van 27.100 m²**. Het aantal parkeerplaatsen is met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De bezettingsgraad is nu 75% en naar verwachting moet die in de loop van 2015 stijgen naar 85 à 90%.

Overpoort Gent

De oplevering van de werken betreffende de herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² - 119 studentenkamers) aan de Overpoortstraat te Gent vond plaats medio 2014. De bezettingsgraad bedroeg eind 2014 92% met o.a. Albert Heijn en Kruidvat als huurders.

Acquisitie Ring Shopping Kortrijk Noord

In de tweede helft van 2014 heeft Wereldhave Belgium de rechten verworven op het Ring Shopping Kortrijk Noord (34.000 m²), deels door aankoop, deels door het verwerven van de erfpachtrechten en dit voor een totaal bedrag van € 108 mln.

Dit winkelcentrum speelt een vooraanstaande rol in zijn verzorgingsgebied en heeft ongeveer 3 miljoen bezoekers per jaar. De bezettingsgraad is nu 92%. Door een actief management en verhuurpolitiek menen wij zowel het aantal bezoekers als de bezettingsgraad te kunnen laten stijgen.

Waarde creëren in projectontwikkelingen

Door projecten voor de eigen portefeuille en tegen kostprijs te ontwikkelen wil Wereldhave Belgium waarde creëren voor aandeelhouders. Wereldhave Belgium streeft naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelingsportefeuille en de bestaande portefeuille vastgoedbeleggingen.

In december zijn de laatste vergunningen bekomen voor de renovatie en uitbreiding (14.500 m²) van winkelcentrum Les Bastions alsook voor de realisatie van een Retail Park (10.000 m²) naast het bestaande winkelcentrum.

De start van de bouw van het Retail Park is gepland voor Q1 2015 en de opening ervan een jaar later.

De werken van de uitbreiding en renovatie zullen starten eind 2015 en ruim 2 jaar in beslag nemen.

De mogelijke uitbreiding van Belle-Île (7.000 m²) staan aan het begin van de vergunningsfase.

Positieve take up van de kantoren

De positieve take up van de kantoren vond vooral plaats in 'De Veldekens' in Antwerpen o.a. door een bijkomende huurovereenkomst met Argenta.

De consolidatie van de huidige bezettingsgraad (92,5%) en de heronderhandeling van de huurcontracten op vervaldag blijven prioritair.

Resultaten

Winst

De winst over 2014, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 38,3 mln (2013: € 34,1 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2013, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 1,5 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 2,7 mln).

Direct resultaat

Wereldhave Belgium behaalde over 2014 een direct resultaat van € 39,1 mln (2013: € 31,4 mln).

Het netto huurresultaat is gestegen met € 3,1 mln, in hoofdzaak door een gradueel hogere bezetting in het winkelcentrum Genk 'Shopping I' vanaf medio 2014, het operationeel worden van het multifunctioneel gebouw aan de Overpoortstraat te Gent, de aankoop eind september van een gedeelte van Kortrijk Ring Shopping Noord (gedeelte Redevco) en een hogere verhuur in kantoorgebouw 'Veldekens I' te Antwerpen. De vastgoedkosten stegen licht met € 0,6 mln; de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,5 mln hoger. De operationele financiële lasten en belastingen stegen met € 0,7 mln.

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,22 (2013: € 4,98).

De bezettingsgraad op 31 december 2014 bedroeg 94,1%, een daling van 2,9 % vergeleken met 31 december 2013. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad per 31 december 2014 (31 december 2013): winkelcentra 94,6% (99,2%), kantoren 92,5% (91,8%). Mede door de overdracht van het winkelcentrum te Genk 'Shopping I' van de ontwikkelingsportefeuille naar de portefeuille vastgoedbeleggingen, bezettingsgraad 74,1%, en de herclassificatie van het binnenstedelijke project in Gent, bezettingsgraad 92,0%, daalt de bezettingsgraad van het segment winkelcentra.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat bedraagt € 5,4 mln (2013: € 2,7 mln). Het gerealiseerde indirecte resultaat bestaat uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ -1,3 mln), een gerealiseerde liquidatiemeerwaarde van het vastgoedcertificaat van Kortrijk (€ 6,2 mln) en een waardevermeerdering in de reële waarde van financiële activa op verbonden ondernemingen (€ 0,5 mln).

Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 april 2015 zal over 2014 een bruto dividend (coupon 19) worden voorgesteld van € 4,60 (netto € 3,45), het geen neerkomt op een pay-out ratio van 88,1% (2013: 88,3%) t.o.v. het direct resultaat. Het dividend is betaalbaar vanaf 16 april 2015.

Coupon 19 werd onthecht op 26 januari 2015, na beurs. De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas.

Eigen en vreemd vermogen

Het eigen vermogen bedraagt eind 2014, vóór winstverdeling € 500,3 mln, ofwel 64,8% van het balanstotaal (2013: € 493,5 mln of 78,7%). Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. Solide balansverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht van de vennootschap bij het realiseren van nieuwe investeringen.

Op 31 december 2014 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22% in handen is van Wereldhave N.V., 33,19% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59% in handen van het publiek (free float).

De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 december 2014 € 79,31 (31 december 2013: € 78,23).

De Vennootschap maakt per 31 december 2014 gebruik van externe en intracompany financieringen. De langetermijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van “revolvingcredits” met eindvervaldag respectievelijk 2016 (€ 60 mln), 2017 (€ 30 mln), 2018 (€ 30 mln), 2019 (€ 214,5 mln) en een niet gecommiteerde kredietlijn (€ 26 mln) zonder einddatum. Per 31 december bedroeg het bedrag van de onbenutte kredietlijnen € 153 mln. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

De vennootschap heeft in de loop van het vierde kwartaal één interest rate swap afgesloten waarbij de variabele rente werd omgezet in een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit (1 april 2019 - € 50 mln).

Per 31 december 2014 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 34,7% (2013: 20,6%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

Risicofactoren/analyse/management

Bedrijfsrisico's en risicobeheersing

Wereldhave Belgium onderscheidt strategische, operationele en financiële risico's. Strategische risico's zijn verbonden aan strategische keuzes van Wereldhave Belgium, operationele risico's zijn verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en financiële risico's zijn verbonden aan de ontwikkelingen van de financiële markten en de valutamarkten.

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

Belangrijkste risico's

Operationeel

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

Bij investeringen wordt de voorkeur gegeven aan investeringen en/of uitbreidingen van winkelcentra.

Wereldhave Belgium streeft naar een stabiele groei van het direct resultaat en het dividend.

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

De GVV onderhoudt rechtstreekse contacten met de huurders en rapporteert regelmatig aan de Zaakvoerder over alle relevante marktontwikkelingen. In de standaard huurvoorwaarden is opgenomen dat de huur vooraf moet worden betaald. Daarnaast vormen bankgaranties (3 tot 6 maanden) een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van de GVV.

Een wijziging van de bezettingsgraad met 1% van de huurinkomsten 2014 zou een effect hebben op het netto resultaat van € 0,06 per aandeel.

De bezettingsgraad bedraagt per 31 december 2014 94,1% (Commercieel: 94,6% - kantoren: 92,5%).

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

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

De strategie van Wereldhave Belgium waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare portefeuille. Ook van kwalitatief vastgoed kan de waarde dalen. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt nauwlettend gevolgd. De GVV waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De gehele portefeuille wordt ieder kwartaal getaxeerd/geüpdated door externe, onafhankelijke onroerend goed

deskundigen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van circa € 20,0 mln op het eigen vermogen (€ 2,88 per aandeel).

Met haar solide vermogensverhoudingen is de GVV goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Juridisch en fiscaal

Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisatie

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. Verder zijn de leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder verzekerd voor bestuurdersverantwoordelijkheid.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij de Vennootschap betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, etc.) worden onderworpen aan “due diligence” werkzaamheden, desgevallend begeleid door externe adviseurs om het risico op fouten te beperken.

Verzekering

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door de Vennootschap verzekerd aan marktconforme voorwaarden voor de reconstructiewaarde. De verzekering omvat eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen o.a. huurderving, instandhoudings- en opruimingskosten, terrorisme, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gebouwen in ontwikkeling worden verzekerd door een ABR-polis (alle bouwplaatsrisicoverzekering).

Regelgeving en milieu

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

De Vennootschap tracht het nodige te doen om hierbovenvermelde risico's te integreren in een 'due diligence' onderzoek inherent aan de procedure of verwerving ten einde het risico te beperken.

Financieel

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

Van het rentedragend vreemd vermogen van € 181,5 mln per 31 december 2014 is 72,5 % tegen variabele rente geleend. Inflatiecijfers, in samenhang met rentevoeten, maken onderdeel uit van de managementinformatie en de door de Zaakvoerder vastgestelde parameters voor de toekomstverwachting, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Met een debt/equityratio per 31 december 2014 van 34,7 % behoort Wereldhave Belgium tot de solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen.

Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,7 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,1 per aandeel).

Financiële transacties, waaronder indekkingsprodukten, worden slechts met voorafgaande toestemming van de Zaakvoerder aangegaan.

Overige risico's

Operationeel

Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij (huurder) op betalingen aan de GVV. De gediversifieerde huurdersportefeuille is gespreid over een groot aantal economische sectoren wat het risico op leegstand reduceert en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. Geen huurcontract vertegenwoordigt meer dan 10% van de contractuele jaarhuur. Indien 1% van de debiteuren in gebreke zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 0,4 mln (€ 0,06 per aandeel) beïnvloeden.

Wereldhave Belgium houdt maandelijks via een online applicatie toezicht op de uitstaande vorderingen en beoordeelt maandelijks de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. Daarnaast is in de standaard huurvoorwaarden opgenomen dat huur vooraf moet worden betaald en wordt van iedere huurder vooraf, bij aangaan van een nieuw huurcontract, de kredietwaardigheid beoordeeld. Het risico wordt verder beperkt door van huurders verkregen bankgaranties.

Ontwikkelingsrisico

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

Wereldhave Belgium monitort maandelijks via een online applicatie de projecten op afwijkingen.

Financieel

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

Aan financiële transacties zoals renteswaps zijn risico's verbonden. Alleen financiële instellingen met een "investment grade" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking.

Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Zaakvoerder aangegaan.

Strategische risico's

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap het statuut van Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Als Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 van toepassing op dit statuut.

Voor het behoud van de fiscale status van GVV dient aan de wettelijke vereisten te worden voldaan. Het behoud van de status heeft de voortdurende aandacht van de Zaakvoerder. De uitdelingsverplichting en de financieringslimieten worden periodiek en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaking van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald.

In het licht van de door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldratio overeenkomstig de bepalingen van artikel 33 §4 van de GVV-Wet niet meer bedragen dan 33%. Voormelde afwijking werd verlengd tot 2016. Per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het winkelcentrum 'Belle Ile' te Liège 21,3% van de geconsolideerde portefeuille vastgoedbeleggingen.

Over 2014 voldoet Wereldhave Belgium aan de vereisten die verbonden zijn aan de fiscale status van GVV.

Risicobeheersing

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

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

De GVV 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.

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

Wereldhave Belgium 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. De back-up bestanden worden wekelijks extern opgeslagen in een kluis. Met een externe service leverancier werd een uitwijkovereenkomst gesloten.

Investor relations

Vragen over het aandeel Wereldhave Belgium kunt u stellen via investor.relations@wereldhavebelgium.com.

Beheersverslag

“Waardecreatie en risicospreiding in winkelcentra”

Missie: focus op winkelcentra

Wereldhave Belgium wil een professionele vastgoedinvesteerder en –verhuurder zijn die gefocust is op investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra. Wereldhave Belgium biedt zo een aantrekkelijk en structureel beleggingsrendement bij een laag risicoprofiel van zijn totale vastgoedportefeuille.

“Wereldhave Belgium wil een professionele vastgoedinvesteerder en –verhuurder zijn die gefocust is op investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra.”

Strategie: waardecreatie en risicospreiding

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

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

Actief management van winkelcentra

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

“De GVV investeert eveneens in aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra.”

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.

Doelstellingen

Wereldhave Belgium streeft naar een:

- **stabiel groeiend** direct resultaat per aandeel en **dividend**, met een *pay-out ratio* van minimaal 80% (wettelijk minimum);
- **uitbreiding** van het **belang in winkelcentra** van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Solvabiliteit 65,2%

Wereldhave Belgium beschikt over solide vermogensverhoudingen met een solvabiliteit van thans circa 65,2%. In deze context acht de Zaakvoerder het aanvaardbaar de groei van de portefeuille

extern te financieren. Mede hiermee kan de GVV gebruik maken van toekomstige aantrekkelijke koopmomenten.

Innovatief datamanagement

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

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

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

Corporate Governance

Inleiding

Wereldhave Belgium hecht grote waarde aan evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend kapitaal en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate toekomstgerichte informatie verstrekking 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.

Wereldhave Belgium staat volledig achter de principes voor deugdelijk bestuur van de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009, en hanteert deze als 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 Wereldhave Belgium. Met name zijn, om deze reden, de corporate governance principes relevant voor de bestuursstructuur van de Zaakvoerder.

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

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

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan en haar aandelen zijn genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels. De Vennootschap heeft het statuut van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, en is alsdusdanig door de FSMA erkend als openbare GVV naar Belgisch recht.

De Vennootschap streeft naar een stabiele groei van het direct resultaat en van het dividend. Om dit te realiseren stelt de Vennootschap in haar strategie waardecreatie en risicospreiding centraal. Waardecreatie voor de Aandeelhouders vindt vooral plaats door:

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

De Vennootschap spreidt de risico's van haar beleggingen over de verschillende regio's in België.

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

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 als haar referentiecode.

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

Het Charter moet samen gelezen worden met de statuten van de Vennootschap, het Jaarverslag 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 megedeeld in een CG-Verklaring.

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com) en zal zo vaak als nodig worden herzien.

Beschrijving van de structuur van de Corporate Governance

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.

1 Statutaire Zaakvoeder

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

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

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

2 Raad van Bestuur

Krachtens de wet en haar statuten, wordt de Vennootschap autonoom en uitsluitend in het belang van de Stakeholders bestuurd. Dit beginsel wordt zeer strikt toegepast: de Vennootschap, de Raad van Bestuur en de Bedrijfsleiders slaan geen acht op bijzondere belangen van Aandeelhouders, van de Zaakvoeder, van de Bestuurders, van de Promotor of van de Bedrijfsleiders. De belangen die bij het bestuur van de Vennootschap worden in aanmerking genomen, beperken zich niet tot de Aandeelhouders en strekt 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 strategische oriëntatie van de Vennootschap, het houden van toezicht op het beleid van de Gedelegeerd Bestuurders en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap en haar Dochterondernemingen, teneinde de waarde op lange termijn van de Vennootschap ten behoeve van de Aandeelhouders te doen stijgen. 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.

2.1 Samenstelling

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

- een meerderheid niet-uitvoerende Bestuurders zijn, i.e. Bestuurders die geen actieve functies bekleden binnen de Vennootschap;
- minstens drie Bestuurders kwalificeren als 'onafhankelijk' in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Corporate Governance Code; en
- een meerderheid van de Bestuurders geen banden hebben met de promotor.

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

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

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

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

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

Twee van de Bestuurders zijn benoemd tot Gedelegeerd Bestuurders en zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap. Zij kwalificeren als Bedrijfsleider overeenkomstig artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De Gedelegeerd Bestuurder fungeert niet tevens als Voorzitter. 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.

2.2 Duur, benoeming, beoordeling en verlenging van de bestuurdersmandaten

2.2.1 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.

2.2.2 Benoeming

Conform artikel 39, § 2 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles moeten de personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid van de Vennootschap, zonder deel te nemen aan de effectieve leiding, beschikken over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring.

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

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

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

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 30 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 Aandeelhouders die tot de definitieve verkiezing zal overgaan.

2.2.3 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.

2.2.4 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 Bedrijfsleiders.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- de werking van de Raad van Bestuur en zijn comités beoordelen;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke Bestuurder, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming evalueren; en
- nagaan of de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur of van de comités afstemt op deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende Bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met de Bedrijfsleiders. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen.

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

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

dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

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

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

Ter gelegenheid van de voorbereiding van de CG-Verklaring inzake deugdelijk bestuur van het Jaarverslag zal jaarlijks een evaluatie plaatsvinden van de naleving van de procedures, regels en reglementen die van toepassing zijn op de Raad van Bestuur.

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

2.3 Vergoeding van de Bestuurders

Het bedrag van de vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Zaakvoerder, op voorstel van de Raad van Bestuur.

De totale vergoeding bestaat uit een jaarlijks vast bedrag.

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

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

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

Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks door sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants. 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.

Zaakvoerder

Voor de uitoefening van zijn mandaat ontvangt de Zaakvoerder een vaste vergoeding. Deze vergoeding strekt tot het dekken van de kosten van de onafhankelijke Bestuurders. Voor de niet-onafhankelijke Bestuurders worden aan de Vennootschap thans geen kosten in rekening gebracht. De remuneratie weerspiegelt de verantwoordelijkheden en de tijdsbesteding van de onafhankelijke Bestuurders, in relatie tot de beperkte omvang en geringe complexiteit van de vennootschap.

De vergoedingswijze van de Statutaire Zaakvoerder wordt beschreven in de statuten van de Vennootschap. Ze kan dus enkel gewijzigd worden bij een beslissing om de statuten te wijzigen, door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder in 2014 bedraagt    95.000.

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

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

Bestuurders

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

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2014:

Niet-uitvoerende bestuurders	Vast
Dirk Goeminne BVBA (vanaf 01 april 2011) - vertegenwoordigd door Dirk Goeminne	€ 15.000
MDCS BVBA (vanaf 01 april 2011) - vertegenwoordigd door Philippe Naert	€ 15.000
GEFOR NV (vanaf 01 april 2011) - vertegenwoordigd door Jacques de Smet	€ 15.000

Uitvoerende bestuurders

D. Anbeek	onbezoldigd mandaat
L. Plasman	onbezoldigd mandaat (bediendenstatuut)

2.4 Huidige leden van de raad van bestuur

De Raad telt de volgende vijf leden:

- Dirk Anbeek, (51) wonende te Breelaan 55, 1861 GD Bergen, NL, is gedelegeerd bestuurder vanaf 31 juli 2012. Zijn mandaat loopt af onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 2016. De heer D. Anbeek is tevens directievoorzitter van Wereldhave N.V.
Nationaliteit: Nederlandse
(aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)
- Luc Plasman (61), wonende te Puydt 20, 1547 Bever, bestuurder en gedelegeerd bestuurder sinds 1 juli 2011, vormt samen met D. Anbeek het uitvoerend management van Wereldhave Belgium. Hij heeft een jarenlange ervaring in (her)ontwikkeling van vastgoedprojecten en is tevens Voorzitter van de Belgisch Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.
Zijn mandaat loopt af op 30 juni 2015 en is hernieuwd voor een periode van 4 jaar tot en met 30 juni 2019*.
Nationaliteit: Belg
(aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)
- Dirk Goeminne BVBA (Oudeheerweg-Heide 77, 9250 Waasmunster), vast vertegenwoordigd door Dirk Goeminne (59), kwalificeert als onafhankelijk bestuurder. Dirk Goeminne heeft internationale ervaring in diverse retailconcerns en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming.
Zijn mandaat loopt af op 31 maart 2015 en is hernieuwd in hoedanigheid van natuurlijk persoon voor een periode van 4 jaar tot en met 31 maart 2019*.
Nationaliteit: Belg

Andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen: VandeVelde NV, Ter beke (aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)

- MDCS BVBA (Fairybankhelling 2/202, 8670 Koksijde), vast vertegenwoordigd door Philippe Naert (71), kwalificeert als onafhankelijk bestuurder. Philippe Naert heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing.
Zijn mandaat loopt af op 31 maart 2015 en is hernieuwd in hoedanigheid van natuurlijk persoon voor een periode van 2 jaar tot en met 31 maart 2017*.
Nationaliteit: Belg
Andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen: geen
(aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)
- GEFOR NV (Hagedoornlaan 96, 1180 Brussel), vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet (65), kwalificeert als onafhankelijk bestuurder. Jacques de Smet heeft een internationale financiële ervaring in verschillende vennootschappen.
Zijn mandaat loopt af op 31 maart 2015 en is hernieuwd in hoedanigheid van natuurlijk persoon voor een periode van 3 jaar tot en met 31 maart 2018*.
Nationaliteit: Belg
Andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen: Elia NV, SABCA NV
(aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)

*Onder voorbehoud van goedkeuring van het dossier door de FSMA.

2.5 Verklaringen betreffende bestuurders en uitvoerend management

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

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

2.6 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 Gedelegeerd Bestuurder(s);
- ❖ de vervulling van het voorzitterschap van de Raad van Bestuur en de daaraan verbonden taken, zoals verwoord in dit 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 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 Bedrijfsleiders.

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.

2.7 Opdrachten van de Raad van Bestuur

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

- De Raad van Bestuur waakt over de waarden en de strategie van de Vennootschap, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.
 - Strategische beslissingen waaronder investeringen en desinvesteringen, verhuurstrategie, de algemene werking van de Vennootschap en uitspraak te doen over elk initiatief dat aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd;
 - De Raad van Bestuur zorgt voor de nodige financiële en menselijke middelen opdat de vennootschap haar doelstellingen kan verwezenlijken;
 - Bij het realiseren van haar doelstellingen houdt de Raad van Bestuur rekening met het maatschappelijk verantwoord ondernemen en met de diversiteit in het algemeen;
- De Raad van Bestuur houdt toezicht:
 - op de prestaties van het uitvoerend management en op de verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap;
 - op de doeltreffendheid van het Auditcomité;
 - op de integriteit van de Vennootschap;

- op het tijdig openbaar maken van financiële en niet-financiële informatie overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;
 - een kader goed te keuren van interne controle en risicobeheer en de implementatie hiervan beoordelen, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité;
 - op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité;
 - een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen en 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, gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen.
 - Zich ervan te verzekeren dat aan de verplichtingen tegenover alle Aandeelhouders voldaan wordt.

2.8 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 ten aanzien van de Vennootschap, en in het bijzonder, de wetgeving op GVV's, de statuten van de Vennootschap en van de Zaakvoerder, het Charter, evenals het Intern Reglement.

2.9 Recht op informatie

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

2.10 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 tenminste twee fysieke personen op collegiale wijze het toezicht uitoefenen op de Gedelegeerd Bestuurders voor wat de handelingen betreft die de Vennootschap aanbelangen.

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 vastgesteld in nauw overleg met de Gedelegeerd Bestuurders. Het vergaderschema wordt voor het gehele kalenderjaar vastgesteld uiterlijk aan het eind van het derde kwartaal van het voorgaande kalenderjaar.

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

Bijeenroeping en agenda

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

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

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

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

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

Voorzitterschap en secretariaat

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

De Raad van Bestuur heeft een secretaris van de Vennootschap aangesteld, die tevens de functie van CFO vervult. Alle Bestuurders hebben toegang tot de secretaris.

Volmachten

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

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

Beslissingen, quorum en meerderheid

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

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

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

In uitzonderlijke gevallen die behoorlijk gerechtvaardigd worden door de hoogdringendheid en het maatschappelijk belang, kan de Raad van Bestuur schriftelijk besluiten treffen. Deze procedure kan echter niet worden gebruikt om de jaarrekeningen af te sluiten en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal. De beslissingen moeten bij eenparig akkoord van de

Bestuurders genomen worden. De ondertekening van de Bestuurders zal worden aangebracht hetzij op een enkel document, hetzij op meerdere exemplaren hiervan. Deze besluiten zullen dezelfde geldigheid hebben als zouden zij tijdens een regelmatig bijeengeroepen bijeenkomst van de Raad van Bestuur zijn genomen en zullen de datum dragen van de laatste handtekening die door de Bestuurders op het hoger vermeld document werd aangebracht.

Notulen

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

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

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

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

2.11 Belangenconflicten en conflicten van functies

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

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

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

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

2.12 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.

2.13 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 beleidlijnen, zoals voorgesteld door de Bedrijfsleiders, 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 Bedrijfsleiders 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 Jaarverslag.

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

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

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

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

Elke Bestuurder doet in november opgave van alle bestuursposities 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 Jaarverslag. In het Jaarverslag worden

van de individuele Bestuurders mededeling gedaan van hun leeftijd, beroep, hoofdfunctie, nationaliteit en alle andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen. Voorts zullen de belangrijkste nevenfuncties, voor zover van belang voor de vervulling voor de taak als Bestuurder, worden vermeld.

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

De Raad van Bestuur neemt alle nodige en nuttige maatregelen voor een effectieve en doeltreffende toepassing van de Belgische regels betreffende marktmisbruik. In dit verband schikt zij zich naar de bepalingen en richtlijnen opgenomen in een policy (bijlage 7) bij het Corporate Governance Charter welke er integraal deel van uitmaakt.

3 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 intern reglement opstellen.

De Raad van Bestuur heeft een Auditcomité opgericht. De rol, de samenstelling en de werking ervan worden vastgelegd in het Intern Reglement van het Auditcomité die in Bijlage 3 bij het Charter wordt aangehecht en er integraal deel van uitmaakt. Bovendien detailleert de Raad van Bestuur de samenstelling en de werking van elk comité in de CG-Verklaring.

Vermits de Vennootschap slechts één van de drie criteria bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen vervult, heeft de Raad van Bestuur besloten geen strategisch comité, geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De Raad van Bestuur ziet de betreffende taken als taken van de voltallige Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur meent dat zijn beperkte omvang efficiënte beraadslaging over de onderwerpen mogelijk maakt, waardoor deze afzonderlijke comités naar het oordeel van de Raad van Bestuur overbodig zijn. Voor dezelfde reden werd ook geen college van toezicht op de Bedrijfsleiders opgesteld aangezien de verantwoordelijkheden hiervan door de Bestuurders die geen Bedrijfsleiders zijn, worden uitgeoefend.

3.1 Het strategisch comité

Het strategisch comité bespreekt onderwerpen die een impact kunnen hebben op de strategie van de vennootschap. Gelet op het beperkt aantal bestuurders en het belang van strategische denkoefeningen, wordt deze taak vervuld door de voltallige Raad van Bestuur. Het strategisch comité wordt voorgezeten door de Voorzitter.

3.2 Het auditcomité

3.2.1 Samenstelling en vergoeding

Het Comité 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 tenminste drie leden dient te hebben, zou ertoe leiden dat nagenoeg de gehele Raad deel uitmaakt van het Auditcomité.

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

De duur van het mandaat van de leden van het Auditcomité mag de duur van hun 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 Comité geen zitpenningen, behoudens andersluidende beslissing genomen door de Raad van Bestuur.

3.2.2 Voorzitterschap

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

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

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

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

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

3.2.3 Verantwoordelijkheden

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

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 kwartaal rapportering evenals de ontwerpen van belangrijke financiële mededelingen voor publicatie;

- het onderzoeken van elke wijziging in toepassing van de boekhoudprincipes, de waarderingsregels analyseren en bekrachtigen alsook de rapportering;
- zich bij de Financieel Directeur (CFO) informeren naar de methodes die worden gebruikt voor de boekhoudkundige verwerking van de significante en ongebruikelijke verrichtingen, wanneer verschillende boekhoudkundige verwerkingen mogelijk zijn;
- de belangrijkste financiële rapporteringen te bespreken met de Financieel Directeur (CFO) en de Commissaris.

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 risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “onafhankelijke controle-functies”).

De “onafhankelijke compliancefunctie” 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 benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke compliancefunctie heeft een duur van 3 jaar. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliancefunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Luc Plasman, die kwalificeert als effectieve leider van de Vennootschap en gedelegeerd-bestuurder van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap.

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

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 compliancefunctie en de risico-beheerfunctie. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kunnen de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun

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

De Vennootschap heeft de externe consultant JP Advisory Services BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, John Puttemans aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De heer Dirk Anbeek (gedelegeerd-bestuurder en effectieve leider van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap) werd benoemd als de eindverantwoordelijke voor de interne audit en oefent in dit opzicht controle uit op de interne auditfunctie zoals waargenomen door JP Advisory Services BVBA. Het mandaat van JP Advisory Services BVBA als externe consultant evenals het mandaat van Dirk Anbeek als de eindverantwoordelijke voor de interne auditfunctie heeft een duur van 3 jaar.

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 Bedrijfsleiders aan de Raad van Bestuur, de FSMA en aan de Commissaris moeten uitbrengen betreffende de evaluatie van interne controleprocedures, de toelichting ervan en het risicobeheer in het Jaarlijks Verslag onderzoeken;
 - de specifieke maatregelen onderzoeken die in het leven worden geroepen om het personeel of andere personen die in contact staan met de Vennootschap, mogelijk te maken om in vertrouwen hun bezorgdheid te uiten over eventuele onregelmatigheden op het gebied van de financiële rapportering of andere aangelegenheden;
 - de werkingsregels van interne audit en hun eventuele wijzigingen goedkeuren; instaan voor de opvolging van de efficiëntie van de interne audit en de opdracht die het werd toegekend volgens de desbetreffende werkingsregels uitvoeren.
3. in het kader van de opvolging van de jaar- en halfjaarrekeningen:
 - zich zekerheid verschaffen van de opvolging van de vragen en aanbevelingen van de Commissaris;
 - voorafgaand de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen onderzoeken en hun mening hierover geven alvorens ze aan de Raad van Bestuur voor te leggen;
 - wanneer dit nodig is de Financieel Directeur (CFO) en de Commissaris horen.
4. in het kader van de opvolging van de externe controle:

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

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

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

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

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

3.2.4 Werking

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

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.

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.

3.3 Het benoemingscomité

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

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

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

3.4 Het remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap slechts één van de drie criteria bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen vervult, ziet de Raad van Bestuur de betreffende taken als taken van de voltallige Raad van Bestuur. Deze wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur (indien deze een niet-uitvoerende bestuurder is) of een andere niet-uitvoerende bestuurder.

De taken omvatten:

- voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies onder welke vorm ook;
- het remuneratieverslag voorbereiden dat door de Raad van Bestuur wordt gevoegd bij de corporate governance verklaring opgenomen in het jaarlijks financieel verslag;
- het remuneratieverslag toelichten op de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Het remuneratiebeleid wordt tenminste tweemaal per jaar geagendeerd en telkens wanneer dit noodzakelijk wordt geacht.

4 Bedrijfsleiders – Uitvoerend management

Overeenkomstig artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, is de daadwerkelijke leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van 'Bedrijfsleider' dragen.

De Bedrijfsleiders zijn momenteel:

- D. Anbeek, gedelegeerd bestuurder van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder
- L. Plasman, gedelegeerd bestuurder van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

4.1 Rol

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

4.2 Opdrachten

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

- algemeen de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren,
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en, desgevallend, voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur, de algemene strategie en het algemeen beleid van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur beslist werden,
- de mogelijkheden of de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering afbakenen, en in voorkomend geval voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur,
- het management team van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur,

- toezicht houden op de uitvoerige, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur,
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur,
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en van de Gedelegeerd Bestuurders,
- aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris verslag uitbrengen over de evaluatie van het interne controle systeem,
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

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

4.3 Werking

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

De Bedrijfsleiders 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 Bedrijfsleiders voeren hun opdrachten collegiaal uit.

4.4 Corporate Governance

De Bedrijfsleiders handelen in het uitsluitend belang van de Aandeelhouders. Zij organiseren hun persoonlijke en zakelijke activiteiten zodanig om elk rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict met de Vennootschap te vermijden (zoals uiteengezet in Bijlage 8 bij het 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 Bedrijfsleiders verbinden er zich toe om de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code en van dit Charter na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen. De bepalingen in hoofdstuk 3 aangaande 'Integriteit en toewijding' van Bestuurders zijn van toepassing op de Bedrijfsleiders.

4.5 Toezicht

De Bedrijfsleiders zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van hun opdrachten, die ze uitvoeren onder toezicht van de Raad van Bestuur en onverminderd de opdrachten van de leden van de Raad van Bestuur. De Bedrijfsleiders leggen bij de Raad van Bestuur geregeld verantwoording af over de uitvoering van de opdrachten.

4.6 Remuneratie

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

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

Wereldhave Belgium leeft de bepalingen inzake remuneratie na van het Wetboek van Vennootschappen en het KB van toepassing op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, evenals de principes van de Corporate Governance Code.

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

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management:

Het bedrag van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend management bestaat uit volgende componenten: een vaste bezoldiging, een variabele bezoldiging op korte termijn en een pensioenplan.

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

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

Voor het boekjaar 2014 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het direct resultaat per aandeel, de bezettingsgraad, de like for like huurgroei, de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille en het algemeen management.

De Raad van Bestuur evalueerde de realisatie van deze doelstellingen voor 2014 en stelde de variabele bezoldiging op 39,24% van de vaste bezoldiging. Ten aanzien van het boekjaar 2015 zal de variabele bezoldiging afhangen van de realisatie van volgende doelstellingen: het netto resultaat per aandeel, de bezettingsgraad, de like for like huurgroei, de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille en het algemeen management.

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

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

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

De gewone Algemene Vergadering die beslist over het jaarverslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

Remuneratie van het uitvoerend management:

2014	Salaris	Bonus	Pensioenplan	Totaal
L. Plasman D. Anbeek	€ 203.960	€ 80.000	€ 39.967	€ 323.927 Onbezoldigd mandaat
2013	Salaris	Bonus	Pensioenplan	Totaal
L. Plasman D. Anbeek	€ 201.919	€ 75.000	€ 120.664	€ 397.583 Onbezoldigd mandaat

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

5 Aandeelhouderschap

5.1 Kapitaal

Alle aandelen van de Vennootschap zijn gewone aandelen en verlenen gelijke rechten.

Elk aandeel geeft recht op één stem.

De Vennootschap heeft geen andere dan gewone aandelen uitgegeven.

Er zijn geen aandelen met bijzondere stem- of zeggenschapsrechten. De Vennootschap is niet bekend met het bestaan van enigerlei Aandeelhouders- of stemovereenkomsten tussen Aandeelhouders.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders of de Raad van Bestuur kunnen overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal binnen de limieten van het in de statuten vermeld toegestane kapitaal.

Het huidig bedrag van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap en het huidig aantal aandelen van de Vennootschap kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

5.2 Structuur van het Aandeelhouderschap

De Promotor houdt direct en indirect in totaal 69,4% van de aandelen van de Vennootschap.

De overige aandelen worden gehouden door zowel institutionele als particuliere beleggers.

Er zijn de Vennootschap geen aandelenpakketten groter dan 5% bekend, anders dan het aandelenpakket dat direct en indirect wordt gehouden door de Promotor (69,41%) en de Federale Verzekeringen (5,14%).

5.3 Relatie met de Aandeelhouders

De Vennootschap draagt zorg voor een gelijke behandeling van de Aandeelhouders en eerbiedigt hun rechten.

De Zaakvoerder zal via de Raad van Bestuur zich ten volle verantwoorden tegenover de verschaffers van het risicodragend kapitaal. Deze verantwoording wordt afgelegd op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Om deze reden hecht de Vennootschap groot belang aan de aanwezigheid van de Aandeelhouders op deze Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Vennootschap moedigt dan ook de Aandeelhouders aan om deel te nemen aan de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gebruikt om te communiceren met de Aandeelhouders. Door de Raad van Bestuur zal zodanige informatie worden verschaft dat mede op grond van gedegen sector- en beleggingsanalyses, een goede communicatie over en een kritische beoordeling van strategie, risico's, activiteiten en financiële uitkomsten mogelijk is.

Elke Aandeelhouder kan deelnemen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en zijn stemrecht uitoefenen overeenkomstig de wettelijke voorwaarden. Aandeelhouders die niet ter Algemene Vergadering van Aandeelhouders aanwezig kunnen zijn, hebben het recht om via volmacht hun stemrecht uit te oefenen. Alle beschikbare documentatie en vergaderstukken zijn vooraf verkrijgbaar via de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

Het vereiste percentage aandelen dat een Aandeelhouder moet bezitten om voorstellen te kunnen indienen voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, bedraagt 3% van het kapitaal van de Vennootschap. De behandeling ervan dient geen afbreuk te doen aan het ordelijk verloop van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Bij het bijeenroepen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verschaft de Vennootschap voldoende toelichting bij de agendapunten en de resoluties die door de Raad van Bestuur naar voor worden gebracht. Bovenop de formaliteiten die het Wetboek van Vennootschappen in dit verband oplegt, maakt de Vennootschap gebruik van haar website om alle relevante informatie en documentatie over de uitoefening door de Aandeelhouders van hun stemrecht bekend te maken.

De Voorzitter leidt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat elke relevante vraag van de Aandeelhouders wordt beantwoord. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders antwoorden de Bestuurders op vragen die de Aandeelhouders hun stellen over het Jaarverslag of de agendapunten.

Van wat besproken werd op de vergadering worden door de secretaris van de Vennootschap notulen opgesteld. De notulen worden getekend door de Voorzitter en door de Secretaris van de Vennootschap. In beginsel worden de notulen binnen één maand na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gepubliceerd op de website van de Vennootschap en worden de notulen op verzoek kosteloos per post toegezonden. De notulen worden in beginsel niet geagendeerd voor de eerstvolgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het agenderen van de notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor de eerstvolgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders, houdt onvoldoende rekening met het feit dat het Aandeelhouderschap in de tussentijd ingrijpend veranderd kan zijn en dat de stemming over de notulen wordt gehouden door Aandeelhouders die wellicht niet aanwezig zijn geweest bij de vorige Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

6 Overige bepalingen met betrekking tot Corporate Governance, zoals gepubliceerd in het Corporate Governance Charter

6.1 Gedragsregels inzake financiële transacties

6.1.1 Inleiding

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

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

6.1.2 Doel

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

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

6.1.3 Toepassingsgebied

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

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

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

6.1.4 Bestuurders, Bedrijfsleiders en sleutelbedienden

6.1.4.1 Bestuurders en Bedrijfsleiders

De Bestuurders en Bedrijfsleiders hebben regelmatig of soms toegang tot voorkennis. Zij worden aanbevolen zeer voorzichtig te zijn wanneer zij effecten van de Vennootschap, zoals opgesomd in punt 6.1.3 hierboven, kopen of verkopen. In geval van twijfel kunnen zij de Compliance Officer raadplegen.

6.1.4.2 Sleutelbedienden

Sleutelbedienden, die omwille van hun positie in de Vennootschap en door hun regelmatige of occasionele toegang tot voorkennis, moeten zeer voorzichtig zijn wanneer zij effecten van de Vennootschap, zoals opgesomd in punt 6.1.3 hierboven, 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.

6.1.5 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 risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “onafhankelijke controle-functies”).

6.1.6 Definitie van ‘voorkennis’

6.1.6.1 ‘Koersgevoelige’ informatie

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

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

6.1.6.2 'Niet openbare' informatie

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

6.1.6.3 Raadplegen van de Compliance Officer

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

6.1.7 Politiek van de Vennootschap en procedures

6.1.7.1 Verboden activiteiten

- Insiders mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap.
- Insiders mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ('trading windows') zoals beschreven in Punt 6.1.7.2 hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ('special closed periods') zoals bepaald door de Compliance Officer.
- Bestuurders, Bedrijfsleiders en sleutelbedienden mogen pas effecten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake in punt 6.1.7.3 hieronder. De Bestuurders, Bedrijfsleiders en sleutelbedienden worden aangeraden, in de mate van het mogelijke, de documenten die de reden van aan- of verkoop ondersteunen, bij te houden.
- Insiders mogen geen voorkennis betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmedia) uitgezonderd in het kader van de normale uitoefening van hun functie bij de Vennootschap en enkel na hiervoor toelating te hebben gekregen van de Compliance Officer. Indien voorkennis wordt meegedeeld aan derden, zal de Vennootschap de nodige stappen ondernemen om de confidentialiteit van de informatie te vrijwaren, door bijvoorbeeld de derde te vragen schriftelijk te bevestigen dat hij de bepalingen van de *policy* zal respecteren en/of hem een overeenkomst van vertrouwelijkheid te laten tekenen. Iedere vraag van derden betreffende nauwkeurige en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
- Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap terwijl zij beschikken over voorkennis betreffende de Vennootschap, uitgezonderd dat Insiders derden moeten aanbevelen geen effecten van de Vennootschap te verkopen of aan te kopen indien deze aan- of verkoop een overtreding van de wet of van de *policy* zou uitmaken. De Vennootschap raadt Insiders met kracht aan geen aanbevelingen te doen aan derden betreffende de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap, zelfs wanneer zij niet over voorkennis betreffende de Vennootschap beschikken.
- Insiders mogen geen effecten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die effecten te kopen of te verkopen of voorkennis betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorkennis betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

6.1.7.2.1 De aan- en verkoopvensters voor Bestuurders, Bedrijfsleiders en sleutelbedienden.

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

6.1.7.2.2 De aan- en verkoopvensters voor de andere Insiders.

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

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

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

6.1.7.2.4 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.

6.1.7.2.5 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.

6.1.7.3 Procedure

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

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

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

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

6.1.7.4 Voorrang van de wettelijke beperkingen

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

6.1.8 Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijk en disciplinaire sancties

6.1.8.1 Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

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

6.1.8.2 Disciplinaire sancties

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

6.1.8.3 Mededeling van de overtredingen

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

6.1.9 Meldingsplicht voor de Bedrijfsleiders

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

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

6.1.10 Vragen

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

6.2 Interne controle- en risicobeheersystemen

Controle omgeving

6.2.1 Organisatie van de vennootschap

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

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

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

6.2.2 Organisatie en interne controle

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.

6.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De analyse van de risico's is beschreven in het deel 'Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel verslag (zie blz 13). Daarin wordt ook beschreven welke maatregelen Comm. VA Wereldhave Belgium neemt en de strategie die wordt gehanteerd om de potentiële impact van de risico's te beperken, wanneer ze zich mogelijk zouden voordoen.

Het is de taak van de Raad van Bestuur op regelmatige tijdstippen deze risico's te evalueren.

6.2.4 Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's.

Nadat alle cijfers verwerkt zijn en de boekhoudkundige taken afgewerkt zijn, worden de cijfers gecontroleerd door de afdeling 'control & administration'. Deze controle bestaat in hoofdzaak uit:

- De variaties tussen de werkelijke en gebudgetteerde cijfers; de gebudgetteerde cijfers jaarlijks opgemaakt en per kwartaal geactualiseerd;
- Een variatie analyse tussen de werkelijke en de historische cijfers;
- Een ad-hoc analyse van alle materiële bedragen en boekingen.

6.2.5 Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt tijdens het jaar beoordeeld door:

- de commissaris in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers. Op basis van aanbevelingen van de commissaris worden interne controleprocessen, waar nodig, bijgesteld.
- Het auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van Comm. VA Wereldhave Belgium.
- De interne auditor: JP Advisory Services BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, John Puttemans aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het Auditcomité aan de Raad van Bestuur.

7 Statutaire bepalingen met betrekking tot de Zaakvoerder en met betrekking tot een statutenwijziging

De vennootschap is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen met één statutaire Zaakvoerder, aangesteld voor onbepaalde duur. Wereldhave N.V. houdt 100% van de aandelen van de statutaire Zaakvoerder aan.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten.

Behoudens de wettelijke bepalingen zijn er geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan aandelen van de vennootschap. Beslissingen of handelingen die tot de bevoegdheid behoren van de Algemene Vergadering van aandeelhouders dienen goedgekeurd te worden met instemming van de statutaire Zaakvoerder.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht.

De vennootschap heeft geen kennis van aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van overdracht van aandelen en/of uitoefening van het stemrecht.

Statutenwijzigingen en benoemingen of vervangingen van de leden van de Zaakvoerder worden toegepast conform het Wetboek van Vennootschappen. De Zaakvoerder wordt benoemd door een Buitengewone Algemene Vergadering, ten overstaan van een notaris, met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. Bij benoeming van een bijkomende Zaakvoerder is de instemming van de andere Zaakvoerder vereist. De opdracht van de Zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van

wettige redenen. De Algemene Vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de Zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen.

Ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 16 december 2011 is het de Zaakvoerder toegestaan het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren ten belope van maximum € 225 mln door inbreng in geld of natura; desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de statuten of het K.B. van 13 juli 2014. Deze toelating loopt over een periode van vijf jaar.

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de vennootschap partij is en die in werking treden, die wijzigingen ondergaan of die aflopen in geval van wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar bod.

Er zijn geen overeenkomsten gesloten tussen de vennootschap en de Zaakvoerder of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de Zaakvoerder ontslag neemt of zonder geldige reden moet afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

8 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

8.1 Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Comm. VA Wereldhave Belgium € 266,2 mln, verdeeld over 6.308.198 aandelen, die elk 1/6.308.198 deel vertegenwoordigen van het maatschappelijk kapitaal.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten.

8.2 Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

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

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

Op 31 december 2014 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22% in handen is van Wereldhave N.V., 33,19% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59% in handen van het publiek. N.V. Wereldhave International is een 100% dochter van Wereldhave N.V..

9 Verzekeringsdekking

Comm. VA Wereldhave Belgium en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor de portefeuille vastgoedbeleggingen. De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

De Vennootschap verzekert de portefeuille vastgoedbeleggingen aan nieuwbouwwaarde. De betaalde premies over 2014 bedragen € 88.132. De verzekerde waarde van de portefeuille bedraagt € 486,4 mln.

Duurzaamheid

De 4 pijlers van het Wereldhave Belgium duurzaamheidskader

Na uitgebreid overleg met de stakeholders stelde Wereldhave Belgium in 2013 een duurzaamheidskader op. Het bevat vier pijlers: Bouwstenen, HR, Partners en Maatschappij. Samen vormen zij een solide basis om duurzaamheid te integreren in onze bedrijfsvoering.

Steunend op deze vier pijlers managet en evalueert Wereldhave Belgium de vooruitgang op het vlak van duurzaamheid. Voor elke pijler definieerden we drie doelstellingen en bepaalden we de prioriteiten. Het doel? Een scherpe managementfocus op de doelstellingen. Wereldhave Belgium stelde in 2014 ook een duurzaamheidsmanager aan om de vier pijlers te coördineren voor de hele groep. Elke pijler rapporteert maandelijks aan het duurzaamheidscomité.

Duurzaamheid managen

Het duurzaamheidscomité bestaat uit de CEO, de duurzaamheidsmanager en de vertegenwoordigers van elk van de vier pijlers. De CEO zit het duurzaamheidscomité voor. Zijn hoofdtaak? Het formuleren en communiceren van de strategie van het bedrijf. Ook definieert, bediscussieert, toetst en bewaakt hij de strategische vooruitgang van duurzaamheid in het bedrijf. Het duurzaamheidscomité kwam in 2014 tien keer samen.

Speciaal daarvoor aangestelde werkgroepen ondersteunen het duurzaamheidscomité. Ze volgen de gegevens op en ontwikkelen actieplannen in de winkelcentra en kantoren. In 2014 introduceerden we uniforme tools om op een efficiëntere manier de prestaties op te volgen. Zo zal Wereldhave Belgium bijvoorbeeld vanaf 2015 een slim metersysteem implementeren. Het duurzaamheidscomité vergelijkt de prestaties aan de hand van de uitkomsten van de verschillende pijlerrapporten. Dat vormt de basis voor het intern delen van de best practices.

Stakeholdersdialoog en materialiteitsbeoordeling

Wereldhave Belgium zette de directe stakeholdersdialoog verder om de materialiteitsmatrix aan te scherpen. In 2014 hielden we interviews met verschillende stakeholders, zowel intern (bijvoorbeeld, de raad van bestuur en de directeur ontwikkelingen) als extern (met investeerders en leveranciers).

Daarenboven vergeleek een onafhankelijke derde partij onze matrix met gelijkaardige bedrijven. Dat hielp ons om onze materialiteitsmatrix te verbeteren en om prioriteiten te bepalen. Door onze stakeholders te raadplegen tijdens de materialiteitsbeoordeling kregen we een beter inzicht in hun verwachtingen over onze bedrijfsobjectieven. Hun waardevolle feedback hielp ons ook om sleutelprioriteiten te bepalen.

Duurzaamheidsdoelstellingen

Nieuwe ontwikkelingsprojecten van winkelcentra in België dienen een 'BREEAM Construction'-certificaat 'VERY GOOD' of hoger te krijgen. In 2014 heeft het Doornik Retail Park een certificaat 'VERY GOOD' (voor de ontwerpfasen) ontvangen. Andere certificeringsprocessen zijn nog aan de gang. We verwachten die van Gent en Genk (Post Construction) begin 2015.

Bestaande winkelcentra worden in de toekomst geherevalueerd aan de hand van een 'BREEAM In Use'-certificering. Wereldhave Belgium zal het certificeringsproces voortzetten met de internationale BREEAM-standaard. Andere succesvol afgeronde initiatieven in 2014 waren: de plaatsing van zonnepanelen in Belle-Ile en Overpoort, en een energieaudit in Belle-Ile. Maar ons duurzaamheidskader gaat verder dan enkel het beheer van bouwstenen.

Wereldhave Belgium richt zich immers ook op andere ambitieuze doelstellingen. Het doel? De relatie met onze belangrijkste stakeholders verbeteren of structureren:

- **Klantentevredenheid verbeteren:** in 2015 zullen we klantentevredenheidsonderzoeken houden in onze winkelcentra.
- **Duurzaam inkopen en samenwerken met partners:** we hebben standaardprocedures voor een duurzaam inkoopbeleid (sustainability charter) en voor duurzame samenwerking met huurders (green leases) opgesteld. In 2015 zullen we die implementeren.
- **Werknemerstevredenheid verbeteren:** we hebben een eerste onderzoek over werknemerstevredenheid georganiseerd. Het responspercentage lag heel hoog: 78.0%. De gemiddelde tevredenheidsscore bedroeg 8.1.
- **Jobs creëren:** we creëerden meer dan 167 jobs door uitbreidingen of nieuwe ontwikkelingen in de winkelcentra (Gent en Genk). Via bijkomende investeringen en vernieuwingen leverde Wereldhave Belgium ook een bijdrage aan de lokale gemeenschap.

Duurzaamheid volledig integreren

We willen onze werknemers nog meer bewust maken van duurzaamheid. Daar werken we hard aan. De eerste belangrijke stappen zetten we tijdens de duurzaamheidswerkshops van 2014. Alle werknemers beantwoordden toen de vraag: "Wat kunt u doen om onze duurzaamheidsprestaties te ondersteunen?" De workshops leverden vele, vaak creatieve, ideeën op en versterkten daarenboven het enthousiasme en de betrokkenheid van onze werknemers.

Vooruitzichten

Ook voor 2015 streeft Wereldhave Belgium naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden. De ontwikkelingsprojecten worden van kortbij gemonitord door de Zaakvoerder en zullen naar verwachting, bij het operationeel gaan, een positieve winstbijdrage leveren.

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

1. dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne 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 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; en
4. dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium en de met haar verbonden ondernemingen worden geconfronteerd.

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

GETEKEND

D. Goeminne, voorzitter

J. de Smet

P. Naert

D. Anbeek

L. Plasman

Vilvoorde, 4 maart 2015

Vastgoedverslag

De Belgische vastgoedmarkt in 2014

2014: een topjaar voor vastgoedinvesteringen

Het investeringsvolume in België liep in 2014 op tot € 3,3 miljard, 46% hoger dan in 2013 en het hoogste niveau sinds 2007. En deze trend zien we ook op Europees en zelfs op mondiaal niveau.

Dit contrasteert nogal met het economische klimaat, dat nog steeds weinig tekenen van heropleving vertoont. De meeste landen van de Eurozone kennen een beperkte groei en de inflatie is ongeveer nul.

Winkelcentra

De lage inflatie en eventuele indexsprong worden wel gecompenseerd door dalende energieprijzen, hetgeen het netto-inkomen stabiel houdt. Dit vertaalt zich dan ook in een vrij stabiel niveau van consument bestedingen.

De huurniveaus komen wel lichtjes onder druk te staan.

Expansieve enseignes

Retailers zijn erg voorzichtig en opportunistisch geworden bij de inhuurname van nieuwe winkels. In 2014 waren de meest expansieve enseignes Hunkemöller, Veritas, Basic Fit, Albert Heijn, Desigual, Kruidvat en Rituals.

Retail als investering

Het volume van investeringen in winkelvastgoed bedroeg in 2014 € 588 mln, 9% minder dan in 2013.

De aankoop door Wereldhave Belgium van Ring Shopping Kortrijk Noord voor een bedrag van € 108 mln was de belangrijkste transactie van 2014.

De rendementen waartegen goede retail objecten worden verkocht, worden steeds scherper. In de hoofdwinkelstraten van steden als Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge liggen de rendementen nu op 4% en zelfs lager op uitzonderlijke liggingen.

Verhuurmarkt kantoren

De kantoormarkt presteerde over de hele lijn beter dan in 2013, maar dat was dan ook een vrij zwak jaar qua take-up.

Het totale volume komt uit op 691.000 m², een stijging met bijna een derde, maar nog steeds 5% lager dan het tienjaarlijkse gemiddelde.

De neerwaartse druk op de huurvoorwaarden blijft aanhouden, zeker voor oudere gebouwen of op mindere locaties. Dit geldt met name voor de periferie van Brussel.

Record aan investeringen in kantoorgebouwen

Met € 2,1 miljard aan transacties (66% meer dan in 2013 en 126% boven het 5-jaars gemiddelde), was 2014 een topjaar voor de investeringen in kantoorgebouwen. Dit was ondermeer te danken aan een aantal grote transacties zoals de verkoop van Covent Garden en de North Galaxy in Brussel. De vraag naar en de prijs van topproducten gaat dan ook in stijgende lijn.

Daarentegen blijft de markt voor gebouwen in en rond de rand van Brussel erg zwak en zijn er daar dus ook weinig transacties te noteren.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille winkelcentra en kantoren

Bestaande winkelcentra

De winkelcentra Belle-Île in Liège, Shopping Nivelles en Les Bastions in Tournai blijven attractiepolen in hun verzorgingsgebied en kennen continu een hoge bezettingsgraad (98,8% per 31/12/2014). Wanneer een unit vrijkomt, wordt er steeds gezocht naar een vernieuwend enseigne of een verbreding van het assortiment. Zo werden o.a. in Belle-Île units verhuurd aan Apple Reseller en aan AS Adventure, in Nivelles aan Zèbre à Pois (pedagogisch speelgoed), in Les Bastions aan Desigual, enz...

Dit teneinde de aantrekkingskracht van onze centra steeds te vergroten. Dit vertaalt zich ook in stabiele bezoekersaantallen daar waar de markt een eerder dalende tendens vertoont.

Over het jaar 2014 werd een like-for-like huurgroei van 3,25% gerealiseerd. Bij een gemiddelde indexatie van 0,4% is dit dus een extra huurgroei van 2,85%, hetgeen een stuk hoger ligt dan het gemiddelde voor de sector.

Daarnaast zorgt een actief management voor het bewaken van de kwaliteit, veiligheid en netheid van onze centra. Via gerichte marketing en promotie-acties houden onze teams hun respectievelijke winkelcentra continu in de aandacht van het publiek.

Van ontwikkelingsproject naar vastgoedportefeuille

In september zijn de werken aan Forum Overpoort in Gent beëindigd en eind december deze in Genk 'Shopping 1'. Deze beide complexen zijn dan ook opgenomen in onze vastgoedportefeuille in exploitatie. In beide projecten zijn nog een aantal units te verhuren, hetgeen een negatieve impact heeft op de totale bezettingsgraad van onze retail portefeuille (94,6% tegenover 99,2% eind 2013).

Maar door de moderne hedendaagse uitstraling van deze centra moet het mogelijk zijn om de bezettingsgraad in de loop van 2015 terug te laten toenemen.

Acquisitie Ring Shopping Kortrijk Noord

In de tweede helft van 2014 heeft Wereldhave Belgium de rechten verworven op het Ring Shopping Kortrijk Noord (34.000 m²), deels door aankoop, deels door het verwerven van de erfpachtrechten en dit voor een totaal bedrag van € 108 mio.

Dit winkelcentrum speelt een vooraanstaande rol in zijn verzorgingsgebied en heeft ongeveer 3 miljoen bezoekers per jaar. De bezettingsgraad is nu 92%. Door een actief management en verhuurpolitiek menen wij zowel het aantal bezoekers als de bezettingsgraad te kunnen laten stijgen.

Projectontwikkelingen

In december zijn de laatste vergunningen bekomen voor de renovatie en uitbreiding (14.500 m²) van winkelcentrum Les Bastions alsook voor de realisatie van een Retail Park (10.000 m²) naast het bestaande winkelcentrum.

De start van de bouw van het Retail Park is gepland voor Q1 2015 en de opening ervan een jaar later.

De werken van de uitbreiding en renovatie zullen starten eind 2015 en ruim 2 jaar in beslag nemen.

De mogelijke uitbreiding van Belle-Île (7.000 m²) staan aan het begin van de vergunningsfase.

Positieve take up van de kantoren

De positieve take up van de kantoren vond vooral plaats in 'De Veldekens' in Antwerpen o.a. door een bijkomende huurovereenkomst met Argenta.

De consolidatie van de huidige bezettingsgraad (92,5%) en de heronderhandeling van de huurcontracten op vervaldag blijven prioritair.

Bezettingsgraad 94,1%

Op 31 december bedraagt de EPRA-bezettingsgraad 94,1% (31 december 2013: 97,0%). Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA-bezettingsgraad: winkelcentra 94,6% (99,2%), kantoren 92,5% (91,8%).

De derogatie overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet die betrekking heeft op het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoedgeheel werd verlengd tot 31 december 2016

"Op 31 december 2014 bedroeg de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen 709,83 miljoen euro."

Waarde vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2014 bedroeg de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen 709,83 miljoen euro. De 'EPRA Net initial yield' bedraagt 6,1%.

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 31 december 2014 een participatie aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaat 'Basilix' (17,8%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 31 december 2014 € 9,1 mln (31 december 2013: € 19,7 mln). In 2014 werden geen vastgoedcertificaten aangekocht.

De participatie aangehouden in het beursgenoteerde vastgoedcertificaat 'Ring Shopping Kortrijk Noord' (16,22%) bevindt zich in de liquidatiefase. De liquidatiefase (publicatie NV Het Vastgoedcertificaat dd. 19 december 2014) bedraagt € 695 per certificaat (inclusief roerende voorheffing). De liquidatiewaarde van de participatie bedraagt € 12,8 mln.

Overzicht van de portefeuille

Vastgoedbeleggingen

Winkelcentrum "Belle-Ile"

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Bouwjaar: 1994

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

Verhuurbare oppervlakte: 30.252 m²

Winkelcentrum te Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Bouwjaar: 1974 - Uitbreiding: 2012

Ligging: Het winkelcentrum van Nivelles is gelegen aan de rand van Nivelles aan de afrit 'Nivelles-Sud' van de E19 autosnelweg Brussel-Parijs

Verhuurbare oppervlakte: 28.600 m²

Winkelcentrum "Les Bastions"

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Bouwjaar: 1979 - Renovatie: 1996

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

Verhuurbare oppervlakte: 15.540 m²

Winkelcentrum Genk "Shopping 1"

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Bouwjaar: 1967 - Renovatie: 2014

Ligging: het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 27.100 m²

"Forum Overpoort" te Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent

Bouwjaar: 2014

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

Verhuurbare oppervlakte: 3.700 m² + 119 studentenkamers

Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

Bouwjaar: 2008

Ligging: het winkelcomplex Stadplein is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 15.618m²

Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Bouwjaar: 1973

Ligging: Ring rond Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte: 34.000 m²

Kantoorgebouwen in Brussel

Madou Center,

Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel

Bouwjaar: 1975- Renovatie: 2002

Ligging: Langs de kleine ring, in de wijk Kunst/Wet

Verhuurbare oppervlakte: 12.162 m²

Kantoorgebouwen in Vilvoorde

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde

Bouwjaar: 1999

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

Verhuurbare oppervlakte:

Medialaan 30: 5.449 m²

Medialaan 32: 3.907 m²

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

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

Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde

Bouwjaar: 1998

Ligging: In het 'Business Class' kantorenpark, vlakbij het station van Vilvoorde

Verhuurbare oppervlakte: 3.048 m²

Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens I

Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem - Antwerpen

Bouwjaar: 2001

Ligging: Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte: 11.192 m²

Veldekens II

Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem - Antwerpen

Bouwjaar: 1999

Ligging: Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte: 16.003 m²

Veldekens III

Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem - Antwerpen

Bouwjaar: 2002

Ligging: Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte: 11.192 m²

Projectontwikkelingen

Winkelcentrum “Les Bastions » te Tournai

Sector:

Retail

Type:

Uitbreiding & renovatie

Omvang:

Retail park: 10.000 m² GLA

Uitbreiding winkelcentrum: 14.500 m² GLA

Totaal winkelcentrum na uitbreiding: 32.500 m² GLA

Geschatte oplevering:

Retail park: Q1 2016

Uitbreiding winkelcentrum: 2017/2018

Verwacht rendement:

Tournai I: 6,5% - 7,0%

Tournai II: 6,25% - 6,75%

Status:

Tournai I bestaat uit een retail park van 10.000 m² met 360 parkeerplaatsen en ca. 16 appartementen op een perceel grond tegenover winkelcentrum Les Bastions. Tournai II betreft de uitbreiding van het huidige centrum met 14.500 m² op de huidige parkeerplaats. De laatste vergunningen zijn bekomen eind 2014. De bouwwerken van het Retail Park starten in Q1 2015. De renovatie- en uitbreidingswerken van het winkelcentrum starten eind 2015. In het project wordt met diverse duurzaamheidsaspecten rekening gehouden.

Winkelcentrum “Belle-Île” te Liège

Sector: Retail**Type:** Uitbreiding**Omvang:** +/- 7.000 m² GLA**Geschatte oplevering:** 2017**Verwacht rendement:** 6,0% - 6,5%**Status:**

Een uitbreiding van +/- 7.000 m² GLA wordt bestudeerd en de eerste stappen zijn gezet in de vergunningen procedures. Doel is ruimte te creëren voor een aantal bijkomende trekkers en een verbreding van het assortiment, evenals het duurzamer maken van het winkelcentrum.

Financieel verslag

Inhoudsopgave

Statutaire staten van de financiële positie

Statutaire winst- en verliesrekening

Staat van het globaal resultaat

Statutair kasstroomoverzicht

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

Toelichtingen

- 1 Algemene informatie
- 2 Fiscale status
- 3 Grondslagen
- 4 Direct en indirect resultaat
- 5 Vastgoedbeleggingen
- 6 Projectontwikkelingen
- 7 Andere materiële vaste activa
- 8 Financiële activa
- 9 Handelsvorderingen en andere vaste activa
- 10 Kortlopende vorderingen
- 11 Kas en kasequivalenten
- 12 Maatschappelijk kapitaal
- 13 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
- 14 Pensioenverplichtingen
- 15 Langlopende financiële schulden
- 16 Andere langlopende verplichtingen
- 17 Afdekkingsinstrumenten
- 18 Kortlopende verplichtingen
- 19 Reële Waarde-waardering(IFRS 13)
- 20 Huuropbrengsten
- 21 Vastgoedkosten
- 22 Algemene kosten
- 23 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en waarderingsresultaten
- 24 Financieel resultaat
- 25 Belastingen op het resultaat
- 26 Goodwill
- 27 Resultaat per aandeel
- 28 Dividend
- 29 Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen
- 30 Administratieve fiscale procedure
- 31 Transacties met groepsvennootschappen
- 32 Herfinancieringen leningen (art. 524)
- 33 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar
- 34 Investeringsverplichtingen
- 35 Vergoeding Commissaris
- 36 Bijkantoren
- 37 Onderzoek en ontwikkeling

Verslag van de Commissaris

Verklaringen

Statutaire staten van de financiële positie per 31 december

(x € 1.000)

	31 december 2014	31 december 2013
Activa		
I. Vaste Activa		
C. Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	708.100	492.792
Huurkortingen	1.689	1.652
Projectontwikkelingen	20.724	83.368
	730.513	577.812
D. Andere materiële vaste activa	534	533
E. Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	9.116	18.506
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	10.329	10.798
Vorderingen op verbonden ondernemingen	11.371	11.078
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	11	22
	31.361	40.937
II. Vlottende activa		
D. Handelsvorderingen	4.249	5.130
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.984	899
F. Kas en kasequivalenten	2.120	1.932
	10.353	7.961
Totaal activa	772.227	626.710
Eigen vermogen		
A. Kapitaal	266.160	266.160
B. Uitgiftepremies	27.759	27.759
C. Reserves		
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	108.741	105.561
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-494	0
i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	565	3.408
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegdepensioensregelingen	-948	-558
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	60.223	57.033
D. Nettoresultaat van het boekjaar	38.285	34.127
	500.291	493.490
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.234	787
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	50.000	113.000
c. Andere		
Andere leningen	119.000	
Ontvangen huurwaarborgen	247	189
Afdekkings instrumenten	494	
Overige		3.780
	170.975	117.756
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen		8.000
c. Andere		
Andere leningen	14.500	
Andere	546	311
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
c. Andere		
Leveranciers	82.618	3.028
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	550	924
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	841	1.145
Andere	1.906	2.056
	100.961	15.464
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	772.227	626.710
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	79,31	78,23

Statutaire winst- en verliesrekening per 31 december

(x € 1.000)

	2014	2013
I. Huurinkomsten		
Huur	37.810	34.829
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	270	156
Netto huurresultaat	38.080	34.985
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.330	1.467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.467	-1.466
	-138	1
Vastgoedresultaat	37.942	34.986
IX. Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-355	-285
Vergoedingen voor totale waarborgen	-128	-121
Verzekeringspremies	-30	-46
	-513	-452
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-379	-362
Publiciteit	-184	-99
	-563	-461
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-490	-515
Onroerende voorheffing leegstand	-194	-6
	-684	-521
XII. Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-685	-630
	-685	-630
Vastgoedkosten	-2.445	-2.064
Operationeel vastgoedresultaat	35.497	32.922
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-808	-848
Overige	-1.219	-960
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-264	-9
	-2.291	-1.817
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	33.206	31.105

Vervolg statutaire winst en verliesrekening per 31 december

XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	751	0	
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-751	0	
			0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
	Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-6	-1	
			-6	-1
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
	Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.062	5.498	
	Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.860	-2.319	
			-799	3.179
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-536		
			-536	
			-1.340	3.178
	Operationeel resultaat	31.866		34.283
XX.	Financiële inkomsten			
	Geïnde intresten en dividenden	1.293	1.198	
	Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	6.228		
XXI.	Netto intrestkosten			
	Nominale intrestlasten op leningen	-1.336	-735	
XXII.	Andere financiële kosten			
	Bankkosten en andere commissies	-83	-69	
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en			
	Andere	490	-490	
	Financieel resultaat	6.593		-96
	Resultaat vóór belastingen	38.459		34.187
XXIV.	Vennootschapsbelasting			
	Vennootschapsbelasting	-174	-60	
	Belastingen	-174		-60
	Netto resultaat	38.285		34.127
	Netto resultaat aandeelhouders van de groep	38.285		34.127
	Resultaat per aandeel (x € 1)	6,07		5,41
	Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	6,07		5,41

Staat van het globaal resultaat 2014

(x € 1.000)

	2014	2013
Netto resultaat	38.285	34.127
Andere elementen van het globaal resultaat		
<i>Elementen die in het resultaat zullen worden genomen</i>		
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-2.843	3.026
<i>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</i>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-494	
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	-390	-558
	<u>-3.727</u>	<u>2.468</u>
Globaal resultaat	34.558	36.595
Minderheidsbelangen	0	0

Statutair kasstroomoverzicht per 31 december 2014

(x € 1.000)

	01-01-2014/31-12-2014	01-01-2013/31-12-2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	38.285	34.127
Geïnde intresten en dividenden	-1.293	-1.198
Resultaat exclusief ontvangen dividend	36.992	32.929
Afschrijvingen materiële vaste activa	119	118
Huurderskortingen en investeringen	243	-257
Betaalde intresten	933	-1.225
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	799	-3.179
Mutaties vorderingen	65	-2.316
Mutaties Interco vorderingen		609
Mutatie kortlopende schulden	-2.856	1.467
	-697	-4.783
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	36.295	28.146
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-6.228	
Investeringen	-63.890	-31.847
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	0	
Aankoop meubilair en rollend materieel	-179	-172
Ontvangen intresten	1.293	1.198
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-69.004	-30.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen/Andere	62.500	30.000
Betaalde dividenden	-27.757	-26.820
Betaalde intresten	-1.846	0
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.897	3.180
Netto kasstroom	188	505
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	1.932	1.427
Toename/Afname liquide middelen	188	505
Stand op 31 december	2.120	1.932

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen over 2014
(x € 1.000)

Toelichting	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
Balans per 1 januari 2013	266.160	27.759	97.077	0	382	0	0	92.331		483.709
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a				3.026					3.026
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						-558				-558
Netto resultaat voor het resultaat op de portefeuille									34.127	34.127
Overboeking van resultaat op de portefeuille 2012 naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			8.484					-8.484		
Dividend over 2012	b							-26.814		-26.814
Balans per 31 december 2013	266.160	27.759	105.561	0	3.408	-558	0	57.033	34.127	493.490
Balans per 1 januari 2014	266.160	27.759	105.561	0	3.408	-558	0	91.160		493.490
Variaties in de reële waarde van afdekkinginstrumenten				-494						-494
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c				-2.843					-2.843
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						-390				-390
Netto resultaat									38.285	38.285
Overboeking van resultaat op de portefeuille 2013 naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			3.180					-3.180		
Dividend over 2013	d							-27.757		-27.757
Balans per 31 december 2014	266.160	27.759	108.741	-494	565	-948	0	60.223	38.285	500.291

Toelichting

a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop
Herwaardering vastgoedcertificaten

3.026

b Betaald dividend over 2012
€ 4,25 (netto € 3,1875) per aandeel

-26.814

c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop
Herwaardering vastgoedcertificaten

-2.843

d Betaald dividend over 2013
€ 4,40 (€ 3,30 netto) per aandeel

-27.757

Toelichting bij de statutaire jaarrekening

1 Algemene informatie

Wereldhave Belgium ('de vennootschap'), heeft de status van vastgoedbeleggingsinstelling met vast kapitaal (GVV). De vennootschap investeert in kantoren, winkelcentra, bijkomend eventueel woningen en ander vastgoed. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur gegeven worden aan investeringen en/of uitbreidingen in commerciële centra.

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 jaarrekening en het jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 4 maart 2015. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 8 april 2015 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Wereldhave N.V., Schiphol boulevard 233, 1118BH Schiphol, Nederland, houdt op 31 december 2014, direct dan wel indirect, 69,41% van de aandelen.

2 Fiscale status

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

3 Grondslagen

3.1 Uitgangspunten jaarrekening 2014

De presentatie valuta van de groep is de Euro. De jaarrekening van Wereldhave Belgium wordt uitgedrukt in Euro, afgerond op duizendtallen. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard door de Europese Unie.

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

In 2014 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop, die relevant zijn voor Wereldhave Belgium, van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben een minimale invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave Belgium in 2014. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening'
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten
- IFRS 12 Toelichting van belangen in andere entiteiten
- IAS 24 Herzien 'Enkelvoudige jaarrekening'
- IAS 28 Herzien 'Investeringen in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures'

- IAS 32 Saldering van financiële activa en verplichtingen
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa
- IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering

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

De toepassing van IFRS 13 heeft niet geleid tot aanpassingen. Waar nodig is aanvullende informatie voorzien in de afzonderlijke toelichting met betrekking tot de activa en passiva waarvan de reële waarde werd bepaald. Reële waarde-hiërarchie wordt gegeven in toelichting 21.

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen van standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2014 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

IFRS 14 'Wettelijke uitgestelde rekeningen' - Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden, IFRS 5 'Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten', IAS 19 'Personeelsbeloningen', IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen' en IAS 34 'Tussentijdse verslaggeving' – IAS 16 'Materiële vaste activa' en IAS 38 'Immateriële activa' betreffende afschrijvingen – IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten' – IAS 27 'Enkelvoudige jaarrekening' – IAS 10 'De geconsolideerde jaarrekening' en IAS 28 'Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures' – IFRS 15 'Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten' – IFRS 9 'Financiële instrumenten' – IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening'.

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

3.2 Consolidatie

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap wordt overgedragen aan de groep. Zij worden geconsolideerd tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

overname lager zijn dan de reële waarde van de netto activa van de verworven dochteronderneming, wordt het verschil in de winst- en verliesrekening verwerkt.

3.3 Eigen vermogen

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

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

3.4 Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

3.5 Waardevermindering van niet-financiële activa

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

3.6 Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

Huurvrije periodes en huurkortingen

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

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

Projectontwikkelingen

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

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

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

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

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

3.7 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

3.8 Financiële activa

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

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

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

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

Financiële activa op reële waarde door het resultaat

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

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

Leningen en overige vorderingen

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

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

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

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

Financiële activa beschikbaar voor verkoop

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

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

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

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. Vastgoedbeleggingen 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, die onmiddellijk kunnen worden omgezet in vaststaande kasgeldbedragen en waarvan het risico op waardeverandering gering is.

3.12 Aandelenkapitaal

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

3.13 Voorzieningen

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

3.14 Rentedragende schulden

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

3.15 Pensioenregeling

Toegezegde-bijdrageregelingen

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

Toegezegde pensioenregelingen

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

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

Voor de verwerking van mutaties in de toegezegde-pensioenregelingen en de fondsbeleggingen wordt verwezen naar IAS 19. De mutaties in de toegezegde pensioenregelingen en de fondsbeleggingen vereisen de directe erkenning van de wijzigingen in de toegezegde-pensioenregelingen en in de reële waarde van de fondsbeleggingen via het overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten als ze optreden.

3.16 Crediteuren en overige te betalen posten

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

3.17 Huurovereenkomsten

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

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

3.18 Opbrengsten

Huuropbrengsten

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

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

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

3.19 Kosten

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

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

Vastgoedkosten

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

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

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

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

Op de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie toelichting 3.6 'Vastgoedbeleggingen'). 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 exploitatiekosten. Directe kosten van personeel ten behoeve van toezicht en controle op ontwikkelingsprojecten worden gekapitaliseerd op basis van de bestede uren.

3.20 Intrest

De intrest omvat het saldo van de rente op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kan worden toegerekend aan het boekjaar en wordt gesplitst in ontvangen en betaalde intrest. Als gevolg van de waardering van rentedragende schulden op basis van geamortiseerde kosten wordt in de intrest begrepen de oprenting van de rentedragende schulden op

basis van de effectieve rentevoet per lening vanaf het moment van aankoop van de grond tot voltooiing, tenzij er geen verdere ontwikkelingen meer plaatsvinden.

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

3.21 Vennootschapsbelasting

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

3.22 Segmentrapportage

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

3.23 Dividenden

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

3.24 Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

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

Een waardering op basis van 'reële waarde' is een tijd- en plaatsgebonden inschatting. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transacties tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie verderstelt 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 onroerend goed deskundige 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 verkoopkosten die ten laste van de koper komen, waaronder overdrachtsbelasting.

Algemene veronderstellingen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen zijn toegelicht in toelichting 3.6.

4. Statutair overzicht van direct en indirect resultaat per 31 december

Statutair direct en indirect resultaat per 31 december 2014

(x € 1.000)

	01-01-2014/31-12-2014		01-01-2013/31-12-2013	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	38.080		34.985	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-138			1
Vastgoedkosten				
IX. Technische kosten	-513		-452	
X. Commerciële kosten	-563		-461	
XI. Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-684			-521
XII. Beheerkosten vastgoed	-685		-630	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.027		-1.808	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-264		-9	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	33.206		31.105	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	-6			-1
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		2.062		5.498
- negatief		-2.860		-2.319
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-536		
Operationeel resultaat	33.200	-1.334	31.104	3.179
Financieel resultaat	-125	6.718	394	-490
Resultaat vóór belastingen	33.075	5.384	31.498	2.689
Vennootschapsbelasting	-174		-60	
Netto resultaat	32.901	5.384	31.438	2.689
Winst per aandeel (x € 1)	5,22	0,85	4,98	0,43

Wereldhave Belgium maakt in de toelichting bij de jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen direct en indirect resultaat, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. Het direct resultaat omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

5. Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

	2014	2013
Balans per 1 januari	492.792	487.416
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	101.936	0
Aankopen	112.754	0
Investerings	1.416	2.197
Herwaarderingen	-798	3.179
Balans per 31 december	708.100	492.792
Boekwaarde van huurvrije perioden en andere huurkosten.	1.689	1.652
Dit bedrag wordt in de balans opgenomen onder de rubriek "Huurkortingen".		
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	709.789	494.444

Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen: Het binnenstedelijk project Gent Overpoort werd opgeleverd eind september 2014 (€ 16,4 mln). De renovatie en uitbreiding van Genk Shopping I werd afgerond per 31/12/14 (€ 86,0 mln). Beide projecten werden overgedragen van de ontwikkelingsportefeuille naar portefeuille vastgoedbeleggingen.

Aankopen: De verwerving van het winkelcentrum te Kortrijk (€ 108,1 mln) en de commerciële unit 'Delhaize' in het winkelcentrum "Les Bastion" te Tournai (€ 4,6 mln)

Investerings: De investeringen hebben betrekking op investeringen in de bestaande portefeuille (2014: € 1,4 mln; 2013: € 2,2 mln).

Herwaarderingen: Het waarderingsresultaat is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen (2014: € -0,8 mln; 2013: € 3,2 mln).

De portefeuille vastgoedbeleggingen werd gewaardeerd op 31 december 2014 door Cushman & Wakefield en CVBA Troostwijk-Roux, onafhankelijke onroerend goed deskundigen.

Huurvrije perioden en huurkortingen

Huurvrije perioden 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 perioden 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 perioden en andere huurkortingen in mindering gebracht van het waarderingsresultaat, teneinde dubbelrekening te vermijden.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op reële waarde. IFRS 13 definieert de "reële waarde als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de reële waarde op basis van de (hypothetische) verkoopprijs. De reële waarde is gebaseerd op de markthuur verminderd met de normatieve exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, van de leegstand en van de noodzakelijke toekomstige investeringen bepaald. Op deze waarde worden de normatieve transactiekosten (registratierechten 10%-12,5%) in mindering gebracht.

Gevoeligheidsanalyse zie 'Risicofactoren/Operationele risico's/Waardeontwikkeling van de portefeuille'

6. Projectontwikkelingen (x € 1.000)

	2014	2013
Balans per 1 januari	83.368	48.660
Aankopen	0	4.735
Verkoop	-751	0
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	-101.936	0
Investerings	39.134	29.428
Herwaarderingen	0	
Bouwwente	909	545
Balans per 31 december	20.724	83.368

Verkoop: Verkoop van een niet strategisch pand (Nivelles (- € 0,7 mln)

Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen: Het binnenstedelijk project Gent Overpoort werd opgeleverd eind september 2014 (€ 16,4 mln). De renovatie van Genk Shopping I werd afgerond per 31/12/14 (€ 86,0 mln).

Beide projecten werden overgedragen van de ontwikkelingsportefeuille naar de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Investerings: De investeringen (€ 39,1 mln) betreffen in hoofdzaak de bouwwerken die betrekking hebben op de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum te Gent Shopping I (2014: € 31,5 mln). Deze zijn gestart op 1 september 2012 en liepen tot het vierde kwartaal 2014. De bouwwerken betreffende de (her)ontwikkeling van het binnenstedelijk project gelegen aan de Overpoortstraat te Gent (2014: € 4,9 mln) zijn gestart medio 2012 en liepen tot september 2014.

De gerealiseerde projectkosten gerelateerd aan de overige ontwikkelingsprojecten betreffen aanloop- en studiekosten. De projectkosten betreffende de renovatie en uitbreiding van Shopping Les Bastions te Tournai (2014: € 2,9 mln). De werken starten in de loop van 2015.

Herwaarderingen: De portefeuille vastgoedbeleggingen/ontwikkelingsprojecten wordt aan kostprijs gewaardeerd vermits de reële waarde niet op voldoende wijze te bepalen is gezien de prille staat waarin de projecten zich thans bevinden (zie grondslagen 3.6).

Bouwwente: Intrest (€ 0,9 mln) welke direct toerekenbaar is aan een projectontwikkeling waarvoor een substantiële periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik, wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het desbetreffende actief. De bouwwente is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de groep, dan wel de financieringslasten van een specifieke projectfinanciering.

De gewogen gemiddelde rentevoet over 2014 bedroeg 1,37% (2013: 1,47%).

7. Andere materiële vaste activa (x € 1.000)

	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2014	233	299	532
Aankopen (+/-)	8	95	103
Afschrijvingen (+/-)	-37	-64	-101
Balans per 31 december 2014	204	330	534
Balans per 1 januari 2013	281	238	519
Aankopen (+/-)	-1	125	124
Afschrijvingen (+/-)	-46	-64	-110
Balans per 31 december 2013	234	299	533
	2014		2013
Totale aanschafwaarde	1.102		999
Totale afschrijving	-568		-466
Netto boekwaarde	534		533

8. Financiële activa (x € 1.000)

	2014	2013
Financiële activa beschikbaar voor verkoop: vastgoedcertificaten		
Balans per 1 januari	18.506	15.481
Herkwalificatie vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Noord'	-9.872	
Herwaardering Basilix (via eigen vermogen - zie toel. 14)	482	3.025
Balans per 31 december	9.116	18.506

De portefeuille beleggingen in vastgoedcertificaten is samengesteld als volgt:

1. Een belang van 16,22 % (18.382 vastgoedcertificaten) wordt aangehouden in het winkelcentrum gelegen te Kortrijk – Kuurne. Deze participatie wordt geherkwalificeerd als vordering op de emittent van het vastgoedcertificaat, vermits het certificaat zich in liquidatiefase bevindt. De liquidatiewaarde (publicatie NV Het Vastgoedcertificaat dd 19 december 2014) bedraagt € 695 per certificaat (inclusief roerende voorheffing). De liquidatiewaarde van de participatie bedraagt € 12,8 mln. Ultimo 2014 bedroeg de slotkoers op Euronext, fixingmarkt, € 535,0 (2013: € 538,0).

De liquidatiewaarde van de participatie bedraagt :

	12.775
Historische aankoopwaarde	6.547
Gerealiseerde meerwaarde	6.228

2. een belang van 17,82 % (23.730 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum 'Basilix' gelegen te Brussel; ultimo 2014 bedroeg de reële waarde van deze participatie € 9,1 mln (2013: € 8,6 mln). Ultimo 2014 bedroeg de slotkoers op Euronext, fixingmarkt, € 381,10 (2013: € 365,5). De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd op reële waarde op basis van marktnotering (IFRS 13).

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

9. Handelsvorderingen en andere vaste activa (x € 1.000)

	2014	2013
Leningen	11	22

10. Kortlopende vorderingen (x € 1.000)

	2014	2013
Handelsvorderingen (huurders)	4.249	5.130
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.984	899
Totaal	8.233	6.029

De reële waarde van de handelsvorderingen (€ 4.249) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa en de waarborgen gesteld door de huurders (€ 14,8 mln). De belastingvorderingen bedragen €437. Op 31 december 2014 bedraagt de te recupereren roerende voorheffing €3.442 en onroerende voorheffing wegens leegstand €105. (2013: €631;268).

Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.984	899
Te recupereren roerende voorheffing Kortrijk Ring Shopping Noord	3.125	0
Te recupereren roerende voorheffing overig	317	631
Te recupereren onroerende voorheffing	105	268
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	437	0

11. Kas en kasequivalenten (x € 1.000)

	2014	2013
Bank	2.120	1.932

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

12. Maatschappelijk kapitaal (x € 1.000)

	Bedragen	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2013	266.160	6.308.198
Per 31 december 2014	266.160	6.308.198
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4.393.310
Aan toonder/gedematerialiseerd		1.914.888
Totaal		6.308.198

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2014 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22 % in handen is van Wereldhave N.V. 33,19 % in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59 % in handen van het publiek.

Het is de Zaakvoerder toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren ten belope van een maximum bedrag van € 224.968.917,27. Deze toelating werd hernieuwd op 16 december 2011 voor een periode van vijf jaar.

Uitgiftepremies

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging dd. 11 april 2012 (inbreng van onroerend goed gelegen te Genk) bij middel van uitgifte van nieuwe aandelen (976.251) werd € 27,8 mln gekwantificeerd als uitgiftepremie.

13. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x € 1.000)

	2014	2013
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	3.407	382
Herwaardering	3.386	3.025
Verwerking van de herwaardering door resultaat als gevolg van realisatie	-6.228	0
Stand op 31 december	565	3.407

Per 31 december bedraagt de positieve variatie van de financiële activa en passiva € 565. Deze heeft uitsluitend betrekking op het vastgoedcertificaat 'Basilix'.

Zie ook punt 8 - Financiële vaste activa

14. Pensioenverplichtingen (x € 1.000)

	2014	2013
Netto verplichting 1 januari	787	109
Mutatie verplichting	447	678
Nettoverplichting 31 december	1.234	787

In het kader van een 'Toegezegde pensioenregeling' ten gunste van de personeelsleden 15,7 FTE (2013: 17,9 FTE) werd een voorziening aangelegd van € 1.234 (2013: € 787). Alle toegezegde pensioenregelingen worden extern gefinancierd via een collectief verzekeringscontract. All plannen voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2014. De voorziening werd door een externe actuaire herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (1,15%), verwachte toekomstige salarisverhogingen (2,0 %) en verwachte inflatie (2,0%). Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.

Zie ook grondslagen 3.15 'Pensioenregeling'

15. Langlopende financiële schulden

Wereldhave Belgium beschikt over drie gecommiteerde kredietlijnen (revolvingcredit) van € 120 mln, met een looptijd respectievelijk tot 2016 (€ 60 mln), 2017 (€ 30 mln) en 2018 (€ 30 mln), waarvan geen werden opgenomen eind 2014. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet. Over 2014 bedroeg de gewogen gemiddelde rentevoet 1,37 % (2013: 1,47%). De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld.

Ontlener (in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2014	Opgenomen per 31 december 2013	Eindvervaldag
Wereldhave NV (*)	150	119	0	1/07/2019
BNP Paribas Fortis	60	0	60	30/04/2016
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11/04/2017
ING	30	0	23	17/04/2018
ING	50	50		1/04/2019
Totaal	320	169	113	

De Emittent beschikt eveneens over een niet gecommiteerde kredietlijn ten bedrage van € 26 miljoen zonder einddatum bij BNP Paribas Fortis.

Voor de sensitiviteitsanalyse zie 'Risicofactoren/Financiële risico's/Renteontwikkelingen'

(*) Wereldhave NV houdt op 31 december 2014 rechtstreeks en onrechtstreeks 69,41 % van de bestaande aandelen van de vennootschap aan.

16. Andere langlopende verplichtingen (x € 1.000)

	2014	2013
Garantie huurders	247	189

17. Afdekkingsinstrumenten (x € 1.000)

De vennootschap heeft thans één interest rate swap afgesloten t.a.v. de ING Lening ten bedrage van € 50 mln (eindvervaldag 1 april 2019).

<u>Looptijd</u>	<u>Nominaal bedrag</u>	<u>Intrestvoet</u>	<u>Variatie per 31/12/2014</u>
Startdatum: 22/10/2014 Einddatum: 01/04/2019	€ 50 mln	1,51%	€ -0,5 mln

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variable rente (Euribor - 3 maand + marge) omgezet tot een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. Zodoende wordt dit financieel instrument beschouwd als een 'cash flow hedge' zoals bepaald in IAS 39 para 86(b).

18. Kortlopende verplichtingen (x € 1.000)

	2014	2013
Kredietinstellingen		8.000
Anderel leningen	14.500	
Handelsschulden	82.618	3.028
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	550	924
Andere	609	311
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	841	1.145
Overige	1.906	2.056
Totaal	101.024	15.464

Anderel leningen: Wereldhave Belgium beschikt over een gecommiteerde kredietlijn van € 14,5 mln tot 8 augustus 2019. Eind 2014 is € 14,5 mln opgenomen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet (gewogen gemiddelde rentevoet 0,9%) en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Deze kredietlijn wordt aangewend om tijdelijke cash tekorten op te vangen. Het betreft een kredietfaciliteit waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

Andere (€ 1.473): nog niet geïnde dividenden vorige boekjaren (€ 209), overgedragen kosten (€ 1053; GVV € 189, Wereldhave Belgium Services € 864), te betalen intercompany interesten (€ 211)

Leveranciers: de handelsschulden (€ 82,6 mln) betreffen enerzijds de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan de bouw van projectontwikkelingen en anderzijds de courante leveranciersverplichtingen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

- resterend saldo aankoopprijs grond gelegen te Tournai 'Les Bastions'	3.983
- resterende investeringsverplichting winkelcentrum Genk 'Shopping' 1	4.395
- resterende investeringsverplichting multi functioneel gebouw Gent, Overpoortstraat	96
- aankoopverplichting winkelcentrum 'Kortrijk Ring Shopping Noord'	80.854
- vordering liquidatieuitkering vastgoedcertificaat 'Kortrijk Ring Shopping Center'	-9.651
	71.203
- resterende investeringsverplichting uitbreiding winkelcentrum Nivelles	93
- resterende investeringsverplichting renovatie winkelcentrum 'Belle Ile'	501
- diverse leveranciers/openstaande facturatie	2.347
	82.618

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten: belastingen (€ 202), bezoldigingen en sociale lasten (€ 668)

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten: Reeds ontvangen huuropbrengsten met betrekking tot het volgend kalenderjaar

Overige: Dit betreft nog te ontvangen facturen

19. Reële waarde - waardering (IFRS 13)

Deze tabel geeft de waarderingshiërarchie van de activa en passiva (in € mln).

	Parameters waardering 'Reële waarde'			
	Publieke notering	Kwantificeerbare parameters		Niet kwantificeerbare parameters
	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3
Activa gewaardeerd aan reële waarde				
20. Evaluation de la juste valeur (IFRS 13)	708,1			708,1
Projectontwikkelingen	20,7			21
Financiële activa				
Beschikbaar voor verkoop	9,1	9,1		
Verplichtingen waarvan de 'reële waarde' is beschreven				
Rentedragende schulden	181,5		181,5	

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

Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode

		Range	Gewogen gemiddelde
Kapitalisatiefactor		6 - 8 %	6,20%
Markthuur	Retail	€ 200 - € 1.000	€ 235
	Kantoren	€ 100 - € 200	€ 135

Hypothese DCF

Disconteringsvoet	5,75% - 7,2%	6,40%
Inflatie %	2%	2%
Looptijd	10	10

Een wijziging (+/-) van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 20,0 mln op het eigen vermogen (€ 2,88 per aandeel).

Een wijziging (+/-) van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,7 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,1 per aandeel).

20. Huuropbrengsten (x € 1.000)

Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervaldata. Huren worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten. Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 5,8% (2013: 3%). De vijf belangrijkste huurders vertegenwoordigen 20% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2014 is als volgt:

	2014	2013
Eerste jaar	36.453	34.946
Tweede tot en met vijfde jaar	84.090	89.383
> vijfde jaar	20.230	19.785
Totaal	140.773	144.114

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (2014: € 270; 2013: € 156) worden nominaal in resultaat genomen en worden niet gespreid over resterende levensduur van deze contracten. Bij gerechtelijke procedures wordt standaard 6 maand verbrekingsvergoeding geëist.

De verwerking van de contractuele huur die betrekking heeft op Kortrijk Ring Shopping Noord is niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

21. Vastgoedkosten (x € 1.000)

	2014	2013
Technische kosten	1.003	967
Commerciële kosten	563	461
Onroerende voorheffing leegstand	194	6
Beheerkosten (zie toelichting 23)	685	630
Totaal	2.445	2.064

De technische kosten ten belope van € 1.003 omvatten de kosten op niet verhuurde vastgoedbeleggingen (zie grondslagen 3.20) (2014: € 490; 2013: € 515).

22. Algemene kosten (x € 1.000)**Personeelskosten**

	2014	2013
Salarissen	1.460	1.816
Sociale lasten	516	634
Toewijzing salariskost projectontwikkeling	-1.871	-2.184
Winstdeling	384	308
Pensioen- en verzekeringskosten	448	424
Andere personeelskosten	99	89
Subtotaal personeelskosten	1.036	1.087
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-228	-239
Personeelskosten	808	848

Overige kosten

Accountantskosten	150	88
Advieskosten	566	294
Diverse kosten	847	849
Subtotaal overige kosten	1.563	1.231
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-344	-271
Overige kosten	1.219	960

Andere operationele opbrengsten of kosten

Andere opbrengsten	-141	-559
GJV kosten	62	223
Taks beleggingsinstellingen	457	467
Subtotaal andere operationele opbrengsten of kosten	378	130
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-114	-121
Andere operationele opbrengsten of kosten	264	9
Totaal	2.291	1.817

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2014 wordt 22% (2013: 22%) van de algemene kosten (€ 685; 2013: € 630) toegewezen aan beheer/vastgoedkosten. Deze verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

Personeel

Per 31 december 2014 werden gemiddeld 15,7 mensen (FTE) tewerkgesteld (2013 17,9)

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 bepaald het eindresultaat.

Zaakvoerder

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 95.000.

De NV Wereldhave Belgium en de leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder houden geen aandelen of opties aan in de Comm. VA Wereldhave Belgium SCA en/of NV Wereldhave Belgium. De vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt aan NV Wereldhave Belgium noch aan de leden van de Raad van Bestuur.

23. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en waarderingsresultaten (x € 1.000)

	2014	2013
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-6	-1
Resultaat verkoop niet financiële vaste activa	2.062	5.498
Waarderingsmeerwaarden	-2.860	-2.319
Ander portefeuilleresultaat	-536	0
Totaal	-1.340	3.178

24. Financieel resultaat (x € 1.000)

	2014	2013
Financiële opbrengsten		
Geïnde interesten (Coupon vastgoedcertificaten: €1.125, ontvangen intresten: €168)	1.293	1.198
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa, Ring Shopping Kortrijk Noord	6.228	0
	7.521	1.198
Rentekosten	-1.336	-735
Andere	-83	-69
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	490	-490
Totaal	6.593	-96

De netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële vaste activa betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van de vastgoedcertificaten van Kortrijk Ring Shopping Noord (€ 6,2 mln). De rentekosten (€ -1,3 mln) omvatten de betaalde intresten inzake het thesauriebeheer van de vennootschap. De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva omvat de intercompany lening aan de verbonden vennootschap 'NV Vastgoed Halle' (€ 490).

25. Belastingen op het resultaat (x € 1.000)

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.

	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-174	-60
Totaal	-174	-60

26. Goodwill

De verwerving van diverse ontwikkelingsprojecten en de organisatie van ING REDH Belgium op 31 december 2010 leverde voor Wereldhave Belgium een goodwill op die afkomstig is uit positieve verschil tussen de acquisitiekost en de reële waarde van het verworven actief (zie jaarverslag 2010 - toelichting 26 bedrijfscombinaties). Deze is in hoofdzaak toe te wijzen aan het ontwikkelingsobject 'Genk Shopping 1'. Het ontwikkelingsproject 'Genk Shopping 1' (uitbreiding en renovatie) werd eind 2014 getransfereerd naar de operationele portefeuille vastgoedbeleggingen, naar aanleiding van deze overdracht werd de waarde van de post 'goodwill' (€ 2,0 mln) mee opgenomen in de waarde van het project. De reële waarde werd door de onafhankelijke onroerende goed expert vastgesteld op € 86,7 mln. Per 31 december blijft een investeringsverplichting ten belope van € 4,4 mln.

27. 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 (2014: € 5,29; 2013: € 5,09). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen per 31 december 2014 bedroeg 6.308.198.

28. Dividend

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 29,0 mln (2013: € 27,8 mln) ofwel een bruto dividend van € 4,60; netto € 3,45 (2013: € 4,40; netto € 3,30) per aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening.

De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014).

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

(x € 1.000)

	2014	2013
Netto resultaat	38.285	34.127
Variaties in de reële waarde van vastgoed	799	-3.179
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-minwaarde op vastgoed		0
Ander portefeuille resultaat	536	0
Gerealiseerde meerwaarde op verkoop financiële activa	-6.228	0
Andere	-490	490
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	32.902	31.438
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	26.322	25.150
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	29.018	27.757
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,60	4,40

29. Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

(x € 1.000)

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.			
	2014	2013	
<u>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling</u>			
Kapitaal	266.160	266.160	
Uitgiftepremies	27.759	27.759	
Wettelijke reserve			
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	108.741	105.561	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-494	0	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	565	3.408	
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	0	0	
<u>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</u>			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-3.179	-8.484	
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	399.552	394.404	
Eigen vermogen	500.291	493.490	
Geplande dividenduitkering	29.018	27.757	
Aantal aandelen	6.308.198	6.308.198	
Overblijvende reserve na uitkering	71.721	71.329	

30. Administratieve fiscale procedure

De strafrechtelijke betwisting inzake de verkoop in 1993 van een vennootschap, geherkwalificeerd als kasgeldvennootschap, werd bij arrest van 28 mei 2013 gevonnist. Het Hof van Beroep te Brussel heeft de Comm. VA Wereldhave Belgium vrijgesproken daar de haar ten laste gelegde feiten niet bewezen werden geacht.

De administratieve fiscale procedure is nog lopende, deze zaak was vastgesteld voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel op 6 december 2013. De GVV is in deze zaak volledig gevrijwaard door Wereldhave N.V. (Nederland) vermits deze een garantie, in het kader van de beursnotering van de GVV (1998), heeft gegeven aan de GVV ter dekking van alle mogelijke nadelige financiële gevolgen.

Bij vonnis (dd. 7 februari 2014) van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel werden de aanslagen in de vennootschapsbelasting (€50,9 mln), ten laste van de Comm. VA Wereldhave Belgium, integraal vernietigd.

31. Transacties met groepsvennootschappen

De bezoldiging van de Zaakvoerder, de N.V. Wereldhave Belgium, wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 95.000.

Herfinanciering van bestaande kredietlijnen door kredietlijnen te verstrekken door de FBI naar Nederlands recht Wereldhave N.V. die deze zou toekennen aan Comm. VA Wereldhave Belgium.

Uittreksel uit het verslag van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder dd. 22 juli 2014.

....

De leden van de Raad van Bestuur beslissen met unanimiteit de herfinancieringstransactie goed te keuren onder de opschortende voorwaarde dat het comité (van onafhankelijke bestuurders) oordeelt dat de verrichting wordt gedaan conform artikel 524 van het wetboek van vennootschappen.

....

(Getekend de leden van de Raad van Bestuur van de statutaire Zaakvoerder dd. 22 juli 2014)

Verwerving dd. 14 juli 2014 van 99,52% van de aandelen van de N.V. Wereldhave Belgium Services. De prijs van de aandelen werd vastgesteld op € 1,5 mln en is het gelijk aan de boekwaarde van de Vennootschap op basis van een pro forma balans op 30 juni 2014.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierbovenvermelde transacties zijn er in 2014 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

32 Herfinancieringen leningen (art 524)

Verslag conform artikel 524 van het wetboek der vennootschappen van het comité van de onafhankelijk bestuurders aan de Raad van Bestuur van 'N.V. Wereldhave Belgium S.A.', statutair zaakvoerder van 'Comm. VA Wereldhave Belgium SCA', gehouden op 30 juli 2014 om 9 uur ten kantore van de vennootschap, Medialaan 30 te Vilvoorde.

Dirk Goeminne BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dirk Goeminne, onafhankelijk bestuurder

Gefor NV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jacques de Smet, onafhankelijk bestuurder

MDCS BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Naert, onafhankelijk bestuurder

Hierna genoemd 'het Comité'

Overeenkomstig artikel 524, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen brengt het Comité van onafhankelijke bestuurders haar schriftelijk gemotiveerd advies uit aangaande de **Herfinanciering van bestaande bankkredietlijnen door kredietlijnen te verstrekken door de FBI naar Nederlands recht. Wereldhave N.V. die dan ook nieuwe kredietlijnen zou toekennen aan Wereldhave Belgium Comm. VA** (hierna de "Vennootschap"); Wereldhave NV en haar verbonden vennootschap NV Wereldhave International NV is eigenaar van 69,41% van de aandelen in de Vennootschap en kwalificeert aldus als een verbonden vennootschap in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.

Het Comité heeft zich laten bijstaan door een onafhankelijk expert in de persoon van Dirk Caestecker van het advocatenkantoor DLA Piper.

A. Wettelijk kader:

Artikel 524

§1 Op elke beslissing of elke verrichting gedaan ter uitvoering van een beslissing van een genoteerde vennootschap, wordt voorafgaandelijk de procedure toegepast die is vastgelegd in de §2 en 3, wanneer ze verband houdt met:

§ PHN
1

- 1) *Betrekkingen van de genoteerde vennootschap met een vennootschap die daarmee verbonden is, met uitzondering van haar dochtervennootschappen;*
- 2) *Betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de genoteerde vennootschap en een vennootschap die met de dochtervennootschap verbonden is maar geen dochtervennootschap is van de dochtervennootschap.*

Dit artikel is niet van toepassing op:

1° de gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen;

2° beslissingen en verrichtingen die minder dan één procent van het netto-actief van de vennootschap vertegenwoordigen, zoals dat blijkt uit de geconsolideerde jaarrekening.

§2 Alle beslissingen of verrichtingen; bepaald in §1, moeten voorafgaandelijk onderworpen worden aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité wordt bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts, door het comité aangesteld. De expert wordt door de vennootschap vergoed.

Het comité omschrijft de aard van de beslissing of verrichting, beoordeelt het bedrijfsmatige voor- of nadeel voor de vennootschap en voor haar aandeelhouders. Het begroot de vermogensrechtelijke gevolgen ervan en stelt vast of de beslissing of verrichting al dan niet van aard is de vennootschap een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is. Indien het comité de beslissing of de verrichting niet kennelijk onrechtmatig bevindt verduidelijkt het comité welke voordelen de beslissing of verrichting in rekening brengt ter compensatie van de vermelde nadelen.

Het comité brengt een schriftelijk gemotiveerd advies uit bij de Raad van Bestuur, onder vermelding van elk van de voormelde beoordelingselementen.

§3 De raad van bestuur; na kennis te hebben genomen van het advies van het comité bepaald in §2, beraadslaagt over de voorgenomen beslissing of verrichting.

§ PHN
2

De raad van bestuur vermeldt in zijn notulen of de hiervoor omschreven procedure werd nageleefd, en, in voorkomend geval, op welke gronden van het advies wordt afgeweken.

De commissaris verleent een oordeel over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur. Dit oordeel wordt aan de notulen van de raad van bestuur gehecht.

Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris wordt afgedrukt in het jaarverslag.

§4 ...

§5 ...

§6 De vennootschap kan de nietigheid vorderen van beslissingen of verrichtingen die hebben plaatsgevonden met overtreding van de in dit artikel bepaalde regels, indien de wederpartij bij die beslissingen of verrichtingen van die overtreding op de hoogte was of had moeten zijn.

§7 De genoteerde vennootschap vermeldt in haar jaarverslag de wezenlijke beperkingen of lasten die de moedermaatschappij haar tijdens het besproken jaar heeft opgelegd, waarvan zij de instandhouding verlangt.

B. Beschrijving van de verrichting:

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft op heden drie kredietlijnen (de "Bankkredietlijnen") open bij BNP Paribas Fortis SA/NV ("BNPPF"):

- een kredietlijn dd. 15 april 2011 onder de vorm van een *revolving credit* voor een maximaal bedrag van 60.000.000 Euro, die vandaag in zijn geheel is opgenomen ;
- een kredietlijn dd. 22 maart 2012 onder de vorm van een *revolving credit* voor een maximaal bedrag van 30.000.000 Euro, die vandaag in zijn geheel is opgenomen ;
- een niet gecommiteerde kredietlijn dd. 13 augustus 2008 van 26.000.000 Euro zonder einddatum wat in de balans van Wereldhave Belgium Comm. VA is geboekt als kortlopende schulden waarvan thans 14.500.00 Euro is opgenomen

Thans wordt er voorgesteld om de opgenomen bedragen onder deze kredietlijnen, ten beloop van het totaal van 104.500.000 Euro openstaande op heden, integraal te herfinancieren met kredietlijnen voor een totaal bedrag van respectievelijk 150.000.000 Euro en 14.500.000 Euro, die zouden worden verstrekt door

\$ P1³

Wereldhave N.V., die aandeelhouder is van de vennootschap (de "Intercolijnen"). De voorwaarden van de Intercolijnen zouden identiek - en in bepaalde opzichten, zoals bijvoorbeeld het totaal beschikbaar bedrag dat opgetrokken is tot 164.500.000 Euro en de duur tot juli 2019 respectievelijk augustus 2019, beter - zijn dan de voorwaarden van de Bankkredietlijnen.

Als gevolg van deze Herfinancieringstransactie zou Wereldhave Belgium CVA over een aanzienlijk verhoogd krediet beschikken - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste van de maximale schuldgraad van 33% - daar de Bankkredietlijnen volledig zouden worden terugbetaald, maar wel beschikbaar blijven voor eventuele heropname. Weliswaar is de heropname van de Bankkredietlijnen slechts mogelijk wanneer Wereldhave Belgium Comm. VA een einde kan stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (*de huidige waarde het shopping centrum Belle Ile te Luik bedraagt 162 mio € terwijl de huidige waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt*) waaraan is gekoppeld de beperking van haar geconsolideerde schuld ratio tot 33% (i.p.v. de normale in hoofdte van vastgoedbevaks en/of gereglementeerde vastgoedvennootschappen begrenzing van de schuld ratio tot 60%). Indien zou blijken dat de Bankkredietlijnen niet (geheel) dienen te worden behouden, kan Wereldhave Belgium CVA bovendien deze volledig of gedeeltelijk beëindigen ("cancellation"), onder de voorwaarden zoals voorzien in de Bankkredietlijnen en dus mits betaling van een verbrekingscommissie t.a.v. de kredietlijn van 60 mio € en de kredietlijn van 30 mio €, van ongeveer 0.20% respectievelijk 0.30% per jaar tot de vervaldatum (respectievelijk 30 april 2016 en 11 april 2017), berekend op het bedrag van het krediet dat wordt opgezegd onder de respectievelijke Bankkredietlijnen. Een andere oplossing zou zijn om de Intercolijnen (gedeeltelijk) op te zeggen, waaronder geen verbrekingsvergoeding verschuldigd is).

C. Onafhankelijke expert:

Het Comité heeft zich laten bijstaan door een onafhankelijk expert in de persoon van Dirk Caestecker van het advocatenkantoor DLA Piper

D. Vermogensrechtelijke gevolgen

Op basis van de hierboven vermelde feiten kunnen de volgende overwegingen worden gemaakt omtrent het bedrijfsmatig voordeel voor Wereldhave Belgium Comm. VA, en voor haar aandeelhouders, om de Herfinancieringstransactie aan te gaan alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen ervan:

- de voorgestelde Herfinancieringstransactie resulteert in een verhoging van de beschikbare financiering voor de vennootschap, ten belope van 164.500.000 Euro, daar de bestaande Bankkredietlijnen terugbetaald zouden worden maar toch beschikbaar blijven voor heropname. Weliswaar is deze

4 P3N

mogelijke extra-financiering slecht aanwendbaar wanneer Wereldhave Belgium Comm. VA een einde kan stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (de huidige waarde van het shopping centrum Belle Ile te Luik bedraagt 162 mio € terwijl de huidige waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt) waaraan is gekoppeld de beperking van haar geconsolideerde schuldratio tot 33% (i.p.v. de normale in hoofdte van vastgoedbevals en geregementeerde vastgoedvennootschappen begrenzing van de schuldratio tot 60%).

- de voorwaarden van de Intercolijnen zijn minstens even gunstig als de voorwaarden van de Bankkredietlijnen; De rentemarge onder de Intercolijn van 150,000,000 Euro bedraagt 1.20%, en de rentemarge onder de Intercolijn van 14,500,000 Euro bedraagt 0.80%. De Bankkredietlijnen voorzien in een marge van 1.20%, maar ze bevatten een zogenaamde *margin step-up* indien de schuldratio bepaalde drempels overschrijdt. Dit is niet het geval van de Intercolijnen. Tevens dient Wereldhave Belgium Comm. VA geen reserveringscommissie te betalen onder de Intercolijnen, hetgeen ze wel verschuldigd is onder de Bankkredietlijnen.
- de Intercolijnen hebben een duur tot 31 juli 2019 respectievelijk 18 augustus 2019, waar de Bankkredietlijnen, oorspronkelijk afgesloten voor 5 jaar, op 30 april 2016 respectievelijk 22 maart 2017 vervallen; dit betekent meer dan twee jaar bijkomende financieringsduur.
- de terugbetaling van de openstaande bedragen onder de Bankkredietlijnen brengt geen kost met zich mee voor Wereldhave Belgium Comm. VA, indien het gebeurt op de vervaldag(en) van de opgenomen voorschotten, daar een wederbeleggingsvergoeding slechts verschuldigd is bij terugbetaling op een andere dag dan de (respectievelijke) vervaldag(en) van de betrokken voorschotten.
- Wereldhave Belgium Comm. VA. kan de Bankkredietlijnen volledig of gedeeltelijk opzeggen indien zou blijken dat ze de door de Herfinancieringstransactie over onnodig veel krediet zou beschikken daar Wereldhave Belgium dan toch niet op korte termijn in staat zou zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens tav. een belegging in één vastgoed geheel van 20% wat dus impliceert dat Wereldhave Belgium Comm. VA niet op korte termijn in stat zal zijn door bijkomende acquisities van vastgoed en verhoging van de reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen, een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20%, en dus zou blijken dat de reserveringscommissies onder de Bankkredietlijnen niet meer geoorloofd zouden zijn om dat krediet te behouden. Hiertoe dient ze, zoals gebruikelijk, een verbrekingscommissie van ongeveer 0.20% respectievelijk 0.30% per jaar te betalen, berekend op het bedrag van het krediet dat wordt opgezegd onder de respectievelijke

 p/n

Bankkredietlijnen; Een andere oplossing zou zijn om de Intercolijnen (gedeeltelijk) op te zeggen, waaronder geen verbrekingsvergoeding verschuldigd is.

- De Herfinancieringstransactie biedt aan Wereldhave Belgium CVA een financieringsoplossing voor het project Ring Shopping Center indien deze (althans in zijn twee onderdelen) zou kunnen worden afgerond.

E. De beslissing is niet van aard Wereldhave Belgium een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de vennootschap voert kennelijk onrechtmatig is

Op basis van de feiten en analyse zoals hierboven beschreven, zijn wij van oordeel dat het aangaan van de Herfinancieringstransactie in het voordeel van Wereldhave Belgium Comm. VA is en niet van dien aard is om haar een nadeel te berokkenen dat, in het licht van het beleid dat de vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is. Het bedrijfsmatig voordeel werd hierboven beschreven.

Deze beslissing dient ook gesitueerd te worden binnen het actieplan van Wereldhave Belgium Comm. VA - zoals ook besproken met de FSMA - om de nodige acquisities uit te voeren opdat een einde kan gesteld worden aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (zie schrijven FSMA dd. 4 juli 2012) Terzake verwijst het comité ook naar de Beslissing Commissie Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken dd. 5 maart 2013 (besproken in Expertise dd. 15 november 2013) die Wereldhave Belgium Comm. VA heeft bekomen waar ook t.a.v. de Dienst voor Voorafgaande beslissingen in fiscale zaken op exhaustieve wijze de noodzaak werd toegelicht in hoofde van Wereldhave Belgium Comm. VA om de nodige acquisities uit te voeren opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa.

Het aangaan van deze Herfinancieringstransactie impliceert ook dat Wereldhave Belgium Comm. VA dan ook nu reeds over de nodige kredietlijnen beschikt (tot aan de huidige absolute grens van de toegestane schuldratio (33%)) om deze bijkomende acquisities te financieren (tot aan de huidige absolute grens van de toegestane schuldratio (33%)) en er thans geen noodzaak is om bijkomende kredieten te onderhandelen wanneer de acquisities zich realiseren.

Het Comité wijst er ook op dat t.a.v. de huidige mogelijke acquisitie van het project Ring Shopping Center (althans fase 2) Wereldhave Belgium Comm. VA een bod heeft uitgebracht op 7 juli 2014 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA uitdrukkelijk heeft gesteld dat financiering geen opschortende voorwaarde is en er tevens ook geen timing issue is om financiering te bekomen. Dankzij deze nieuwe Intercolijnen is deze verklaring dan ook waar in absolute termen.

\$ Pw

Daarenboven kan Wereldhave Belgium Comm. VA aldus dankzij deze de Herfinancieringstransactie een krediet verkrijgen ten beloop van 164.500.000 Euro, aan minstens even gunstige voorwaarden dan haar bestaande Bankkredietlijnen die slechts 116.000.000 euro bedraagt. Deze nieuwe financiering biedt dan ook onmiddellijk een financieringsoplossing indien het voorgenomen project het project Ring Shopping Center in zijn twee onderdelen zou kunnen worden afgerond. Zelfs indien enkel fase 1 zal worden gerealiseerd, biedt het krediet de mogelijkheid om verder op zoek te gaan naar andere acquisities van vastgoed (zoals gedefinieerd in artikel 2, 20° juncto artikel 34 § 1 van het KB van 7.12.2010 m.b.t. vastgoedbevaks ; en in de nabije toekomst vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) opdat finaal het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% zou bedragen van het geconsolideerde activa van Wereldhave Belgium Comm. VA. Terzake wijst het comité ook op de mogelijkheid om het krediet aan te wenden tot aankoop van vastgoedcertificaten (weliswaar is conform de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen de materialiteitsdrempel van 20% ook van toepassing op de vastgoedcertificaten en mag Wereldhave Belgium Comm. VA weliswaar niet in een situatie komen waarbij de grens van 30% van het totaal van uitgegeven vastgoedcertificaten wordt overschreden (de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen is immers van toepassing "wanneer een persoon, ten gevolge van een eigen verwerving of een verwerving door in onderling overleg met hem handelende personen of personen die handelen voor rekening van deze personen, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30 % van de effecten met stemrecht (dus ook genoteerde vastgoedcertificaten) houdt in een vennootschap met statutaire zetel in België en waarvan minstens een gedeelte van de effecten met stemrecht is toegelaten tot de handel op een gereglementeerde markt dient deze persoon een openbaar overnamebod uit te brengen op het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht uitgegeven door deze vennootschap en hiervan kennis te geven aan de FSMA).

Tevens beschikt Wereldhave Belgium Comm. VA dankzij deze de Herfinancieringstransactie over een extra kredietlijn met name de hierboven vermelde Bankkredietlijnen binnen de hypothese dat Wereldhave Belgium inderdaad op korte termijn in staat zal zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% wat dus impliceert dat Wereldhave Belgium de nodige actie heeft ondernomen opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa. Binnen deze hypothese kan Wereldhave Belgium Comm. VA dan ook in de nabije toekomst hierboven vermelde Bankkredietlijnen aanwenden tot financiering van haar verder expansie (daar op dat ogenblik haar geconsolideerde schuld ratio slechts beperkt is tot 66% van haar geconsolideerde activa.).

Weliswaar indien Wereldhave Belgium Comm. VA dan toch op korte termijn niet in staat zal zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% wat dus impliceert dat Wereldhave Belgium dan toch niet de nodige actie heeft

B PIN 7

kunnen ondernemen opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa kan Wereldhave Belgium Comm. VA deze bankkredietlijnen steeds volledig of gedeeltelijk opzeggen daar de reserveringscommissies onder de Bankkredietlijnen dan ook niet meer geoorloofd zouden zijn om dat krediet te behouden. Hiertoe dient ze, zoals gebruikelijk, een verbrekingscommissie van ongeveer 0.20% respectievelijk 0.30% per jaar te betalen, berekend op het bedrag van het krediet dat wordt opgezegd onder de respectievelijke Bankkredietlijnen. Een andere oplossing zou zijn om de Intercolijnen (gedeeltelijk) op te zeggen, waaronder geen verbrekingsvergoeding verschuldigd is.

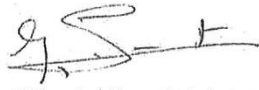
Het Comité is dan van oordeel dat op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om de herfinancieringstransactie door te voeren en aldus de Credit Facility Agreement t.b.v. 150 mio € en de Credit Facility Agreement t.b.v. 14,5 mio € af te sluiten met Wereldhave NV en dit conform de modaliteiten van de Credit Facility Agreements die in extenso het voorwerp hebben uitgemaakt van een juridisch onderzoek door de onafhankelijk expert in de persoon van Dirk Caestecker van het advocatenkantoor DLA Piper waarbij deze laatste heeft geoordeeld dat de voorwaarden van deze Credit Facility Agreements minstens even gunstig zijn als de voorwaarden van de huidige Bankkredietlijnen. Daarenboven de verhoging van de kredietlijn - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste dat de maximale schuldgraad van 33% - laat Wereldhave Belgium Comm. VA om t.a.v. de toekomstige acquisities reeds te kunnen stellen dat financiering geen probleem is - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste dat de maximale schuldgraad van 33%. Deze verhoogde kredietlijn dient ook aanzien te worden als een noodzakelijke stap in het actieplan van Wereldhave Belgium CommV. om in de nabije toekomst een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (gezien de huidige status dat de huidige waarde van het shopping centrum Belle Ile te Luik 162 mio € bedraagt terwijl de huidige waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt)

Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris wordt afgedrukt in het jaarverslag.

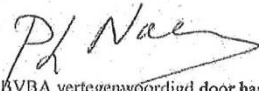
Het comité oordeelt dat de verrichting wordt gedaan conform artikel 524 van het wetboek van vennootschappen.

By volmacht


Dirk Goeminne BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dirk Goeminne, onafhankelijk bestuurder



Gefor NV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jacques de Smet, onafhankelijk bestuurder



MDCS BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Naert, onafhankelijk bestuurder



DLA Piper UK LLP
Louizalaan 106
1050 Brussel
België
T +32 2 500 1595
F +32 2 500 6636
W www.dlapiper.com

Wereldhave Belgium Comm. VA
T.a.v. leden van het comité van onafhankelijke
Bestuurders bij toepassing van
artikel 524 Wetb. Venn § 2
Medialaan 30
1800 Vilvoorde

Uw referentie

Onze referentie
DC/KN/331574/5
BEM/3778301.1

28 juli 2014

Geachte leden van het comité,

Betreft: Herfinanciering van bestaande bankkredietlijnen door kredietlijnen te verstrekken door Wereldhave N.V

U verzocht ons om U een advies te verlenen met betrekking tot de mogelijke herfinanciering van de opgenomen bedragen onder de bestaande kredietlijnen bij BNP Paribas Fortis SA/NV door kredietlijnen dewelke zouden worden verstrekt aan Wereldhave Belgium CVA door Wereldhave N.V. (de "Herfinancieringstransactie"). Wereldhave NV en haar verbonden vennootschap NV Wereldhave International NV is eigenaar van 69,4% van de aandelen in de Vennootschap en kwalificeert aldus als een verbonden vennootschap in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen is dan ook van toepassing, en conform § 2 van deze bepaling verzocht U ons om op te treden als onafhankelijke expert aangesteld door het comité.

Dit advies bevat dan ook onze analyse van de belangrijkste kenmerken van de Herfinancieringstransactie gehouden tegen het licht van het vennootschapsbelang van Wereldhave Belgium CVA, en in het bijzonder (i) een beschrijving van de bedrijfsmatige voordelen voor de vennootschap en voor haar aandeelhouders en een beschrijving van de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichting en (iii) een vaststelling of de verrichting van aard is de vennootschap een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de vennootschap voert kennelijk onrechtmatig is.

Er dient te worden opgemerkt dat het belang van een vennootschap wettelijk niet gedefinieerd is, en in wezen een feitenkwestie is, dewelke van de appreciatiebevoegdheid van de rechter ressorteert. Dit advies kan dan ook niet worden beschouwd als een *legal opinion*, maar enkel als een hulpmiddel voor het comité bij de beoordeling van de Herfinancieringstransactie, om zijn taak te vervullen conform artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

DLA Piper UK LLP is onderworpen aan de reglementen van de Orde van Advocaten bij het Hof van Cassatie van België, de 'Ordre français des avocats' bij de balie te Brussel, de Nederlandse Orde van Advocaten bij de balie te Brussel en de Orde van Advocaten bij de balie te Antwerpen.

DLA Piper UK LLP is een 'limited liability partnership', geregistreerd in Engeland en Wales (registratienummer OC307847) en doet uitsluitend van DLA Piper, een wereldwijd advocatenkantoor dat diensten levert via verschillende afzonderlijke en onderscheiden juridische entiteiten.

Een lijst van leden is in te kijken op de maatschappelijke zetel en het hoofdkantoor te Noble Street 3, Londen, EC2V 7EE alsook op bovenstaand adres.

Partner betekent lid van een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of een advocaat met een evenwaardig statuut. Als een "vermeld staat naast de naam van de ondertekenaar van deze brief dan betekent dit dat hij of zij haar diensten aan DLA Piper UK LLP levert via een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een BVBA.

Een lijst van onze kantoren en de reglementaire informatie zijn raadpleegbaar op www.dlapiper.com

Algemeen Telefoonnummer
Brussel:
+32(0)2 500 1500

A. Beschrijving van de verrichting:

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft op heden drie kredietlijnen (de "Bankkredietlijnen") open bij BNP Paribas Fortis SA/NV ("BNPPF"):

- een kredietlijn dd. 15 april 2011 onder de vorm van een *revolving credit* voor een maximaal bedrag van 60.000.000 Euro, die vandaag in zijn geheel is opgenomen ;
- een kredietlijn dd. 22 maart 2012 onder de vorm van een *revolving credit* voor een maximaal bedrag van 30.000.000 Euro, die vandaag in zijn geheel is opgenomen ;
- een niet gecommiteerde kredietlijn dd. 13 augustus 2008 van 26.000.000 Euro zonder einddatum wat in de balans van Wereldhave Belgium Comm. VA is geboekt als kortlopende schulden waarvan thans 14.500.00 Euro is opgenomen.

Thans wordt er voorgesteld om de opgenomen bedragen onder deze kredietlijnen, ten beloop van het totaal van 104.500.000 Euro openstaande op heden, integraal te herfinancieren met kredietlijnen voor een totaal bedrag van respectievelijk 150.000.000 Euro en 14.500.000 Euro, die zouden worden verstrekt door Wereldhave N.V., die aandeelhouder is van de vennootschap (de "Intercolijnen"). De voorwaarden van de Intercolijnen zouden identiek - en in bepaalde opzichten, zoals bijvoorbeeld het totaal beschikbaar bedrag dat opgetrokken is tot 164.500.000 Euro en de duur tot juli 2019 respectievelijk augustus 2019, beter - zijn dan de voorwaarden van de Bankkredietlijnen.

Als gevolg van deze Herfinancieringstransactie zou Wereldhave Belgium CVA over een aanzienlijk verhoogd krediet beschikken - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste van de maximale schuldgraad van 33% - daar de Bankkredietlijnen volledig zouden worden terugbetaald, maar wel beschikbaar blijven voor eventuele heropname. Weliswaar is de heropname van de Bankkredietlijnen slechts mogelijk wanneer Wereldhave Belgium Comm. VA een einde kan stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (de huidige waarde van het shopping centrum Belle Ile te Luik bedraagt 162 mio € terwijl de huidige waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt) waaraan is gekoppeld de beperking van haar geconsolideerde schuldratio tot 33% (i.p.v. de normale in hoofde van vastgoedbevaks en/of geregementeerde vastgoedvennootschappen begrenzing van de schuldratio tot 60%). Indien zou blijken dat de Bankkredietlijnen niet (geheel) dienen te worden behouden, kan Wereldhave Belgium CVA bovendien deze volledig of gedeeltelijk beëindigen ("cancellation"), onder de voorwaarden zoals voorzien in de Bankkredietlijnen en dus mits betaling van een verbrekingscommissie t.a.v. de kredietlijn van 60 mio € en de kredietlijn van 30 mio €, van ongeveer 0.20% respectievelijk 0.30% per jaar tot de vervaldatum (respectievelijk 30 april 2016 en 11 april 2017), berekend op het bedrag van het krediet dat wordt opgezegd onder de respectievelijke Bankkredietlijnen. Een andere oplossing zou zijn om de Intercolijnen (gedeeltelijk) op te zeggen, waaronder geen verbrekingsvergoeding verschuldigd is.

B. Bedrijfsmatig voordeel voor Wereldhave Belgium Comm. VA en vermogensrechtelijke gevolgen

Op basis van de hierboven vermelde feiten kunnen de volgende overwegingen worden gemaakt omtrent het bedrijfsmatig voordeel voor Wereldhave Belgium Comm. VA, en voor haar aandeelhouders, om de Herfinancieringstransactie aan te gaan alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen ervan:

- de voorgestelde Herfinancieringstransactie resulteert in een verhoging van de beschikbare financiering voor de vennootschap, ten belope van 164.500.000 Euro, daar de bestaande Bankkredietlijnen terugbetaald zouden worden maar toch beschikbaar blijven voor heropname. Weliswaar is deze mogelijke extra-financiering slecht aanwendbaar wanneer Wereldhave Belgium Comm. VA een einde kan stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (de huidige waarde van het shopping centrum Belle Ile te Luik bedraagt 162 mio € terwijl de huidige waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt) waaraan is gekoppeld de beperking van haar geconsolideerde schuldratio tot 33% (i.p.v. de normale in hoofde van vastgoedbevals en gereglementeerde vastgoedvennootschappen begrenzing van de schuldratio tot 60%).
- de voorwaarden van de Intercolijnen zijn minstens even gunstig als de voorwaarden van de Bankkredietlijnen; De rentemarge onder de Intercolijn van 150.000.000 Euro bedraagt 1.20%, en de rentemarge onder de Intercolijn van 14.500.000 Euro bedraagt 0.80%. De Bankkredietlijnen voorzien in een marge van 1.20%, maar ze bevatten een zogenaamde *margin step-up* indien de schuldratio bepaalde drempels overschrijdt. Dit is niet het geval van de Intercolijnen. Tevens dient Wereldhave Belgium Comm. VA geen reserveringscommissie te betalen onder de Intercolijnen, hetgeen ze wel verschuldigd is onder de Bankkredietlijnen.
- de Intercolijnen hebben een duur tot 31 juli 2019 respectievelijk 18 augustus 2019, waar de Bankkredietlijnen, oorspronkelijk afgesloten voor 5 jaar, op 30 april 2016 respectievelijk 22 maart 2017 vervallen; dit betekent meer dan twee jaar bijkomende financieringsduur.
- de terugbetaling van de openstaande bedragen onder de Bankkredietlijnen brengt geen kost met zich mee voor Wereldhave Belgium Comm. VA, indien het gebeurt op de vervaldag(en) van de opgenomen voorschotten, daar een wederbeleggingsvergoeding slechts verschuldigd is bij terugbetaling op een andere dag dan de (respectievelijke) vervaldag(en) van de betrokken voorschotten.
- Wereldhave Belgium Comm. VA. kan de Bankkredietlijnen volledig of gedeeltelijk opzeggen indien zou blijken dat ze de door deze Herfinancieringstransactie over onnodig veel krediet zou beschikken daar Wereldhave Belgium dan toch niet op korte termijn in staat zou zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20%.

Dit zou inderdaad impliceren -binnen de hypothese dat Wereldhave Belgium Comm. VA niet op korte termijn in staat zal zijn door bijkomende acquisities van vastgoed en verhoging van de reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% - dat de reserveringscommissies onder de Bankkredietlijnen (om dat krediet te behouden) niet meer geoorloofd zouden zijn. Bij beëindiging van de Bankkredietlijnen dient ze, zoals gebruikelijk, een verbrekingscommissie van ongeveer 0.20% respectievelijk 0.30% per jaar te betalen, berekend op het bedrag van het krediet dat wordt opgezegd onder de respectievelijke Bankkredietlijnen. Een andere oplossing zou zijn om de Intercolijnen (gedeeltelijk) op te zeggen, waaronder geen verbrekingsvergoeding verschuldigd is.

- De Herfinancieringstransactie biedt aan Wereldhave Belgium CVA een financieringsoplossing voor het project Ring Shopping Center indien deze (althans in zijn twee onderdelen) zou kunnen worden afgerond.

C. De beslissing is niet van aard Wereldhave Belgium een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de vennootschap voert kennelijk onrechtmatig is

Op basis van de feiten en analyse zoals hierboven beschreven, zijn wij van oordeel dat het aangaan van de Herfinancieringstransactie in het voordeel van Wereldhave Belgium Comm. VA is en niet van dien aard is om haar een nadeel te berokkenen dat, in het licht van het beleid dat de vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is. Het bedrijfsmatig voordeel werd hierboven beschreven.

Deze beslissing dient ook gesitueerd te worden binnen het actieplan van Wereldhave Belgium Comm. VA - zoals ook besproken met de FSMA - om de nodige acquisities uit te voeren opdat een einde kan gesteld worden aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (zie schrijven FSMA dd. 4 juli 2012). Terzake verwijzen we ook naar de Beslissing Commissie Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken dd. 5 maart 2013 (besproken in Expertise dd. 15 november 2013) die Wereldhave Belgium Comm. VA heeft bekomen waar ook t.a.v. de Dienst voor Voorafgaande beslissingen in fiscale zaken op exhaustieve wijze de noodzaak werd toegelicht in hoofde van Wereldhave Belgium Comm. VA om de nodige acquisities uit te voeren opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa.

Het aangaan van deze Herfinancieringstransactie impliceert ook dat Wereldhave Belgium Comm. VA dan ook nu reeds over de nodige kredietlijnen beschikt (tot aan de huidige absolute grens van de toegestane schuldratio (33%)) om deze bijkomende acquisities te financieren (tot aan de huidige absolute grens van de toegestane schuldratio (33%)) en er thans geen noodzaak is om bijkomende kredieten te onderhandelen wanneer de acquisities zich realiseren.

Wij wijzen er ook op dat t.a.v. de huidige mogelijke acquisitie van het project Ring Shopping Center (althans fase 2) Wereldhave Belgium Comm. VA een bod heeft uitgebracht op 7 juli 2014 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA uitdrukkelijk heeft gesteld dat financiering geen opschortende voorwaarde is en er tevens ook geen timing issue is om financiering te bekomen. Dankzij deze nieuwe Intercolijnen is deze verklaring dan ook waar in absolute termen.

Daarenboven kan Wereldhave Belgium Comm. VA aldus dankzij deze de Herfinancieringstransactie een krediet verkrijgen ten beloop van 164.500.000 Euro, aan minstens even gunstige voorwaarden dan haar bestaande Bankkredietlijnen die slechts 116.000.000 euro bedraagt. Deze nieuwe financiering biedt dan ook onmiddellijk een financieringsoplossing indien het voorgenomen project het project Ring Shopping Center in zijn twee onderdelen zou kunnen worden afgerond. Zelfs indien enkel fase 1 zal worden gerealiseerd, biedt het krediet de mogelijkheid om verder op zoek te gaan naar andere acquisities van vastgoed (zoals gedefinieerd in artikel 2, 20 juncto artikel 34 § 1 van het KB van 7.12.2010 m.b.t. vastgoedbevaks ; en in de nabije toekomst vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 5 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) opdat finaal het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% zou bedragen van het geconsolideerde activa van Wereldhave Belgium Comm. VA. Terzake kan er ook gewezen worden op de mogelijkheid om het krediet aan te wenden tot aankoop van vastgoedcertificaten (weliswaar is conform de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen de materialiteitsdrempel van 20% ook van toepassing op de vastgoedcertificaten en mag Wereldhave Belgium Comm. VA weliswaar niet in een situatie komen waarbij de grens van 30% van het totaal van uitgegeven vastgoedcertificaten wordt overschreden (de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen is immers van toepassing "wanneer een persoon, ten gevolge van een eigen verwerving of een verwerving door in onderling overleg met hem handelende personen of personen die handelen voor rekening van deze personen, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30 % van de effecten met stemrecht (dus ook genoteerde vastgoedcertificaten) houdt in een vennootschap met statutaire zetel in België en waarvan minstens een gedeelte van de effecten met stemrecht is toegelaten tot de handel op een gereglementeerde markt dient deze persoon een openbaar overnamebod uit te brengen op het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht uitgegeven door deze vennootschap en hiervan kennis te geven aan de FSMA).

Tevens beschikt Wereldhave Belgium Comm. VA dankzij deze Herfinancieringstransactie over een extra kredietlijn met name de hierboven vermelde Bankkredietlijnen binnen de hypothese dat Wereldhave Belgium inderdaad op korte termijn in staat zal zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% wat dus impliceert dat Wereldhave Belgium de nodige actie heeft ondernomen opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa.

Binnen deze hypothese kan Wereldhave Belgium Comm. VA dan ook in de nabije toekomst hierboven vermelde Bankkredietlijnen aanwenden tot financiering van haar verder expansie (daar op dat ogenblik haar geconsolideerde schuldratio slechts beperkt is tot 66% van haar geconsolideerde activa.).



Weliswaar indien Wereldhave Belgium Comm. VA dan toch op korte termijn niet in staat zal zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% wat dus impliceert dat Wereldhave Belgium dan toch niet de nodige actie heeft kunnen ondernemen opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa kan Wereldhave Belgium Comm. VA deze bankkredietlijnen steeds volledig of gedeeltelijk opzeggen daar de reserveringscommissies onder de Bankkredietlijnen dan ook niet meer geoorloofd zouden zijn om dat krediet te behouden. Hiertoe dient ze, zoals gebruikelijk, een verbrekingscommissie van ongeveer 0.20% respectievelijk 0.30% per jaar te betalen, berekend op het bedrag van het krediet dat wordt opgezegd onder de respectievelijke Bankkredietlijnen. Een andere oplossing zou zijn om de Intercolijnen (gedeeltelijk) op te zeggen, waaronder geen verbrekingsvergoeding verschuldigd is.

Wij zijn dan ook van oordeel dat op het grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om de herfinancieringstransactie door te voeren en aldus de Credit Facility Agreement t.b.v. 150 mio € en de Credit Facility Agreement t.b.v. 14,5 mio € af te sluiten met Wereldhave NV en dit conform de modaliteiten van de Credit Facility Agreements die in extenso het voorwerp hebben uitgemaakt van een juridisch onderzoek door de onafhankelijk expert in de persoon van Dirk Caestecker van het advocatenkantoor DLA Piper waarbij deze laatste heeft geoordeeld dat de voorwaarden van deze Credit Facility Agreements minstens even gunstig zijn als de voorwaarden van de huidige Bankkredietlijnen. Daarenboven de verhoging van de kredietlijn - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste dat de maximale schuldgraad van 33% - laat Wereldhave Belgium Comm. VA om t.a.v. de toekomstige acquisities reeds te kunnen stellen dat financiering geen probleem is - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste dat de maximale schuldgraad van 33%. Deze verhoogde kredietlijn dient ook aanzien te worden als een noodzakelijke stap in het actieplan van Wereldhave Belgium CommV. om in de nabije toekomst een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (gezien per 30 juni 2014 de reële waarde van het shopping centrum Belle Ile te Luik 162 mio € bedraagt terwijl de reële waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt)

Met vriendelijke groeten.

Dirk Caestecker
Partner
DLA PIPER UK LLP

dirk.caestecker@dlapiper.com



**COMMISSARISVERSLAG OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 524 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN VOLGENDE OP DE BESLISSING VAN DE STATUTAIRE
ZAAKVOERDER VAN 22 JULI 2014**

Geachte heren,

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen en de daarop betrekking hebbende opdracht die u aan ons heeft toevertrouwd in onze hoedanigheid van Commissaris van Wereldhave Belgium CVA ("de Vennootschap"), brengen wij u verslag uit over de specifieke verificaties die wij hebben uitgevoerd inzake de gegevens opgenomen in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en in de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder met betrekking tot de hierna volgende verrichting ("de Voorgestelde Verrichting"):

Het betreft de herfinanciering van drie open kredietlijnen zoals beschreven in bijlage I aangehecht aan het verslag van het comité van onafhankelijke bestuurders door een kredietlijn met Wereldhave NV. De herfinanciering leidt tot het terugstorten van het opgenomen deel van de bestaande kredietlijnen en het opnemen van krediet bij Wereldhave NV. Wereldhave NV en haar verbonden vennootschap Wereldhave International NV, de huidige meerderheidsaandeelhouders van de Vennootschap, zijn vennootschappen die verbonden zijn met de Vennootschap. Bijgevolg is er sprake van een transactie met een verbonden onderneming. De transactie kan niet worden bestempeld als gebruikelijk voor de vennootschappen in kwestie. Bovendien vertegenwoordigt de transactie een waarde (EUR 164.500.000) die de 1% van het geconsolideerde netto-actief van de Vennootschap overstijgt.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft een onafhankelijke expert verzocht om een analyse te verschaffen van de Voorgestelde Verrichting. Dit verslag is in bijlage II bij onderhavig verslag opgenomen.

We hebben onze werkzaamheden op de informatie over de Voorgestelde Verrichting uitgevoerd zoals hierna opgesomd. Onze opdracht werd uitgevoerd overeenkomstig de Internationale Standaard voor aan Assurance verwante Diensten 4400 "Opdrachten tot het uitvoeren van overeengekomen specifieke werkzaamheden voor financiële informatie". De uitgevoerde werkzaamheden met betrekking tot de bepalingen van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen zijn de volgende:

- a. Wij hebben geverifieerd en vastgesteld dat de gegevens opgenomen in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het verslag van de door het comité aangestelde onafhankelijke expert;
- b. In de mate dat de in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder en in de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder opgenomen gegevens afgeleid zijn uit de boekhoudkundige informatie die betrekking heeft op de financiële situatie per 30 juni 2014, waarop door ons een beperkt nazicht werd uitgevoerd overeenkomstig de van toepassing zijnde normen voor de beroepsuitoefening, hebben wij geverifieerd dat deze gegevens overeenstemmen met de gegevens opgenomen in de hierboven vermelde boekhoudkundige informatie; en
- c. Wij hebben geverifieerd en vastgesteld dat de in de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder opgenomen conclusie overeenstemt met de in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders opgenomen conclusie.

De voormelde uitgevoerde werkzaamheden geven geen aanleiding tot het rapporteren van uitzonderingen.

Wij houden eraan op te merken dat de uitgevoerde specifieke werkzaamheden, zoals hierboven beschreven ons niet in staat stellen om, bij gebrek aan door de wet vastgestelde relevante, objectieve en exhaustieve beoordelingscriteria met betrekking tot de getrouwheid van de gegevens, op basis van de algemeen erkende normen voor de beroepsuitoefening, eender welke vorm van attestatie te verstrekken met betrekking tot de conclusies die door het comité van onafhankelijke bestuurders in zijn gemotiveerd advies zijn opgenomen. Voor het overige achten wij het nuttig in herinnering te brengen dat onze opdracht er niet in bestaat ons uit te spreken over de rechtmatigheid en billijkheid van de Voorgestelde Verrichting.

Ons verslag kan enkel worden gebruikt in het kader van de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, en kan niet worden gebruikt voor andere doeleinden. Dit verslag is bestemd om te worden gehecht aan de notulen van de raad van bestuur die over de Voorgestelde Verrichting beraadslaagt, en om in het jaarverslag te worden hernomen, samen met de beslissing van het comité van onafhankelijke bestuurders en het uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

Sint-Stevens-Woluwe, 31 juli 2014

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Walgrave'.

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

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

De juridische overdracht van de verwerving van de erfpachtrechten met betrekking tot het winkelcentrum “Ring Shopping Kortrijk Noord” vond plaats op 12 januari 2015. Deze transactie is, conform de geldende IFRS standaarden, verwerkt in de cijfers 2014.

Kapitaalverhoging met voorkeurrecht in het kader van het toegestane kapitaal door uitgifte van 630.819 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van € 79,25 per aandeel

De schuldgraad per 31 december 2014, zoals gedefinieerd in het K.B. van 13 juli 2014, overschreed de maximumgrens van 33% met 1,8% ingevolge de verwerving van het winkelcentrum ‘Ring Shopping Kortrijk Noord’ (juridische overdracht op 12 januari 2015). De financiering van deze verwerving werd gefinaliseerd na jaareinde bij middel van een kapitaalverhoging van € 50 mln, afgesloten op 11 februari 2015, en een bijkomende externe financiering van € 30 mln, waardoor de schuldgraad daalt tot 28,3%.

Behoudens deze hierboven vermelde transacties hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2014 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Overeenkomstig artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 bevestigt de Zaakvoerder dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Zie ‘Duurzaamheid’ in het Beheersverslag.

34. Investeringsverplichtingen

Committed (in € mln)	Totale investering	Capex tot 31/12	Oplevering
Genk	86	81	4de kwartaal 2014
Totaal	86	81	
Uncommitted (in € mln)			
Tournai Retail Park	15	4	1ste kwartaal 2016
Tournai Uitbreiding	71	2	2017/2018
Belle Ile	50	0	2017
Totaal	136	6	

In het kader van de projectontwikkelingen te Genk (herontwikkeling en uitbreiding), Gent (herontwikkeling gemengd binnenstedelijk project) en Tournai (uitbreiding winkelcentrum en retailpark), wordt de nog te realiseren investeringskost begroot op € 136 mln incl. BTW. De vennootschap zal pas juridisch verbonden zijn bij het contracteren van de aannemers.

35. Vergoeding commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2014 € 65.759 excl. BTW en op non-audit activiteiten € 27.132 excl. BTW. Er werden geen andere vergoedingen betaald.

36. Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

37. Onderzoek en ontwikkeling

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de vennootschap zijn er geen werkzaamheden die betrekking hebben op onderzoek of ontwikkeling.

Verslag van de Commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP WERELDHAVE BELGIUM CVA OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen en inlichtingen. De jaarrekening bevat de staat van de financiële positie per 31 december 2014, de winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Wereldhave Belgium CVA (“de Vennootschap”) 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. Het financiële positietotaal bedraagt ‘000’ EUR 772.227 en de resultatenrekening toont een positief netto resultaat van het boekjaar van ‘000’ EUR 38.285.

Verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de jaarrekening

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een 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 het implementeren van een interne beheersing die de statutaire zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA’s) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico’s van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de Vennootschap van de jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van door het de statutaire zaakvoerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de verantwoordelijken en van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2014 evenals van haar resultaten en kasstromen voor 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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op bijlage 33 van de jaarrekening, waarin de Statutaire Zaakvoerder toelicht dat, ingevolge de aankoop van het Kortrijk Ring Shopping Centre, de schuldgraad per 31 december 2014 de maximumgrens voor de vennootschap overschrijdt. Ingevolge de kapitaalverhoging van februari 2015 is de schuldgraad weer onder de maximumgrens gezakt.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het statutaire jaarlijks financieel verslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het statutair jaarlijks financieel verslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Overeenkomstig art.524 van het Wetboek van vennootschappen dienen wij tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichting die heeft plaatsgevonden gedurende het boekjaar 2014, zoals uiteengezet in het jaarverslag in bijlage 32: *Beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van 22 juli 2014 met betrekking tot de herfinanciering van drie open kredietlijnen door een kredietlijn met Wereldhave NV.*

Sint-Stevens-Woluwe, 9 maart 2015

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door
Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Overige gegevens

1. Identificatie van Wereldhave Belgium

Comm.VA Wereldhave Belgium, GVV naar Belgisch recht, gevestigd te Medialaan 30 bus 6 – 1800 Vilvoorde, is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan.

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

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst op 09 april 2014 volgens akte verleden voor Mevrouw Daisy De Kegel, notaris te Brussel.

Wereldhave Belgium werd opgericht voor onbepaalde duur. De statuten van de GVV en de Zaakvoerder liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel. De jaarrekeningen van Wereldhave Belgium worden elk jaar, samen met de bijbehorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt. De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen van de Zaakvoerder NV Wereldhave Belgium worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. De financiële berichten met betrekking tot Wereldhave Belgium worden gepubliceerd in de financiële pers. De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Wereldhave Belgium.

2. Belangrijkste statutaire bepalingen

Doel

Wereldhave Belgium heeft als hoofddoel de belegging van, uit het publiek aangetrokken, kapitaal in de categorie 'vastgoed', zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de wet van 12 mei 2014 van toepassing op de 'gereguleerde vastgoedvennootschappen'.

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 31 december 2014 € 266,2 mln vertegenwoordigd door 6.308.198 volgestorte aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Het is de Zaakvoerder toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren ten belope van een maximum bedrag van € 224.968.918,27. Deze toelating werd hernieuwd op 16 december 2011 voor een periode van vijf jaar.

Soort aandelen

Aandelen zijn gedematerialiseerd of op naam.

Voorkeurrecht bij kapitaalverhoging

In geval van een kapitaalverhoging worden de nieuwe aandelen waarop in contanten wordt ingeschreven, bij voorkeur aangeboden aan de aandeelhouders in verhouding tot het kapitaalgedeelte dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd op de dag van de emissie.

Bestuur

De GVV wordt bestuurd door een of meer Statutaire Zaakvoerders. NV Wereldhave Belgium is momenteel als enig Statutair Zaakvoerder aangesteld.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering wordt jaarlijks gehouden op de tweede woensdag van de maand april om 11.00 uur.

Boekjaar

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