

STATUTAIR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2015

INHOUDSTAFEL

- I. RISICOFACTOREN**
- II. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS EN FINANCIËLE AGENDA**
- III. STATUTAIR JAARVERSLAG**
 - PROFIEL
 - CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
 - DUURZAAMHEID
- IV. BEHEERVERSLAG**
 - MISSIE EN STRATEGIE
 - BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN
 - FINANCIËLE RESULTATEN
 - WINSTBESTEMMING
 - VOORUITZICHTEN
- V. VASTGOEDVERSLAG**
 - DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT
 - SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
 - BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
- VI. FINANCIËEL VERSLAG**
 - STATUTAIRE STATEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE
 - STATUTAIRE WINST- EN VERLIESREKENING
 - STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT
 - STATUTAIR KASTROOMOVERZICHT
 - STATUTAIRE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN
 - TOELICHTINGEN
 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
- VII. ALGEMENE INLICHTINGEN**
 - IDENTITEIT EN STATUTAIRE BEPALINGEN
 - VERANTWOORDELIJKE PERSONEN
 - COMMISSARIS
 - VASTGOEDDESKUNDIGEN
 - PROPERTY MANAGERS
 - INTERNE AUDITOR
 - FINANCIËLE DIENSTVERLENER: **BNP PARIBAS FORTIS**
 - EXTERNE JURIDISCHE ADVISEURS

I. RISICOFACTOREN

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

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

Risico omschrijving	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
MARKTRISICO'S		
Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	1. Daling van de huurprijzen bij wederverhuring of aanvragen tot huurkortingen.	Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België(1-2-3-4-5)
	2. Hoger falingsrisico bij de huurder.	Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille. (1-2-3-4-5)
	3. Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de netto waarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad.	Actief asset management. (1-2-3-4-5)
	4. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur.	Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5)
	5. Toename van de leegstand.	De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingmogelijkheid bedraagt 3,2 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,4 jaar. (1-2-3-4-5)

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

Heroriëntatie institutionele investeerders	1. Hoger falingsrisico bij de huurder.	Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3)
	2. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.	Actief asset management door o.a. rechtstreeks contact met de huurders. (1-2-3)
	3. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.	Strenge opvolging van het incassobeleid. (2)
		Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2)
		Stimulering van de domiciliëring van huur betalingen. (1-2)
Daling solvabiliteit huurders	1. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.	Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1) Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database. (1)
	2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.	Actief asset management door o.a. rechtstreeks contact met de huurders. (1-2) Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)

Deflatierisico	1. Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder.	Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2)
	2. Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.	Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)
Inflatierisico	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten.	Mogelijke dekking tegen deze schommelingen via afgeleide financiële instrumenten. (1-2)
	2. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.	Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1-2)
Volatiliteit van de rentevoeten	1. Verhoging van de financiële kosten.	Diversifiëring van de verschillende kapitaalsbronnen. (1-2-3)
	2. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten.	Voldoende aantal financiële partners en vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (1-2-3)
	3. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de Net Asset Value en een toename van de schuldgraad.	Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3) De schuldgraad is beperkt tot < 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1)

Volatiliteit en onzekerheid op de internationale - financiële - markten	1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen.	Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3)
	2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden.	Wereldhave (International) NV is een betrouwbaar, solide en lange termijn aandeelhouder (1-2-3)
	3. Volatiliteit in de aandelenkoers.	Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3)
		Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders. (1-2-3)
		Solide vermogensverhoudingen. (1-2-3)
		Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen. (1-2-3)
Terrorismedreiging	1. Daling bezoekers.	Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2)
	2. Daling omzet huurders.	Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2)
	3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.	Verzekering tegen terrorisme en verlies aan huurinkomsten. (3)
Nationale/Internationale politieke instabiliteit	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten en	Focus op de winkelvastgoedmarkt van politiek stabiele en veilige landen. (1-2-3)

	<p>mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen.</p> <p>2. Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's.</p> <p>3. Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten.</p>	<p>De schuldgraad is beperkt tot < 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3)</p> <p>Solide balansverhoudingen. (1-2-3)</p>
<p>Waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille</p>	<p>1. Wijziging in de balansverhoudingen.</p> <p>2. Wijziging van de netto waarde van het aandeel.</p>	<p>Proactief asset management in eigen beheer. (1-2)</p> <p>Actief investeringsmanagement. (1-2) Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed. (1-2)</p> <p>Actieve duurzaamheidpolitiek (maatregelen ter verbetering van energieperformantie, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, etc. (1-2)</p> <p>Solide balansverhoudingen. (1-2)</p>

OPERATIONELE RISICO'S

Investeringskeuzes	1. Het niet behalen van verwachte rendementen.	Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Zaakvoerder. (1-2-3-4)
	2. Daling van de inkomensstroom alsook van de stabiliteit ervan.	Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk vastgoed deskundige. (1-2-3-4)
	3. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming.	Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door effectieve leiding en de Zaakvoerder en tevens een ervaren management. (1-2-3-4)
	4. Vermindering van de bezettingsgraad doordat de vastgoedportefeuille niet is aangepast aan de marktvraag.	Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed. (1-2-3-4) Bedingen van huurgaranties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4) Permanente monitoring via ICT applicatie - projectmodule. (1-2-3-4) Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk, ... (1-2-3-4)
Ontwikkelingspijplijn	1. Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement.	Ontwikkelingspijplijn beperkt tot 10% van de vastgoedportefeuille. (1-2-3-4)

	<p>2. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op.</p> <p>3. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase.</p> <p>4. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.</p>	<p>Voorafgaande analytische becijfering/haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4)</p>
Technisch verouderingsproces	<p>1. Stijgende onderhoudskosten.</p> <p>2. Daling van de bezettingsgraad.</p> <p>3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.</p>	<p>Jaarlijks een 5 jaren budget opstellen voor structureel onderhoud en renovatie. (1-2-3)</p> <p>Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.) (1-2-3)</p> <p>Meerjaren forecast met betrekking tot onderhoud van bestaande panden. (1-2-3)</p> <p>Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de Property managers. (1-2-3)</p>
Leegstand	<p>1. Daling van de bezettingsgraad.</p>	<p>Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4)</p> <p>Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra. (1-2-3-4)</p>

2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de Net Asset Value.	Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketing acties of andere bezettingsvormen. (4)
3. Mogelijke neerwaartse herziening van de ERV	Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4)
4. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).	Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving om de gevolgen van leegstand te beperken.(**)

Vernieling vastgoed

1. Verlies van constructiewaarde van activa.	De portefeuille vastgoedbeleggingen is verzekerd tegen herbouwwaarde conform ABEX index en een verzekering tegen een huurverlies van maximum 36 maanden. De verzekerde heropbouwwaarde van de portefeuille is per 31 december 2015 verzekerd voor een bedrag van € 467,8 mln, hetzij 60 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 111.633, - (1-2-3)
2. Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop.	Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode < 36 maand het vastgoed commercieel her in staat te stellen. (1-2-3)

	3. Onbruikbaarheid van het gebouw.	Tijdelijke bezetting laten voorzien onder de vorm van pop-ups, marketing acties, tijdelijke bezetting of andere bezettingsvormen. (1-2-3)
Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	<p>1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad.</p> <p>2. Vermindering van huurinkomsten.</p> <p>3. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.</p>	<p>Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3)</p> <p>Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3)</p> <p>Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3)</p>
Concentratierisico - huurders - vastgoed geheel	<p>1. Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder.</p> <p>2. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.</p>	<p>Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de wettelijke bepalingen (< 20 %) hieromtrent. (1-2)</p> <p>Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving om de gevolgen van leegstand te beperken. (**)</p>
Verloop van sleutelpersoneel	1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties.	Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3)

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

(*) Key Performance Indicators

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

FINANCIELE RISICO'S

Tegenpartij risico	<ol style="list-style-type: none">1. Verlies van deposito's.2. Hogere of onvoorziene financiële kosten.3. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van Interest Rate Swaps en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel.4. Algemene negatieve impact op de inkomsten.	<p>Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturity, banken en product beperkt tot de Eurozone. (1-2-3-4)</p> <p>Solide balansverhoudingen. De schuldgraad is beperkt < 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3-4)</p> <p>Stabiele aandeelhoudersstructuur. (1-2-3-4)</p> <p>20-30 % onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1-2-3-4)</p>
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	<ol style="list-style-type: none">1. Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal.2. Onmogelijkheid om groei te realiseren.3. Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele gevolgen op de verkoopprijs.4. Onvoorziene toename van de schuldgraad.	<p>Kredieten zijn van het 'bullet' type met duidelijk zicht op vervaldata. (1)</p> <p>20-30 % onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</p> <p>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties.(1)</p> <p>Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2-3)</p>

		Het op kwartaalbasis laten waarden van de vastgoedportefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. (1-2-3-4)
Renteontwikkeling	<p>1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming.</p> <p>2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming.</p>	<p>20-30 % onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</p> <p>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2)</p> <p>Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2)</p>
Debiteurenrisico	<p>1. Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract.</p> <p>2. Daling van de solvabiliteit of faillissement risico.</p> <p>3. Huurdersconcentratie.</p> <p>4. E-commerce.</p>	<p>Korte communicatielijnen met huurders. (1-2-3)</p> <p>Intern leasing asset management team. (1-2-3)</p> <p>Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3)</p> <p>Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (4)</p> <p>Stringente incassoprocedure. Via een online applicatie, maandelijks toezicht houden op de uitstaande</p>

		vorderingen en beoordeling van de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. (1-2-4)
	5. Concentratie van investeringen in één vastgoedgeheel.	<p>Spreiding van de huurdersportefeuille - zie branche mix. (1-2-3-4-5)</p> <p>Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders < 30%.</p> <p>Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en andere diensten dan het louter winkelen.</p>
Dividendenrisico	<p>1. Volatiliteit in de aandelenkoers.</p> <p>2. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de onderneming in het algemeen.</p>	<p>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2)</p> <p>Ten minste 80 % van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (1-2)</p>
Bancair convenantenrisico	1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opleisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.	Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1)

Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)

Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden - IFRS

1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming.

Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2-3)

Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners. (1-2-3)

2. Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.

Een ervaren managementteam en supervisie door de Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3)

Statuut van Vennootschap behouden

1. Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap.

Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Zaakvoerder. (1-2-3-4)

2. Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de onderneming.	De uitdelingsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4)
3. Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering.	Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen. (1-2-3-4)
4. Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3-4)
5. Mogelijke overschrijding van de beperkende drempel van de free float > 30%.	De Promotor (Wereldhave (International) NV) kijkt strikt toe op de wettelijke reglementering inzake het behoud van het GVV statuut en in het bijzonder inzake de limieten mbt tot de free float. (1-4-5)

Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving	1. Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieuheffingen).	Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5)
	2. Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren

afhankelijk van de specifieke impact. (1-2-3-4-5)

3. Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen.

4. Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel.

5. Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

RISICOBEBEERSING

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

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

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

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

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

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

II. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

OPTIMALISATIE DOOR ACTIEF MANAGEMENT VAN DE WINKELCENTRA

MIDDELGROTE WINKELCENTRA MET UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

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

BESTAANDE WINKELCENTRA

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

ACTIEF MANAGEMENT

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

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

RING SHOPPING KORTRIJK NOORD (RSKN)

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

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

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

De realisatie van het Retail Park (10.000 m² GLA) aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' in Tournai is vergevorderd en de eerste winkels werden geopend voor het publiek op 19 februari 2016. De werken voor de uitbreiding (14.500 m² GLA) en renovatie van het winkelcentrum zelf zijn opgestart begin 2016.

Het einde van de werken is gepland in Q1 2018.

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

TAKE UP KANTOREN

De bezettingsgraad voor de kantoren bedraagt op 31/12/2015 91,4 %, hetgeen een lichte daling betekent t.o.v. 2014 (92,5 %). De consolidatie van de huidige bezettingsgraad blijft een prioriteit. Begin 2016 werden bijkomend 3 contracten afgesloten (1.500 m²) in het kantorenpark 'De Veldekens' in Berchem-Antwerpen.

RESULTATEN

Winst

De winst over 2015, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 48,8 mln (2014: € 38,3 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2014, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 5,6 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 1,5 mln).

Dividend

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

Luc Plasman
Gedelegeerd bestuurder

Dirk Anbeek
Gedelegeerd bestuurder

FINANCIËLE AGENDA VOOR 2015

Planning	Datum
Persbericht resultaten 2015 (8:00 AM)	dinsdag 2 februari 2016
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 13 april 2016
Ex-dividend	maandag 18 april 2016
Dividend record date	dinsdag 19 april 2016
Betaalbaarstelling tdividend 2015	vrijdag 22 april 2016
Persbericht Q1 2016 (8:00 AM)	donderdag 21 april 2016
Persbericht Q2 2016 (8:00 AM)	woensdag 20 juli 2016
Persbericht Q3 2016 (8:00 AM)	donderdag 20 oktober 2016

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

www.wereldhavebelgium.com

III. STATUTAIR JAARVERSLAG

PROFIEL

Wereldhave Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) met focus op commercieel vastgoed in België. De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt € 754 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 594,5 mln (ca 83% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk en Kortrijk. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Brussel, Vilvoorde en Antwerpen. De ontwikkelingsportefeuille van € 34,9 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op het Retail Park aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai en de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Tournai en Liège.

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

Structuur

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

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

De aandelen Wereldhave Belgium worden verhandeld op de continumarkt van Euronext te Brussel. Wereldhave N.V., Schiphol, houdt op 31 december 2015 direct dan wel indirect 69,58% 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 waardingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de

reële waarde op basis van de (hypothetische) verkoopprijs. De portefeuille vastgoedbeleggingen wordt trimestrieel extern gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Financiële positie

Met een geconsolideerde schuldgraad van 27,4% en een solvabiliteit van 72,6% positioneert Wereldhave Belgium zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (*)

ALGEMEEN

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

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Corporate Governance Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen hanteert de Vennootschap de Corporate Governance Code als haar referentiecodel.

De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het bedrijf en met de specifieke bestuursstructuur van de Vennootschap. Met name zijn, om deze reden, de corporate governance principes relevant voor de bestuursstructuur van de Zaakvoerder.

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

- de Corporate Governance Code die door de vennootschap wordt toegepast;
- de belangrijkste kenmerken van de interne systemen voor controle en risicobeheer (betreffende de financiële verslaggeving);

- de aandeelhouderstructuur, zoals afgeleid uit de transparantieverklaringen die de vennootschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en zijn comités.

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

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

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

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

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

COMPLY OR EXPLAIN PRINCIPE

Waar van de aanbevelingen van de Code 2009 wordt afgeweken, staat dat in het Corporate Governance Charter uitdrukkelijk aangegeven. De Vennootschap hanteert hierbij het principe “pas toe of leg uit” (“*comply or explain*”).

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

Samenstelling van het remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < 50 mln) van de drie criteria bepaald door artikel 526^{quater} van het Wetboek van Vennootschappen voldoet, heeft de Raad van Bestuur geen remuneratiecomité opgericht. De Raad van Bestuur ziet de taken van het remuneratiecomité als taken van de voltallige Raad van Bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het remuneratiecomité van de Raad van Bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de Raad van Bestuur (i.e. inclusief de twee gedelegeerde bestuurders).

Samenstelling van het auditcomité

In afwijking van bepaling 5.5 van de Code 2009 die stelt dat elk comité uit minstens drie leden dient te bestaan, bestaat het auditcomité van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap slechts uit twee leden. Het volgen van de aanbeveling van de Code 2009 dat het auditcomité tenminste drie leden dient te hebben, zou ertoe leiden dat nagenoeg de gehele Raad van Bestuur deel uitmaakt van het auditcomité.

BESTUURSORGANEN

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

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

Statutaire Zaakvoerder

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

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

De Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bevoegd is.

De Zaakvoerder voert zijn opdracht uit door tussenkomst van zijn Raad van Bestuur. De aanstelling als Zaakvoerder geschiedt voor onbepaalde tijd.
De huidige Zaakvoerder is Wereldhave Belgium N.V.

Raad van Bestuur

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

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

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

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

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

SAMENSTELLING

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

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

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

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

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

Voor beursgenoteerde bedrijven waarvan de free float minder bedraagt dan 50% (free float van de Vennootschap per 31 december 2015: 30,42%) , van toepassing op de Vennootschap, begint deze verplichting echter pas te lopen vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van de wet van 28 juli 2011 in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019.

Overeenkomstig artikel 96, §2, 6° W. Venn. bevestigen de leden van de Raad van Bestuur zich te schikken en de nodige inspanningen te doen teneinde aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit te voldoen.

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

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

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

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

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

DUUR, BENOEMING, BEOORDELING EN VERLENGING VAN DE BESTUURDERSMANDATEN

Duur

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

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

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

Bestuurders	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Luc Plasman (*)	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1/07/2011	30/06/2015	30/06/2016
Philippe Naert	Onafhankelijke Bestuurder Lid van het Auditcomité	1/04/2015		31/03/2017
Jacques de Smet	Onafhankelijke Bestuurder Voorzitter Auditcomité	1/04/2015		31/03/2018
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur	1/04/2015		31/03/2019
Kasper Deforche	Uitvoerend niet-onafhankelijke Bestuurder	1/04/2015		31/03/2019
Dirk Anbeek	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	31/07/2012	13/07/2016	8/04/2020

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

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Benoeming

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

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

- 1) De adviezen en aanbevelingen inwinnen, met name:
 - inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen,

- inzake de afstemming van het profiel van de Bestuurder van wie het mandaat desgevallend moet verlengd worden op de behoeften van de Raad van Bestuur,
 - inzake de bepaling van het nagestreefde profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor de Bestuurders en op basis van de laatste evaluatie van de werking van de Raad van Bestuur (waaruit onder meer de huidige en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad van Bestuur blijken), en van eventuele bijzondere criteria die gehanteerd worden om één of meer nieuwe Bestuurders te zoeken,
- 2) Op zijn beurt een gesprek met de kandidaten hebben, desgewenst hun curriculum vitae en hun referenties onderzoeken, kennis nemen van de andere mandaten die ze uitoefenen (in al of niet beursgenoteerde vennootschappen) en ze evalueren.
- 3) Beraadslagen in overeenstemming met het intern reglement van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur ziet er op toe dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders, waakt erover dat elke benoeming of elke verlenging van bestuurdersmandaten, zowel voor uitvoerende als voor niet-uitvoerende Bestuurders, mogelijk maken om de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van zijn comités te garanderen en om het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun 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 24 dagen vóór de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bekend gemaakt, samen met de andere agendapunten.

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

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

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

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

Professionele ontwikkeling

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

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

Evaluatie

Onder leiding van zijn Voorzitter evalueert de Raad van Bestuur regelmatig (en minstens om de twee tot drie jaar) zijn omvang, samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

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

De niet-uitvoerende Bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management /de Gedelegeerd Bestuurders. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen.

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

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

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

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

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

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

HUIDIGE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur telt de volgende zes leden:

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

Nationaliteit: Nederlandse

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

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

- Lopende mandaten:
 - Statutair directeur van Wereldhave NV (beursgenoteerd)
 - Commissaris van Ordina NV (beursgenoteerd)
 - Commissaris van Detailresult Groep NV
- - Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:
 - geen

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

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

Nationaliteit: Belg

Luc Plasman studeerde af aan de KUL als burgerlijk ingenieur in 1977. Na twee jaar werkzaam te zijn geweest als assistent aan het Instituut voor Industriële Scheikunde van de KUL, werkte Luc Plasman vanaf 1980 achtereenvolgens voor de ITH-Omnicaad NV (ingenieursbureau), IPEO/IGOPEX NV (projectontwikkeling) en Wilma Project Development NV (projectontwikkeling). Van 1997 tot 2010 was Luc Plasman gedelegeerd bestuurder van ING Real Estate Development Belgium NV. (aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in **2015: 100%**)

- - Lopende mandaten:
 - Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV
 - Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV
 - Bestuurder WBPM
 - Bestuurder Halle Vastgoed
 - Bestuurder Immo Guwy
 - Zaakvoerder Waterloo Shopping bvba
 - Voorzitter van de Belgisch Luxemburgse raad voor winkelcentra (BLSC)
 - Onafhankelijke bestuurder NV VANA Real Estate
- - Afgelopen mandaten over de laatste vijf jaar:
 - geen

Kasper Deforche (34), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder sinds 1 april 2015 voor een periode van 4 jaar. Naast Licentiaat in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven is hij tevens houder van getuigschriften van de Antwerp Management School, Solvay Brussels

School en Harvard Business School. Hij heeft meer dan 10 jaar ervaring in retail vastgoed en was eerder actief bij AG Real Estate en Vastned Retail Belgium.
Andere bestuursmandaten bij beursgenoteerde ondernemingen: geen
(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in **2015: 75%**)

➤ - Lopende mandaten:

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

➤ - Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder AG RE B2C NV
- Bestuurder AG Real Estate Group Asset Management NV
- Bestuurder AG Real Estate Westloan NV
- Bestuurder Agridec NV
- Bestuurder Citymo NV
- Bestuurder Gent Zuid NV
- Bestuurder Ladolcevita NV
- Bestuurder Ninia NV
- Bestuurder Nouvelles Galeries De Boulevard Anspach NV
- Bestuurder RDV-Invest NV
- Bestuurder RF-Invest NV
- Bestuurder RV-Invest NV
- Bestuurder Senre BVBA
- Bestuurder Shopimmo NV
- Bestuurder Societe De Developpement Commercial D'anderlecht Pour 200 NV
- Bestuurder Societe Hoteliere Du Wiltcher'S NV
- Bestuurder Nobel NV
- Bestuurder Urbis NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein A NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein B NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein C NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein D-E-F NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein G NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein H NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Parking NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Shopping NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein J NV
- Bestuurder Belgian Luxembourg Council Of Shopping Centers (BLSC)

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

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

Nationaliteit: Belg

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

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

➤ - Lopende mandaten:

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

➤ - Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder van Mitiska NV
- Commissaris van Super de Boer NV (Nederland)
- Uitvoerend bestuurder van Madexa BV (Nederland)
- CEO en voorzitter van de raad van bestuur van Vroom&Dreesman BV (Nederland)
- CEO en voorzitter van de raad van bestuur van Hema BV (Nederland)
- Bestuurder van Cassis/paprika NV
- Bestuurder van Fun Belgium NV
- Onafhankelijk bestuurder van Duror NV
- Onafhankelijk bestuurder van Uitgeverij Lannoo NV
- Commissaris van iCentre BV
- President commissaris van BGN Holding BV
- Commissaris van Fatboy BV

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

Philippe Naert (72), Fairybankhelling 2/202 te 8670 Koksijde, heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing. Hij behaalde het diploma van burgerlijk ingenieur aan de KUL in 1966, een "postgraduate diploma in Management Science" aan de Manchester University (VK) in 1967 en een Ph.D. Business Administration aan de Cornell University (VS) in 1970. Hij werd benoemd als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 2 jaar ingaande op 1 april 2015 tot en met 31 maart 2017.

Nationaliteit: Belg

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

➤ - Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van MDCS BVBA
- Bestuurder van MDCS International NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Natural Granen Gebr De Scheemaecker
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Floré
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hout van Steenberge NV
- Onafhankelijk bestuurder van Concordia Textiles NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hobbyrama NV
- Onafhankelijk bestuurder van 3D NV
- Onafhankelijk bestuurder van Matériaux Gondry
- Onafhankelijk bestuurder van Jori NV
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Duror NV (Terre Blue)
- Chairman and non-executive director of Oxford Policy Management Ltd
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Truncus NV
- Onafhankelijk bestuurder van Trilations NV

➤ - Afgelopen bestuursmandaten over de laatste 5 jaar:

- Onafhankelijk bestuurder van Brouwerij De Koninck NV
- Zaakvoerder van Philippe Naert BVBA
- Onafhankelijk bestuurder van I-Propeller NV
- Onafhankelijk bestuurder van Textum
- Onafhankelijk bestuurder van KBC Groep NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Boondoggle NV
- Bestuurder en Dean van Antwerp Management School

- Onafhankelijk bestuurder van Stock Americain Van Wiemeersch

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

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

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

Nationaliteit: Belg

Jacques de Smet studeerde af aan de VUB als licentiaat in de economische wetenschappen in 1973.

Hij bekleedde diverse management functies in diverse internationale bedrijven.

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

➤ - Lopende mandaten:

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

➤ - Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

VERKLARINGEN BETREFFENDE BESTUURDERS EN DE EFFECTIEVE LEIDING

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

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

- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de Bestuurders, noch met de GVV, noch met de Statutaire Zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Statutaire Zaakvoerder en/of de GVV en de leden van de Effectieve Leiding zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

VOORZITTERSCHAP

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

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

De Voorzitter heeft als specifieke taken:

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

Voorts ziet de Voorzitter erop toe dat:

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

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

OPDRACHTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

- De Raad van Bestuur:
 - Beoordeelt de prestaties van de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management en op de verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap;
 - beoordeelt de doeltreffendheid van het Auditcomité;
 - neemt de nodige maatregelen om de integriteit van de Vennootschap te waarborgen ook rekening houdend met de beoordeling van de Compliance Officer;
 - neemt de nodige maatregelen voor het tijdig openbaar maken en mededeling van de jaarrekeningen en van de andere financiële en niet-financiële informatie aan de Aandeelhouders en de potentiële Aandeelhouders overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;
 - keurt het kader van interne controle en risicobeheer, opgesteld door het Uitvoerend Management goed en beoordelen zijn implementatie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité en van de persoon belast met de Onafhankelijke interne auditfunctie en de Risk Officer;
 - houdt toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité;
 - beschrijft de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen van de Vennootschap en de openbaarmaking hiervan.

- De Raad van Bestuur beslist over de structuur van het Uitvoerend Management en bepaalt de bevoegdheden die aan het Uitvoerend Management zijn toevertrouwd. Deze worden opgenomen in het intern reglement van de Raad van Bestuur en in dat van het Uitvoerend Management.

- De maatregelen te nemen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders en met de klanten van de Vennootschap (ie. de gebruikers van haar vastgoed), gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen en in het belang van de Vennootschap.

AANSLUITING BIJ DE TOEPASBARE REGELS

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

RECHT OP INFORMATIE

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

WERKING

Algemeen

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

Frequentie

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

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

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

Bijeenroeping en agenda

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

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

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

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

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

Voorzitterschap en secretariaat

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

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

Volmachten

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

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

Beslissingen, quorum en meerderheid

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

aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en besluiten over de onderwerpen die op de agenda van de vorige vergadering stonden.

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

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

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

Notulen

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

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

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

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

TRANSACTIES IN EFFECTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

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

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

INTEGRITEIT EN TOEWIJDING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De comités van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van Vennootschappen kan de Zaakvoerder, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een strategisch comité, een

Auditcomité, een benoemingscomité en een remuneratiecomité, en hun interne reglement opstellen.

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

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

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

HET AUDITCOMITÉ

Samenstelling en vergoeding

Het Auditcomité bestaat uit twee leden die door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder worden aangeduid uit de onafhankelijke Bestuurders. Het volgen van de aanbeveling van de Corporate Governance Code dat het Auditcomité ten minste drie leden dient te hebben, zou ertoe leiden dat nagenoeg de gehele Raad deel uitmaakt van het Auditcomité.

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

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

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

Huidige samenstelling van het Auditcomité:

- Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter Jacques de Smet
Jacques de Smet heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.
Aanwezigheidsquorum: 100 % (4/4)
- Onafhankelijk Bestuurder Philippe Naert
Philippe Naert heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing.
Aanwezigheidsquorum: 100 % (4/4)

Voorzitterschap

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

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

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

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

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

Verantwoordelijkheden

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

Bijzondere opdrachten van het Auditcomité:

1. In het kader van de financiële rapportering en de opvolging van het proces voor de opmaak ervan:
 - toezien op de boekhoudkundige integriteit van de door de Vennootschap verstrekte financiële informatie; de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen, de geconsolideerde rekeningen, de 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.

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

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

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

4. in het kader van de opvolging van de externe controle:

- advies geven aan de Raad van Bestuur over de benoeming, herbenoeming of het ontslag van de Commissaris en over het bedrag van de erelonen dat voor de uitvoering van zijn opdracht moet 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.

Werking

Vergaderingen

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

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

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

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

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

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

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

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

Raad van Bestuur zijn voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot benoeming van een Commissaris.

Agenda - stukken

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

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

Beslissingen, quorum en meerderheid

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

Notulen

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

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

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

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

Verslagen

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

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

Evaluatie

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

Effectieve Leiders/Uitvoerend Management

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

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

De Effectieve Leiders zijn momenteel:

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

ROL

De rol van de Effectieve Leiders is voornamelijk:

- aan de Raad van Bestuur de strategie van de Vennootschap voorstellen;
- de voorbereiding van alle beslissingen die door de Raad van Bestuur moeten genomen worden om zijn verplichtingen te kunnen vervullen;
- de beslissingen van de Raad van Bestuur betreffende het verwerven of overdragen, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen uitvoeren;

- beslissen over de verwerving of overdracht, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen met een waarde, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- onroerende goederen verhuren, en meer in het algemeen, overeenkomsten in verband hiermee sluiten, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- het dagelijkse bestuur van de Vennootschap verzekeren, en hierover verslag uitbrengen bij de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de thesaurietoestand van de Vennootschap; de voorstelling aan de Raad van Bestuur van een actuele, accurate en bevattelijke kijk op de operationele en financiële ontwikkelingen van de Vennootschap en haar participaties;
- interne controles (systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële, vastgoed gebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarlijks Financieel Verslag en de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichthoudende rol van de Raad van Bestuur, gebaseerd op het kader dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de voorbereiding van de financiële staten, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor Jaarrekeningen, boekhoudkundige normen en evaluatieregels van de Vennootschap;
- de verplichte publicatie door de Vennootschap van de jaarrekeningen;
- aan de Raad van Bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het 'businessplan', en de opvolging daarvan;
- het aannemen en ontslaan van personeelsleden en het vaststellen van de vergoeding van de personeelsleden; en
- het dragen van de algemene verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid over de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de onafhankelijke interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie (de 'Risk Officer') en de compliance functie (de 'Compliance Officer') ook genoemd de onafhankelijke controlefuncties).

OPDRACHTEN

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

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

- het management team van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur,
- toezicht houden op de uitvoering, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur,
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur,
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en de rol van de onafhankelijke controlefuncties - i.e. de persoon belast met respectievelijk de onafhankelijke interne auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer;
- aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris verslag uitbrengen over de evaluatie van de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de onafhankelijke interne-auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

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

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

WERKING

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

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

De Effectieve Leiders voeren hun opdrachten collegiaal uit.

CORPORATE GOVERNANCE

De Effectieve Leiders handelen in het uitsluitend belang van alle stakeholders. Zij organiseren hun persoonlijke en zakelijke activiteiten zodanig om elk rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict

met de Vennootschap te vermijden (zoals uiteengezet in Bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter).

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

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

TOEZICHT

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

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

Controlefuncties

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

ONAFHANKELIJKE COMPLIANCE FUNCTIE

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

lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap".

De "onafhankelijke compliance functie" kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de Vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

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

ONAFHANKELIJKE RISICO BEHEERFUNCTIE

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

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

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

Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap.

ONAFHANKELIJKE INTERNE AUDITFUNCTIE

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

De "interne audit" kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie die is ingebed in de organisatie. Deze functie is gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle)processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kunnen de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

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

REMUNERATIEVERSLAG

Bezoldiging Zaakvoerder

Voor de uitoefening van zijn mandaat ontvangt de Statutaire Zaakvoerder een vaste vergoeding. Deze vergoeding strekt tot het dekken van de kosten van de onafhankelijke Bestuurders. De jaarlijkse vergoeding weerspiegelt de verantwoordelijkheden en de tijdsbesteding van de onafhankelijke

Bestuurders. Voor de niet-onafhankelijke Bestuurders worden thans aan de Statutaire Zaakvoerder geen kosten in rekening gebracht.

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

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

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

Bezoldiging Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Zaakvoerder, op voorstel van de Raad van Bestuur. De totale vergoeding bestaat uit een jaarlijks vast bedrag. Onafhankelijke bestuurders hebben geen recht op variabele vergoedingen of andere voordelen.

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2015:
(alle bedragen zijn – voor zover van toepassing – exclusief BTW)

ONAFHANKELIJKE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	Vast
Dirk Goeminne BVBA (einde mandaat 31 maart 2015) - Voorzitter - vertegenwoordigd door Dirk Goeminne	€ 6.250
GEFOR NV (einde mandaat 31 maart 2015) Voorzitter Auditcomité - vertegenwoordigd door Jacques de Smet	€ 5.625
MDCS BVBA (einde mandaat 31 maart 2015) - vertegenwoordigd door Philippe Naert	€ 5.000
Dirk Goeminne (vanaf 1 april 2015) - Voorzitter	€ 18.750
Jacques de Smet (vanaf 1 april 2015) - Voorzitter Auditcomité	€ 16.875
Philippe Naert (vanaf 1 april 2015)	€ 15.000

NIET-ONAFHANKELIJKE UITVOERENDE BESTUURDERS

K. Deforche onbezoldigd mandaat ⁽¹⁾

Uitvoerend Management – Effectieve Leiders:

D. Anbeek onbezoldigd mandaat

L. Plasman onbezoldigd mandaat (bediendenstatuut)

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

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

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

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

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

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

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

Bezoldiging Uitvoerend Management

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

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

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

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

Bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Management

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

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

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

Variabele bezoldiging korte termijn:

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

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

Variabele bezoldiging lange termijn:

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

Toekenningscriteria/doelstellingen:

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

Voorwaarden:

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

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

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

De contracten van het Uitvoerend Management voorzien niet in een terugvorderingsrecht inzake variabele bezoldigingen die toegerekend kunnen worden aan onjuiste financiële gegevens. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders die beslist over het Jaarlijks Financieel Verslag van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

2015	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioenplan	Extralegale voordelen	Totaal
L. Plasman	€ 203 960	€ 72 000	€ 72 000	€ 11 282	€ 3 974	€ 363 216
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat					
2014	Vaste bezoldiging	Bonus		Pensioenplan		Totaal
L. Plasman	€ 203 960	€ 80 000		€ 39 967	€ 3 974	€ 323 927
D. Anbeek	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.

PREVENTIE EN BELANGENCONFLICTEN

BELANGENCONFLICTEN EN CONFLICTEN VAN FUNCTIES

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

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

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

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

PREVENTIEVE REGELS VOOR BELANGENCONFLICTEN

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

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

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

Artikel 37 van de GVV-Wet schrijft voor dat de door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen geplande verrichtingen ter kennis moeten worden gebracht van de FSMA, als een of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

- de personen die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleren of er een deelneming in bezitten;
- de personen met wie (a) de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (b) een dochteronderneming van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochteronderneming van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;

- de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle dochterondernemingen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; of,
- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:
 - van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of een van haar dochterondernemingen;
 - van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
 - van de promotor;
 - van de andere aandeelhouders van enige dochteronderneming van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
 - van een persoon die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleert of er een deelneming in bezit.

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

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

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

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en 2.500.000 €;
- de verwerving van effecten door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en

- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

OVERZICHT VAN BELANGENCONFLICTEN IN HET VORIGE EN HET HUIDIGE BOEKJAAR

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

GEDRAGSREGELS INZAKE FINANCIËLE TRANSACTIES

Inleiding

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

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

Doel

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

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

Toepassingsgebied

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

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

Na goedkeuring van de tekst van de *policy* door de leden van de Raad van Bestuur, wordt een kopie ervan overgemaakt aan iedere Bestuurder, Effectieve leider, bediende of aangeduide derde. Ieder nieuw Bestuurder, Effectieve Leider, bediende en aangeduide derde zal een kopie van de *policy* ontvangen op het moment van zijn indiensttreding of bij het begin van zijn relatie met de Vennootschap.

Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden

Bestuurders en Effectieve Leiders

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

Sleutelbedienden

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

Risk & Compliance Officer – Interne Audit

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

Definitie van ‘voorkennis’

‘Koersgevoelige’ informatie

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

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

‘Niet openbare’ informatie

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

- *Raadplegen van de Compliance Officer*

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

Politiek van de Vennootschap en procedures

Verboden activiteiten

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

betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorkennis betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

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

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

De aan- en verkoopvensters voor de andere Insiders.

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

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

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

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

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

Uitzonderingen voor uitzonderlijke omstandigheden.

De Compliance Officer mag, op een individuele basis, de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap buiten de toepasselijke aan- of verkoopvensters (met uitzondering van de bijzondere gesloten periodes) toelaten, rekening houdend met bijzondere (financiële of andere) omstandigheden.

Procedure

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

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

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

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

Voorrang van de wettelijke beperkingen

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

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

De gevolgen van het handelen met voorkennis of van het meedelen van voorkennis aan derden, kunnen heel ernstig zijn. Wie de wetgeving betreffende het handelen met voorkennis en het meedelen van voorkennis aan derden overtreedt, kan worden veroordeeld tot het betalen van het bedrag van de gerealiseerde winst of van het vermeden verlies, tot het betalen van het bedrag van het verlies geleden door de persoon die de effecten heeft gekocht of aan wie de effecten werden

verkocht, tot het betalen van een burgerrechtelijke vergoeding of van een strafrechtelijke boete, of tot een gevangenisstraf. De Vennootschap en/of de verantwoordelijken van de persoon die de overtreding heeft begaan, kunnen eveneens worden veroordeeld tot het betalen van een burgerrechtelijke vergoeding of tot een strafrechtelijke boete.

Disciplinaire sancties

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

Mededeling van de overtredingen

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

Meldingsplicht voor de Effectieve Leiders

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

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

Vragen

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

DUURZAAMHEID

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

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

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

Pijler 1, Bricks

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

Energie efficiëntie met 30% verbeteren tussen 2013 en 2020.

Door middel van slimme meters en gebouwbeheersystemen, kan Wereldhave haar verbruiken nagaan op een 24/7 basis.

Gezondheids- risico- en veiligheids assessments voor winkelcentra in 2018.

Dit is een nieuwe globale doelstelling die in 2016 meer vorm zal krijgen.

Breeam VERY GOOD voor winkelcentra in 2020.

Breeam certificatie biedt een volledige assessment van elk gebouw om de milieu impact te verbeteren.

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

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

Waar mogelijk wordt ingezet op lokale energieopwekking, zo werden in 2012 in Nivelles zonnepanelen geplaatst, in 2014 volgden Liège en Gent en voor 2018-2019 worden ze verwacht bij

de oplevering van de uitbreiding winkelcentrum 'les Bastions' te Tournai.

Andere acties die werden ondernomen in 2015:

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

Pijler 2, People

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

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

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

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

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

Pijler 3, Partners

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

1. Creëren van nieuwe permanente banen in de retail sector bij nieuwe investeringen.
2. 75% van nieuwe huurcontracten zijn conform aan de Green Lease in 2016.
De Green Lease clausules gaan over werkomstandigheden, materialen, energieverbruik,...
huurder en verhuurder proberen zo samen hun ecologische voetafdruk te verkleinen.

3. Herdefiniëren en implementeren van een duurzaam aankoopbeleid voor alle nieuwe leveranciers in 2016.

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

De 'Green Lease' werd in 2014 intern goedgekeurd en wordt sindsdien goed geïmplementeerd. Meer dan 80% van de nieuwe contracten werd getekend met deze bijlage. In 2016 zal verder worden ingezet op dit aspect als een terugkerend agendapunt met huurdersmeetings. Ook werd er met de plaatselijke teams ingezet op de Green Lease door te werken rond 1 van deze punten: een wedstrijd voor het beste duurzame initiatief werd in 2015 opgezet en zal in 2016 afgerond worden.

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

Pijler 4, Maatschappij

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

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

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

Een totaal van 89 sociale acties werd gehouden in de verschillende winkelcentra (o.a. Oxfam, Rode Kruis, boekenruil, pop-up zelfgemaakte cadeauartikelen van personen met een beperking, andere steun voor goede doelen,...). Gedurende het jaar wordt een administratieve waardering gemaakt van de ter beschikking gestelde ruimtes, een geschatte huurwaarde/m² voor een gegeven periode. Andere initiatieven werden als kost gemeten. Voor 2015 werd 1,1% van het netto huurresultaat behaald (Kortrijk zal vanaf 2016 worden opgenomen in de cijfers).

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

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

“Value for tomorrow” starts with taking responsibility today.

IV. BEHEERVERSLAG

MISSIE EN STRATEGIE

Missie: focus op winkelcentra

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

Strategie: waardecreatie en risicospreiding

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

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

Actief management van winkelcentra

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

Eigen ontwikkeling

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

Property Management - Beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Hoewel de Belgische onroerend goed markt zijn eigen lokale kennis en geplogenheden heeft, is er veel ruimte voor uitwisseling van 'best practices' in markten waar de groep Wereldhave actief is. Tegen de achtergrond van een economisch klimaat dat voor Europa nog voor een hele tijd moeilijk blijft, wordt het meer dan ooit belangrijk om vanuit een operationele excellence input te geven voor business keuzes.

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

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

WINKELCENTRA

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

Op 12 januari 2015 heeft de Vennootschap de zakelijke rechten verworven van het resterend gedeelte van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' (22.000 m²). Eind september 2014 had de Vennootschap reeds een gedeelte van het winkelcentrum (11.000 m²), eigendom van Redevco, aangekocht. De totale investering, inclusief transactiekosten, bedraagt € 108,1 mln; het netto aanvangsrendement belooft 6,1%. Het winkelcentrum zal dus nu één eigenaar hebben, hetgeen een efficiënt management zal toelaten. De aankoop werd deels gefinancierd met de opbrengsten (€ 49,4 mln) van de kapitaalverhoging van 16 februari 2015 en het resterend gedeelte met externe financiering (58,7 mln).

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

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

'Ring Shopping Kortrijk Noord' heeft een bewezen 'track record' en biedt een stabiele cash flow. Deze transactie kadert volledig in de strategie van de Vennootschap een portefeuille op te bouwen met winkelcentra die dominant zijn in een sterk en omvangrijk verzorgingsgebied.

Onze winkelcentra, exclusief Genk Stadsplein en Gent Overpoort waar we geen bezoekersaantallen kunnen meten omwille van de configuratie, kregen in 2015 17,419 miljoen bezoekers over de vloer. Dit is een stijging van 1,3% t.o.v. 2014 en steekt positief af tegen een licht dalende trend, die in het algemeen vastgesteld wordt (1,37% voor de 15 belangrijkste winkelcentra van België – Bron: BLSC).

Bezettingsgraad

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

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

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2015 € 34,9 mln (31 december 2014: € 20,7 mln). De netto toename met € 14,2 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de bouwwerken die betrekking hebben op de realisatie van het retail park (10.000 m²), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai.

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

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

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

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

KANTOREN

Positieve take up voor de kantoren

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

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

VASTGOEDCERTIFICATEN

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

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

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

FINANCIELE RESULTATEN

Direct resultaat

Wereldhave Belgium behaalde over 2015 een direct resultaat van € 38,7 mln (2014: € 32,9 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 8,5 mln, in hoofdzaak door de verwerving van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord, een gradueel hogere bezetting in het winkelcentrum Genk Shopping I en het multifunctioneel gebouw aan de Overpoortstraat te Gent. De vastgoedkosten stegen licht met € 0,5 mln; de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,1 mln lager. De operationele financiële lasten en belastingen stegen met € 1,4 mln. De financiële inkomsten daalden met € 0,7 mln als gevolg van de liquidatie van het vastgoedcertificaat 'Ring Shopping Kortrijk Noord'.

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,58 (2014: € 5,22).

Indirect resultaat

Het indirect resultaat bedraagt € 10,1 mln (2014: € 5,4 mln). Het gerealiseerde indirect resultaat bestaat uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ 8,3 mln), een gerealiseerde liquidatiemeerwaarde van het vastgoedcertificaat van Basilix (€ 1,8 mln).

Eigen en vreemd vermogen

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2015 € 568,8 mln (31 december 2014: € 500,3 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2015 € 81,97 (31 december 2014: € 79,31). Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2015 gebruik van externe en "intracompany" financieringen. De 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 € 128,5 mln. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

De vennootschap heeft één interest rate swap (IRS) afgesloten waarbij de variabele rente werd omgezet in een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit (1 april 2019 - € 50 mln). Solide balansverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht van de vennootschap bij het realiseren van nieuwe investeringen.

Per 31 december 2015 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 27,4% (2014: 34,7%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

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

WISTBESTEMMING

Winst

De winst over 2015, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 48,8 mln (2014: € 38,3 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2014, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 5,6 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 1,5 mln).

Met een uitkeringspercentage van 87% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden van € 4,90 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 3,58 na aftrek van 27% roerende voorheffing (*). Rekening houdend met 6.939.017 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2015, betekent dit een uit te keren dividend van € 34,0 mln.

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

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

Dividend

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

VOORUITZICHTEN

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

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

V. VASTGOEDVERSLAG

DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

Investerings in winkelvastgoed naar recordniveau

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

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

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

Onzekerheid over bestedingsniveau weegt op de detailhandel

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

Investerings in kantoren blijven op hoog niveau

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

Verhuurmarkt voor kantoren

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

Bron: Tijdschrift 'Expertise' van 14/01/2016 en 'Retail Newsletter' van 8/02/2016 door Cushman & Wakefield

GEMIDDELDE LOOPTIJD HUUROVEREENKOMSTEN

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

VERZEKERDE WAARDE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

Het verzekeringsrisico is onderschreven door AIG EUROPE Limited.

De totale verzekerde waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt € 467,8 mln. Het proportioneel aandeel van de verzekerde waarde ten opzichte van de reële waarde wordt verklaard door de hoge grondwaarde tegenover de constructiewaarde, inherent aan commercieel vastgoed. De verzekerde waarde vertegenwoordigt 60 % van de reële waarde van de totale portefeuille vastgoedbeleggingen.

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

OPERATIONEEL BEHEER

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

Derogatie overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-wet.

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

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2016;
- Het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' op het einde van elk kwartaal vertegenwoordigt in de waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, mag niet hoger liggen – behoudens dit een gevolg is van waarde schommelingen – dan het percentage dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigde op 30 juni 2014, zijnde 25,43%;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;
- De periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico onder meer technische problemen en brand.

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

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

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

Op 12 januari 2015 heeft de Vennootschap de zakelijke rechten verworven van het resterend gedeelte van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' (22.000 m²). Eind september 2015 had de Vennootschap reeds een gedeelte van het winkelcentrum (11.000 m²), eigendom van Redevco, aangekocht. De totale investering, inclusief transactiekosten, bedraagt € 108,1 mln; het netto aanvangsrendement belooft 6,1%. Het winkelcentrum zal dus nu één eigenaar hebben, hetgeen een efficiënt management zal toelaten.

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

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

‘Ring Shopping Kortrijk Noord’ heeft een bewezen ‘track record’ en biedt een stabiele cash flow. Deze transactie kadert volledig in de strategie van de Vennootschap een portefeuille op te bouwen met winkelcentra die dominant zijn in een sterk en omvangrijk verzorgingsgebied.

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

Realisatie retail park ‘Les Bastions’ te Tournai.

De bouwfase van het retail park (10.000 m²), aanpalend aan het winkelcentrum ‘Les Bastions’ is gerealiseerd. De eerste winkels hebben hun deuren geopend op 19 februari 2016. Er zijn reeds huurcontracten afgesloten met Blokker, Pronti, AS Adventure, Maison du Monde, Sportsdirect.com, Pro Duo en Action. Voor de resterende oppervlaktes zijn de onderhandelingen met potentiële huurders in een vergevorderd stadium.

BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Winkelcentra

Winkelcentrum "**BELLE-ILE**" **Quai des Venes 1, 4020 Liège**

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 90

Bouwjaar **1994**
Ligging Belle-Ile is gelegen ten zuidoosten van Liège aan de
'Autoroute des Ardennes' - E25
Verhuurbare oppervlakte 30.252 m²

Winkelcentrum te **NIVELLES** **Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles**

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 95

Bouwjaar 1974 - Uitbreiding **2012**
Ligging Het winkelcentrum van Nivelles is gelegen aan de
afrit Nivelles-Sud van de E19.
Verhuurbare oppervlakte 28.600 m²

RING SHOPPING KORTRIJK NOORD
Ringlaan, 8500 Kortrijk

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 79

Bouwjaar **1973**

Ligging Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond
Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte 32.000 m²

Winkelcentrum "LES BASTIONS"
Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 56

Bouwjaar 1979 - Renovatie **1996**

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

Verhuurbare oppervlakte 15.540 m²

Winkelcentrum **GENK "SHOPPING 1"**
Rootenstraat 8, 3600 Genk

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 48

Bouwjaar 1967 - Renovatie **2014**
Ligging Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van
Genk
Verhuurbare oppervlakte 27.100 m²

GENK STADSPLEIN
Stadsplein 39, 3600 Genk

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 59

Bouwjaar **2008**
Ligging Het winkelcomplex Stadsplein is gelegen in het
centrum van Genk,
Verhuurbare oppervlakte 15.618 m²

"FORUM OVERPOORT" GENT
Overpoortstraat , 9000 Gent

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 7

Bouwjaar **2014**

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

Verhuurbare oppervlakte 3.700 m² + 119 studentenkamers

Kantoren

KANTOORGEBOUWEN IN BRUSSEL

Madou Center, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel

HUURDER

ERGO SERVICES KDV 100,00%

Totaal aantal huurders: 1

Bouwjaar 1975 - Renovatie **2002**

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

Verhuurbare oppervlakte 12.162 m²

KANTOORGEBOUWEN IN VILVOORDE

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde

TOP 5 HUURDERS

QUINTILES BELGIUM NV 31,03%

AMADEUS BENELUX S.A. 19,99%

NUTRITION & SANTE B-LUX 13,95%

INTERSYSTEMS BENELUX 8,74%

RICOH 3,02%

Totaal aantal huurders: 10

Bouwjaar **1999**

Ligging in 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

KANTOORGEBOUWEN IN VILVOORDE
Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 8

Bouwjaar **2001**
Ligging in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond
Brussel (afrit 6) en de luchthaven
Verhuurbare oppervlakte 12.772 m²

KANTOORGEBOUWEN IN VILVOORDE
Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde

TOP 3 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar **1998**
Ligging In het 'businessclass' kantorenpark, vlakbij het
station van Vilvoorde
Verhuurbare oppervlakte 3.048 m²

KANTOORGEBOUWEN IN ANTWERPEN
Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

TOP 3 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar **2001**
Ligging Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte 11.192 m²

KANTOORGEBOUWEN IN ANTWERPEN
Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

TOP 5 HUURDERS

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

Totaal aantal huurders: 20

Bouwjaar **1999**
Ligging Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte 16.003 m²

KANTOORGEBOUWEN IN ANTWERPEN

**Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78,
2600 Antwerpen**

<u>TOP 5 HUURDERS</u>	23,28%
AMADEUS BENELUX S.A.	12,15%
TVM BELGIUM	8,12%
TRUVO BELGIUM G.C.V.	7,70%
LUXOTTICA BELGIUM NV	7,23%
CWS-BOCO BELUX NV	

Totaal aantal huurders: 14

Bouwjaar **2002**
Ligging Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte 11.192 m²

Projecten

WINKELCENTRUM 'LES BASTIONS' TE TOURNAI

Sector	Retail
Type	Uitbreiding
Omvang	Retail park: 10.000 m ² GLA Uitbreiding winkelcentrum: 14.500 m ² GLA Totaal winkelcentrum na uitbreiding: 32.500 m ² GLA
Geschatte oplevering	Retail Park: Q1/2016 Uitbreiding winkelcentrum: 2017/2018
Verwacht rendement	Tournai I: 6,50% - 7,00% Tournai II: 6,25% - 6,75%

Status

- Tournai 'Retailpark' - Committed
 - opening voorzien voor 19/02/2016
 - 68% voorverhuurd op 31/12/2015
 - investering: € 17,8 mln
- Tournai 'Uitbreiding' - Not committed
 - bouwwerken starten Q1/2016
 - oplevering voorzien Q1/2018
 - investering: € 55 mln

WINKELCENTRUM 'BELLE-ILE' TE LIEGE

Sector	Retail
Type	Uitbreiding
Omvang	+/- 7.000 m ² GLA
Geschatte oplevering	eind 2017
Verwacht rendement	6,0% - 6,5%

Status Not committed
De socio-economische vergunning is bekomen en de bouwvergunningsaanvraag is voorzien in Q1 2016.

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

VI. FINANCIËEL VERSLAG

Inhoudsopgave

- Statutaire staten van de financiële positie
- Statutaire winst- en verliesrekening
- Statutaire 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. Geconsolideerd direct en indirect resultaat
 5. Vastgoedbeleggingen
 6. Andere materiële vaste activa
 7. Financiële activa
 8. Deelnemingen in verbonden ondernemingen en vorderingen op verbonden ondernemingen
 9. Handelsvorderingen en andere vaste activa

10. Kortlopende vorderingen
11. Kas en kasequivalenten
12. Maatschappelijk kapitaal
13. Variaties in reële waarde financieel actief en passief
14. Pensioenverplichtingen
15. Langlopende financiële schulden
16. Ontvangen huurwaarborgen
17. Toegelaten afdekkingsinstrumenten
18. Uitgestelde belastingen
19. Kortlopende verplichtingen
20. HHuurinkomsten
21. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
22. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
23. Vastgoedkosten
24. Algemene kosten
25. Resultaat verkoop vastgoedinvesteringen en waarde resultaten
26. Financieel resultaat
27. Belastingen op het resultaat
28. Resultaat per aandeel
29. Dividend
30. Art. 617 van het Wetboek Vennootschappen
31. Bepaling van de schuldgraad
32. Transacties met groepsvennootschappen
33. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar
34. Investeringsverplichtingen
35. Vergoeding commissaris
36. Bijkantoren
37. Onderzoek en ontwikkeling
38. Rechtszaken en arbitrages
39. Dematerialisatie van de aandelen

▪ VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Statutaire staten van de financiële positie per 31 december

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2015	31 december 2014
Activa			
I. Vaste Activa			
C. Vastgoedbeleggingen	5	753 626	730 513
			730 513
D. Andere materiële vaste activa	6	460	534
E. Financiële vaste activa			
Activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	7	0	9 116
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	8	10 329	10 329
Vorderingen op verbonden ondernemingen	8	11 442	11 371
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	9	0	11
			31 361
		22 231	
II. Vlottende activa			
D. Handelsvorderingen	10	6 235	4 249
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10	5 751	3 984
F. Kas en kasequivalenten	11	4 116	2 120
		16 102	10 353
Totaal activa		791 959	772 227
Eigen vermogen			
A. Kapitaal	12	292 774	266 160
B. Uitgiftepremies		50 563	27 759
C. Reserves			
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		107 943	108 741
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		-733	-494
i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	13	0	565
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegdepensioensregelingen		-885	-948
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		70 288	60 223
D. Nettoresultaat van het boekjaar		48 832	38 285
		568 782	500 291
Verplichtingen			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
Pensioenen	14	1 132	1 234
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	15	110 000	50 000
c. Andere			
Andere leningen	15	36 000	119 000
Ontvangen huurwaarborgen		396	247
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	17	733	494
		148 261	170 975
II. Kortlopende verplichtingen			
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen		63 000	0
c. Andere			
Andere leningen		0	14 500
Andere		602	546
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
b. Andere			
Leveranciers		6 024	82 618
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1 072	550
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		1 970	841
Andere		2 248	1 906
		74 916	100 961

Statutaire winst- en verliesrekening per 31 december

(x € 1.000)

	Toel	2015	2014
I. Huurinkomsten			
Huur	20	45 882	37 810
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		<u>665</u>	<u>270</u>
Netto huurresultaat		46 547	38 080
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21	1 439	1 330
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	22	<u>-1 779</u>	<u>-1 467</u>
Vastgoedresultaat		<u>-339</u>	<u>-138</u>
		46 208	37 942
IX. Technische kosten			
Recurrente technische kosten			
Herstellingen		-351	-355
Vergoedingen voor totale waarborgen		-92	-128
Verzekeringspremies		<u>-40</u>	<u>-30</u>
		-483	-513
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-370	-379
Publiciteit		<u>-173</u>	<u>-184</u>
		-543	-563
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-727	-490
Onroerende voorheffing leegstand		<u>-184</u>	<u>-194</u>
		-910	-684
XII. Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium		<u>-1 007</u>	<u>-685</u>
		-1 007	-685
Vastgoedkosten	23	<u>-2 943</u>	<u>-2 445</u>
Operationeel vastgoedresultaat		43 265	35 497
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			
Personeelskosten		-623	-808
Overige		-1 316	-1 219
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		<u>-265</u>	<u>-264</u>
	24	<u>-2 204</u>	<u>-2 291</u>
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		41 060	33 206

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	751	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	<u>0</u>	<u>-751</u>	
		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	<u>-4</u>	<u>-6</u>	
		-4	-6
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	23 328	2 062	
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	<u>-14 815</u>	<u>-2 860</u>	
		8 513	-799
XIX. Ander portefeuilleresultaat	<u>-215</u>	<u>-536</u>	
		-215	-536
	25	<u>8 294</u>	<u>-1 340</u>
Operationeel resultaat		49 354	31 866
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde interesten en dividenden	552	1 293	
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	7	1 823	6 228
XXI. Netto interestkosten			
Nominale interestlasten op leningen	-2 734	-1 336	
XXII. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies	-74	-83	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Andere	<u>0</u>	<u>490</u>	
Financieel resultaat	26	<u>-432</u>	<u>6 593</u>
Resultaat vóór belastingen		48 922	38 459
XXIV. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting	<u>-90</u>	<u>-174</u>	
Belastingen	27	<u>-90</u>	<u>-174</u>
Netto resultaat		<u>48 832</u>	<u>38 285</u>
Resultaat per aandeel (x € 1)		7,04	6,07
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		7,04	6,07

Statutaire staat van het globaal resultaat

Resultaat 2015

(x € 1.000)

	31 december 2015	31 december 2014
I. Netto resultaat	48 832	38 285
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
<i>Elementen die in het resultaat zullen worden genomen</i>		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-239	-494
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-565	-2 843
<i>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</i>		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	<u>63</u>	<u>-390</u>
	<u>-741</u>	<u>-3 727</u>
Globaal resultaat	48 091	34 558

Statutair kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	01-01-2015/31-12-2015	01-01-2014/31-12-2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat voor belasting	48 922	38 459
Intrestopbrengsten en dividenden	-559	-1 293
Meerwaarde verkoop vastgoedcertificaten	-1 822	0
Resultaat exclusief ontvangen dividend	46 541	37 166
Afschrijvingen materiële vaste activa	142	119
Huurderskortingen en investeringen	820	243
Intrestkosten	2 809	933
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 513	799
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	
Mutaties vorderingen	-846	65
Mutatie kortlopende schulden	1 528	-2 856
Betaalde vennootschapsbelasting	-90	-174
Ontvangen vennootschapsbelasting	121	0
	-4 029	-871
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	42 512	36 295
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoop Vastgoedcertificaten	18 127	-6 228
Betaling voor vastgoedbeleggingen	-102 040	-63 890
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	0	
Aankoop meubilair en rollend materieel	-69	-179
Ontvangen intresten	559	1 293
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-83 423	-69 004
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalverhoging	49 418	0
Opname Kredietinstellingen/Andere	123 000	62 500
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-97 500	0
Betaalde dividenden	-29 023	-27 757
Betaalde intresten	-2 989	-1 846
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	42 906	32 897
Netto kasstroom	1 996	188
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2 120	1 932
Toename/Afname liquide middelen	1 996	188
Stand op 31 december	4 116	2 120

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	Toe-lichting	Maat-schappelijk kapitaal	Uitgifte-premies	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
Balans per 1 januari 2014		266 160	27 759	0	105 561
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a				
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					3 180
Dividend over 2013	b				
Balans per 31 december 2014		266 160	27 759	0	108 741
Balans per 1 januari 2015		266 160	27 759	0	108 741
Kapitaalverhoging		26 614			
Uitgiftepremies			22 804		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c				
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					-798
Dividend over 2014	d				
Balans per 31 december 2015		292 774	50 563	0	107 943

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	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
0	3 408	-558	0	91 160		493 490
-494						-494
	-2843					-2 843
						0
		-390				-390
						0
					38 285	38 285
					-3 180	
					-27 757	-27 757
-494	565	-948	0	60 223	38 285	500 291
-494	565	-948	0	98 508		500 291
						26 614
						22 804
-239						-239
	-565					-565
						0
		63				63
						0
					48 832	48 832
					798	
					-29 018	-29 018
-733	0	-885	0	70 288	48 832	568 782

Toelichting

a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	<u><u>-2 843</u></u>
b Betaald dividend over 2013 € 4,40 (€ 3,30 netto) per aandeel	<u><u>-27 757</u></u>
c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	<u><u>-565</u></u>
d Betaald dividend over 2014 € 4,60 (€ 3,45 netto) per aandeel	<u><u>-29 018</u></u>

TOELICHTINGEN

1. Algemene informatie

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

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

De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel.

De jaarrekening en het jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 10 maart 2016. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 13 april 2016 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

2. Fiscale status

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

3. Grondslagen

3.1. Uitgangspunten jaarrekening 2015

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

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

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

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

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

De toepassing van IFRS 13 heeft niet geleid tot aanpassingen. Waar nodig is aanvullende informatie voorzien in de afzonderlijke toelichting met betrekking tot de activa en passiva waarvan de reële waarde werd bepaald. Reële waarde-hiërarchie wordt gegeven in toelichting 5.

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

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

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

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

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

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

3.2. Consolidatie

Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochteronderneming gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij. Intercompany transacties, -saldi en ongerealiseerde winsten op transacties tussen dochterondernemingen worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd. De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen zijn waar nodig aangepast om de consistentie met de groep grondslagen zeker te stellen.

Verwerking van acquisities

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

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

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

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

3.3. Eigen vermogen

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

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

3.4. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS 3 R – Bedrijfscombinaties, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en van het aandeel van Wereldhave Belgium in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de

balans geboekt. Indien het verschil negatief is, wordt dit surplus (negatieve goodwill of badwill), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt.

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

3.5. Waardevermindering van niet-financiële activa

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

3.6. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huuropbrengsten, waardeinstijging 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 markthuurlen en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald. Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de reële waarde in mindering gebracht. Op de eerste balansdatum na aankoop worden deze verkoopkosten via de resultatenrekening verwerkt. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals herstelling en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

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

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

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

Huurvrije periodes en huurkortingen

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

De gekapitaliseerde huurvrije periodes of andere huurkortingen worden afgeschreven over de duur van het huurcontract en in mindering gebracht van de huurinkomsten. Bij de bepaling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen worden de huurvrije periodes en andere huurkortingen in mindering gebracht van het waarderingsresultaat, teneinde 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 reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

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

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

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

Reële waarde mutatie 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 waarderingsresultaten niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen. Wanneer informatie van banken ook niet beschikbaar is, dan wordt er gebruik gemaakt van interne rekenmodellen.

Financiële activa op reële waarde door het resultaat

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

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

Leningen en overige vorderingen

Leningen en vorderingen zijn financiële activa, niet zijnde derivaten, met vaste of van tevoren 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 initiële 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 waarde wijzigingen welke verwerkt zijn via het eigen vermogen opgenomen in de winst- en verliesrekening onder vervreemdingsresultaten.

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

Financiële instrumenten

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

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

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

3.9. Vaste activa gehouden voor verkoop

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

Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedinvesteringen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 vastgoedbeleggingen. Een te verkopen groep is een groep van activa en passiva welke gezamenlijk in één transactie worden verkocht of waarvan de intentie bestaat om deze gezamenlijk te verkopen.

3.10. Handelsvorderingen

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

3.11. Kas en kasequivalenten

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

3.12. Aandelenkapitaal

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

3.13. Voorzieningen

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

3.14. Rentedragende schulden

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

3.15. Pensioenregeling

Toegezegde-bijdrageregelingen

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

Toegezegde pensioenregelingen

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

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

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

3.16. Crediteuren en overige te betalen posten

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

3.17. Huurovereenkomsten

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

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

3.18. Opbrengsten

Huuropbrengsten

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

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

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

3.19. Kosten

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

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

Vastgoedkosten

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

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

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

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

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

Beheerkosten

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

3.20. Intrest

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

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

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

3.21. Vennootschapsbelasting

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

3.22. Segmentrapportage

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

3.23 Dividenden

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

3.24. Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

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

Een waardering op basis van 'reële waarde' is een tijd- en plaatsgebonden inschatting. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie

tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (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 gebouw specifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her-)verhuur, de ingangsdatum van die (her-)verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van verkoopkosten die ten laste van de koper komen, waaronder overdrachtsbelasting. Algemene veronderstellingen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen zijn toegelicht in toelichting 5.

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

(x € 1.000)	01-01-2015/31-12-2015		01-01-2014/31-12-2014	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	46 547		38 080	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-339		-138	
Vastgoedkosten				
IX. Technische kosten	-483		-513	
X. Commerciële kosten	-543		-563	
XI. Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-910		-684	
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 007		-685	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1 939		-2 027	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	<u>-265</u>		<u>-264</u>	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41 060		33 206	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0		0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	-4		-6	
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		23 328		2 062
- negatief		-14 815		-2 860
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-215		-536
Operationeel resultaat	<u>41 056</u>	<u>8 298</u>	<u>33 200</u>	<u>-1 334</u>
Financieel resultaat	<u>-2 255</u>	<u>1 823</u>	<u>-125</u>	<u>6 718</u>
Resultaat vóór belastingen	<u>38 801</u>	<u>10 121</u>	<u>33 075</u>	<u>5 384</u>
Vennootschapsbelasting	-90		-174	
Netto resultaat	<u><u>38 711</u></u>	<u><u>10 121</u></u>	<u><u>32 901</u></u>	<u><u>5 384</u></u>
Winst per aandeel (x € 1)	5,58	1,46	5,22	0,85

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 vastgoedinvesteringen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

5. Vastgoedbeleggingen

x € 1.000

	2015	2014
<u>Vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen</u>		
Balans per 1 januari	708 100	492 792
Transfert van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	0	101 936
Aankopen	0	112 754
Investerings	-260	1 416
Herwaarderingen	9 343	-798
Balans per 31 december	717 183	708 100
Boekwaarde van geactiveerde huurincentives	1 562	1 689
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	718 745	709 789
<u>Projectontwikkelingen</u>		
Balans per 1 januari	20 724	83 368
Verkopen	0	-751
Transfert van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	0	-101 936
Investerings	14 807	39 134
Herwaarderingen	-830	0
Bouwrente	180	909
Balans per 31 december	34 881	20 724
Totaal vastgoedbeleggingen	753 626	730 513

Vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen

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

Herwaarderingen: Het waarderingsresultaat (2015: € 9,3 mln – 2014: € -0,8 mln) is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door een daling van de aanvangsrendementen van het winkelvastgoed in de investeringsmarkt.

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

Huurvrije periodes en huurkortingen

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

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

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

Waardering

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

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

Projectontwikkelingen

Investerings: De investeringen (€ 14,8 mln) betreffen in hoofdzaak de bouwwerken die betrekking hebben op de ontwikkeling van het retail park, aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai. De bouwkundige oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal 2016.

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

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

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

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

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

Gevoeligheidsanalyse (in € mln)

	Parameters waardering 'Reële waarde'			
	Totaal	Publieke notering Level 1	Kwantificeerbare parameters Level 2	Niet kwantificeerbare parameters Level 3
Activa gewaardeerd aan reële waarde				
Vastgoedbeleggingen	718,7			718,7
Projectontwikkelingen Beschikbaar voor verkoop	34,9			34,9
Verplichtingen waarvan de 'reële waarde' is beschreven				
Rentedragende schulden	209		209	

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

Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode

		Range	Gewogen gemiddelde
Kapitalisatiefactor		5 - 8%	5,80%
Markthuур	Retail	€ 200 - € 1.000	€ 235
	Kantoren	€ 100 - € 200	€ 135

Hypothese DCF

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

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

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

6. Andere materiële vaste activa

x € 1.000

	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2015	204	330	534
Aankopen (+/-)	5	106	111
Verkopen (+/-)		-59	-59
Afschrijvingen (+/-)	-39	-87	-126
Balans per 31 december 2015	170	290	460
Balans per 1 januari 2014	233	299	532
Aankopen (+/-)	8	95	103
Verkopen (+/-)	0	0	0
Afschrijvingen (+/-)	-37	-64	-101
Balans per 31 december 2014	204	330	534
		2015	2014
Totale aanschafwaarde		1 153	1 102
Totale afschrijving		-693	-568
Netto boekwaarde		460	534

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

7. Financiële activa

x € 1.000

	2015	2014
Financiële activa beschikbaar voor verkoop vastgoedcertificaten		
Balans per 1 januari	9 116	18 506
Herkwalificatie vastgoedcertificaten 'Basilix'	-9 116	-9 872
Herwaardering (via eigen vermogen)	0	482
Balans per 31 december	0	9 116

Realisatie vastgoedcertificaten	10 380
Waarde op 31 december	-9 116
Variatie	559
Gerealiseerde meerwaarde liquidatie vastgoedcertificaat	1 823

De participatie (17,8%) aangehouden in het beursgenoteerde vastgoedcertificaat 'Basilix' bevond zich in de liquidatiefase. Het onroerend goed onderliggend aan de vastgoedcertificaten, met name het winkelcentrum 'Basilix', werd op 31 juli 2015 overgedragen aan een derde investeerder. De gerealiseerde verkoopprijs van € 64,8 mln, kosten koper, wordt onder aftrek van de kosten integraal

uitgekeerd aan de certificaathouders. Een eerste liquidatiecoupon ad € 407,11 (inclusief roerende voorheffing) per certificaat werd op 30 september 2015 uitbetaald.

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

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

8. Deelnemingen in verbonden ondernemingen en vorderingen op verbonden ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Deelnemingen in verbonden ondernemingen	Vorderingen op verbonden ondernemingen
			(x € 1.000)	(x € 1.000)
Joseph II nv	Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	62	0
Immo Guwy nv	Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde	BE 0404.024.004	8 463	11 171
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	208	0
Vastgoed Halle nv	Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde	BE 0833.597.511	31	271
WBPM nv	Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde	BE 0833.792.402	62	0
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	1 503	0
			<u>10 329</u>	<u>11 442</u>

9. Handelsvorderingen en andere vaste activa

x € 1.000	2015	2014
Leningen	0	11
Totaal	0	11

10. Kortlopende vorderingen

x € 1.000

	2015	2014
Handelsvorderingen - huurders	6 235	4 249
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 751	3 984
Totaal	11 986	8 233

	2015	2014
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 751	3 984
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing Ring Shopping Kortrijk Noord	3 221	3 125
Te recupereren roerende voorheffing Basilix	2 295	317
Te recupereren onroerende voorheffing	235	105
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	0	437

De reële waarde van de handelsvorderingen (€ 6,2 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa en de waarborgen gesteld door de huurders (€ 12,9 mln).

11. Kas en kasequivalenten

x € 1.000

	2015	2014
Bank	4 116	2 120
Totaal	4 116	2 120

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

12. Maatschappelijk kapitaal

x € 1.000

	<u>Bedragen</u>	<u>Aantal aandelen</u>
Geplaast kapitaal		
Per 31 december 2014	266 160	6 308 198
Per 31 december 2015	292 774	6 939 017
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4 553 106
Gedematerialiseerd		2 385 911
Totaal per 31 december 2015		6 939 017

Aandeelhouderschap

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

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

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

Historiek van het kapitaal					
Datum	Verrichting	Kapitaalbeweging (€ x 1.000)	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (€ x 1.000)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
15 januari 1998	Oprichting	172 750	172 500	5 234 636	5 234 636
14 mei 1999	Fusie door overname van de NV Groter Berchem	52 469	224 969	97 311	5 331 947
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	41 191	266 160	976 251	6 308 198
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	26 614	292 774	630 819	6 939 017
Uitgiftepremies					
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	27 759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22 804			
	Per 31 december 2015	50 563			

13. Variaties in reële waarde financieel actief en passief

x € 1.000	2015	2014
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	565	3 407
Herwaardering	-6	3 386
Verwerking van de herwaardering door resultaat als gevolg van realisatie	-559	-6 228
Stand op 31 december	0	565

Per 31 december 2015 bevindt het vastgoedcertificaat zich in een liquidatiefase (zie toelichting 7).

14. Pensioenverplichtingen

x € 1.000	2015	2014
Netto verplichting per 1 januari	1 234	787
Mutatie verplichting	-102	447
Netto verplichting per 31 december	1 132	1 234

In het kader van een 'Toegezegde pensioenregeling' ten gunste van de personeelsleden 18,3 FTE (2014: 15,7 FTE) werd een voorziening aangelegd van € 1,1 mln (2014: € 1,2 mln). Alle toegezegde pensioenregelingen worden extern gefinancierd via een collectief verzekeringscontract. Alle plannen voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2015. De voorziening werd door een externe actuaaris herkend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (1,15%), verwachte toekomstige salarisverhogingen (2,0%) en verwachte inflatie (2,0%). Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.

15. Langlopende financiële schulden

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

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

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld.

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

Ontlener (in € mln)	Committed Bedrag	Opgenomen per 31 december 2015 (**)	Opgenomen per 31 december 2014 (**)	Eindvervaldag
Wereldhave NV (*)	150	22	119	31/07/2019
Wereldhave NV (*)	14,5	14	0	18/08/2019
BNP Paribas Fortis	30	30	0	11/04/2017
ING	30	30	0	17/04/2018
ING	50	50	50	1/04/2019
TOTAAL	274,5	146	169	

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

(**) Deze bedragen zijn niet cumulatief

Sensitiviteitsanalyse

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

16. Ontvangen huurwaarborgen

x € 1.000

	2015	2014
Garantie huurders	396	247
Netto boekwaarde	396	247

17. Toegelaten afdekkingsinstrumenten

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

<u>Looptijd</u>	<u>Nominaal bedrag</u>	<u>Intrestvoet</u>	<u>Stand per 31/12/2015</u>
Startdatum: 22/10/2014 Einddatum: 01/04/2019	€ 50 mln	1,51%	€ -0,7 mln

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variabele rente (Euribor – 3 maand + marge) omgezet tot een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. Zodoende wordt dit financieel instrument beschouwd als een 'cash flow hedge' zoals bepaald in IAS 39 § 86 (b). Het gaat hier om een volledige effectieve hedge, volledig verwerkt via de staat van het globaal resultaat.

18. Uitgestelde belastingen

Er werd geen voorziening opgenomen voor uitgestelde belastingen.

19. Kortlopende verplichtingen

x € 1.000

	2015	2014
Kredietinstellingen	63 000	0
Andere leningen	0	14 500
Andere kortlopende financiële schulden	602	546
Leveranciers	6 024	82 618
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 072	550
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1 970	841
Andere overlopende rekeningen	2 248	1 906
Totaal	74 916	100 961

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikt over een gecommiteerde kredietlijn (revolving credit) van € 60 mln, met een looptijd tot 2016 waarvan de totaliteit werd opgenomen ultimo 2015. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet. Over 2015 bedroeg de gewogen gemiddelde

rentevoet 1,19% (2014: 1,37%). De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Het betreft een kredietfaciliteit waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld.

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

Ontlener (in € mln)	Committed Bedrag	Opgenomen per 31 december 2015	Opgenomen per 31 december 2014	Eindvervaldag
BNP Paribas Fortis	60	60	0	30/04/2016
Wereldhave NV (*)	14,5	0	14,5	18/08/2019
TOTAAL	74,5	60	14,5	

Ontlener (in € mln)	Uncommitted Bedrag	Opgenomen per 31 december 2015	Opgenomen per 31 december 2014	Eindvervaldag
BNP Paribas Fortis	26	3	0	N/A
TOTAAL	26	3	0	

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

Andere kortlopende financiële schulden (€ 0,6 mln): nog niet geïnde dividenden vorige boekjaren, overgedragen kosten en te betalen intresten.

Leveranciers: de handelsschulden (€ 6,0 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciersverplichtingen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

- resterende investeringsverplichting Tournai Retail Park		3 876
- resterende investeringsverplichting winkelcentrum Genk 'Shopping 1'		797
- resterende investeringsverplichting winkelcentrum Kortrijk		134
- resterende investeringsverplichting kantoorgebouwen Antwerpen		115
- diverse leveranciers		1 102
		6 024

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 1,1 mln): belastingen, bezoldigingen en sociale lasten.

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (€ 1,97 mln): reeds ontvangen huuropbrengsten met betrekking tot het volgend kalenderjaar.

Andere overlopende rekeningen (€ 2,25 mln): Dit betreft de overlopende rekeningen die betrekking hebben op algemene kosten en vastgoedkosten.

20. Huurinkomsten

x € 1.000	2015	2014
Huurinkomsten	47 398	39 115
Huurkortingen	-1 516	-1 305
Huur	45 882	37 810
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	665	270
Netto huurresultaat	46 547	38 080

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

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

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

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 5,9%.

De vijf belangrijkste huurders vertegenwoordigen 18,1% van de totale huurinkomsten.

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

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2015 is als volgt:

x € 1.000	2015	2014
Eerste jaar	44 782	36 453
Tweede tot en met vierde jaar	107 084	84 090
Vijfde jaar	30 976	20 230
Netto boekwaarde	182 842	140 773

21 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

x € 1.000	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1 439	1 330
Netto boekwaarde	<u>1 439</u>	<u>1 330</u>

Dit bedrag omvat de doorfacturatie van promotiekosten (€ 1.4 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst.

22. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

x € 1.000	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1 779	-1 467
Netto boekwaarde	<u>-1 779</u>	<u>-1 467</u>

Dit bedrag omvat de gemeenschappelijke lasten (€ 0,2 mln en promotiekosten (€ 1,5 mln).

23. Vastgoedkosten

x € 1.000	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Technische kosten	1 210	1 003
Commerciële kosten	543	563
Onroerende voorheffing leegstand	184	194
Beheer- en diverse kosten	1 007	685
Netto boekwaarde	<u>2 944</u>	<u>2 445</u>

De technische kosten omvatten het recurrent onderhoud (€ 443k), de verzekeringspremies (€ 40k) en de leegstandlasten (€ 727k).

De commerciële kosten omvatten kosten van makelaars (€ 370k) en de publiciteitskosten (€ 173k).

24. Algemene kosten

x € 1.000		
	2015	2014
<u>Personeelskosten</u>		
Salarissen	1 527	1 460
Sociale lasten	512	516
Toewijzing salariskost projectontwikkeling	-2 345	-1 871
Winstdeling	576	384
Pensioen- en verzekeringskosten	362	448
Andere personeelskosten	167	99
Subtotaal personeelskosten	799	1 036
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-176	-228
Totaal personeelskost	623	808
<u>Overige kosten</u>		
Accountantskosten	178	150
Advieskosten	702	566
Diverse kosten	807	847
Subtotaal overige kosten	1 687	1 563
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-371	-344
Totaal overige kosten	1 316	1 219
<u>Andere operationele kosten</u>		
Andere opbrengsten	-215	-141
Kosten G.V.V.	232	62
Taks beleggingsinstellingen	383	457
Subtotaal andere operationele kosten	400	378
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-135	-114
Totaal andere operationele kosten	265	264
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	2 204	2 291

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2015 wordt 22% (2014: 22%) van de algemene kosten (2015: € 0,7 mln; 2014: € 0,7 mln) toegewezen aan beheer/vastgoedkosten. Deze verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

Personeel

Per 31 december werden gemiddeld 18,3 FTE tewerkgesteld. De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers, is gebaseerd op volgende indicatoren: bezettingsgraad, vastgoedkosten, beheerkosten, duurzaamheid en de like-for-like huurgroei. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat.

Zaakvoerder

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld op € 120.000 excl. BTW.

De NV Wereldhave Belgium houdt geen aandelen of opties aan in de Vennootschap en/of NV Wereldhave Belgium. Met uitzondering van de heer Luc Plasman (200 aandelen) bezitten de andere leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder geen aandelen. De Vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt aan NV Wereldhave Belgium noch aan de leden van de Raad van Bestuur.

25. Resultaat verkoop niet financiële activa, vastgoedbeleggingen, waarderingsresultaten en ander portefeuille resultaat

x € 1.000	2015	2014
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	-4	-6
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Positieve herwaarderingen	23 328	2 062
Negatieve herwaarderingen	-14 815	-2 860
Ander portefeuille resultaat	-215	-536
Netto boekwaarde	8 294	-1 340

26. Financieel resultaat

x € 1.000	2015	2014
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	552	1 293
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	1 823	6 228
	2 376	7 522
Rentekosten	-2 734	-1 336
Andere	-74	-83
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	490
Totaal	-432	6 593

De netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële vaste activa betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van de vastgoedcertificaat Basilix (€ 1,8 mln). De rentekosten (€ 2,7 mln) omvatten de betaalde intresten inzake thesauriebeheer van de vennootschap.

27. Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. De dochterondernemingen resorteren onder het gemeenschappelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

x € 1.000	2015	2014
Vennootschapsbelasting	-90	-174
Totaal	-90	-174

28. Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2015: € 7,04; 2014: € 6,07). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen per 31 december 2015 bedroeg 6.939.017.

29. Dividend

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 34,0 mln (2014: € 29,0 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,90; netto € 3,58 (2014: € 4,60; netto € 3,45) per aandeel.

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)

	2015	2014
Netto resultaat	48 832	38 285
Afschrijvingen	141	119
Andere niet-monetaire bestanddelen	215	46
Resultaat verkoop vastgoed	-1 823	-6 228
Variaties in de reële waarde van vastgoed	-8 513	799
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	38 852	33 021
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	31 082	26 417
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	34 001	29 018
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,90	4,60

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg voldoet het gecorrigeerd resultaat aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

30. Art. 617 van het Wetboek 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.

	2015	2014
<u>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling</u>		
Kapitaal	292 774	266 160
Uitgiftepremies	50 563	27 759
Wettelijke reserve	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	107 943	108 741
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-733	-494
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	565
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	8 513	-799
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	459 060	401 932
Eigen vermogen	568 782	500 291
Geplande dividenduitkering	34 001	29 018
Aantal aandelen	6 939 017	6 308 198
Overblijvende reserve na uitkering	75 721	69 341

31. Bepaling van de schuldgraad

x € 1.000				Enkelvoudige balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken " Verplichtingen" van de balans			⇒	223 177	227 650
I. Langlopende verplichtingen				148 261	150 091
	•	A. Voorzieningen	-	-1 132	-1 232
	•	C. Ander langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-	-733	-733
	•	F. Uitgestelde belastingen	-	-	-1 730
II. Kortlopende verplichtingen				74 916	77 559
	•	A. Voorzieningen	-		
	•	C. Ander kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-		
	•	F. Overlopende rekeningen	-	-4 218	-5 686
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):			=	217 094	218 269
Totale "Activa" van de balans			⇒	791 959	794 960
	•	Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-		
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):			=	791 959	794 960
Schuldratio			:	27,4%	27,5%

32. Transacties met groepsvennootschappen

De bezoldiging van de Zaakvoerder, de N.V. Wereldhave Belgium, wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 120.000 (excl. BTW).

Kredietlijnen (revolving credit) verstrekt door de FBI naar Nederlands recht Wereldhave N.V. aan de Comm. VA Wereldhave Belgium.

- Op 31 juli 2014 heeft Wereldhave NV een kredietlijn ten belope van € 150 mln toegestaan voor een periode van 5 jaar. Per 31 december 2015 is € 22 mln opgenomen door de Vennootschap.
- Op 18 augustus 2014 heeft Wereldhave NV bijkomende een kredietlijn toegestaan ten belope van € 14,5 mln voor een periode van 5 jaar. Per 31 december 2015 is € 14 mln opgenomen door de Vennootschap.

Beide kredieten werden toegestaan aan marktconforme voorwaarden (respectievelijk Euribor + 120 Bps en Euribor + 80 Bps).

Behoudens de gedeceeteerde dividenden en hierbovenvermelde transacties zijn er in 2015 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

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

In nauw overleg met de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder heeft de heer Luc Plasman besloten zijn activiteiten als bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Zaakvoerder te beëindigen per 30 juni 2016. Hij zal als gedelegeerd bestuurder vanaf 1 juli opgevolgd worden door de heer Kasper Deforche onder voorbehoud van goedkeuring van de FSMA.

De heer Plasman blijft tot 31 oktober 2016 beschikbaar als adviseur van de Vennootschap. Behoudens bovenstaande hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2015 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

34. Investeringsverplichtingen

Investeringsverplichtingen

Committed (in € mln)	Totale investering	Capex tot 31/12	Oplevering
Tournai Retail Park	17,8	14,6	1ste kwartaal 2016
Totaal	17,8	14,6	
Uncommitted (in € mln)			
Tournai Uitbreiding	55	5,7	2017/2018
Belle-Île	50	1,2	2017
Totaal	105	6,9	

De investeringskost die betrekking heeft op:

1. de uitbreiding en structurele renovatie van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai;
 2. de uitbreiding van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège
- wordt begroot op € 105 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 2015 € 65.750 excl. BTW en op non-audit activiteiten € 86.250 excl. BTW. Er werden geen andere vergoedingen betaald. Overeenkomstig artikel 133, §6, 1° W. Venn heeft het Auditcomité op 23 januari 2015 beslist af te wijken van de één op één regel door toepassing van de twee op één regel.

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.

38. Rechtszaken en arbitrages

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

39. Dematerialisatie van de aandelen

Verwijzend naar de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, zijn door de Vennootschap in totaal 2.061 aandelen aan toonder – waarvan de houders zich niet hebben bekendgemaakt op 3 september 2015, verkocht op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 96,47. Voor de verkoop werd een beroep gedaan op de financiële diensten van BNP Paribas Fortis NV. De Commissaris heeft over de naleving van de

verplichtingen terzake een verslag uitgebracht. De netto-opbrengst van de verkoop van deze effecten aan toonder is overgemaakt aan de Deposito- en Consignatiekas van Brussel.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

WERELDHAVE BELGIUM CVA

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

11 maart 2016

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 2015

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 2015, 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 791.959 en de resultatenrekening toont een positief netto resultaat van het boekjaar van ‘000’ EUR 48.832.

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 2015 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.

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 bestuursrechterlijke 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 11 maart 2016

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

VII. ALGEMENE INLICHTINGEN

IDENTIFICATIE EN STATUTAIRE BEPALINGEN

Naam

De Vennootschap is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de Vennootschap is op 8 april 2015 gewijzigd van "C.V.A. Wereldhave Belgium S.C.A." in "Wereldhave Belgium".

Maatschappelijke zetel

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0412.597.022.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap werd opgericht, onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de benaming "RANK CITY WALL (BELGIUM)", bij akte verleden voor meester Pierre SPAEY, notaris te Sint-Jans- Molenbeek, op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 18 augustus 1972, onder het nummer 2520-9.

De Vennootschap is in een commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden op 15 januari 1998, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door meester Eric SPRUYT, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 7 februari 1998, onder het nummer 980207-208.

Sinds 15 januari 1998 was de Vennootschap eveneens erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA. Als vastgoedbevak was de Vennootschap onderworpen aan (i) de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en vervolgens aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hetgeen voormeld Koninklijk Besluit van 10 april 1995 heeft opgeheven) en (ii) aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles en vervolgens aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles (dewelke voormelde Wet van 20 juli 2004 heeft opgeheven).

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders (hierna de "**AIFMD-Wet**"), heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**"), aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de Vennootschap op 8 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de "**FSMA**". Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, § 3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en

het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De Vennootschap is van oordeel dat het nieuwe statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van de Vennootschap als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat de Vennootschap toe om zijn huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, zijn aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT ("Real Estate Investment Trust").

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

De statuten van de Vennootschap (de "**Statuten**") werden herhaalde malen gewijzigd onder andere ingevolge:

- Akte verleden voor notaris Frank Depuyt te Sint-Jans-Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor notaris Hans BERQUIN te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 1998, onder nummer 980221-344.
- Akte (de benaming werd gewijzigd in de huidige en de naamloze vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen) verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Notaris Denis Deckers te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV "Groter Berchem"/ CVA "Wereldhave Belgium"), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999, onder nummer 990608-160.

- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 10 mei 2002, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2002, onder nummer 20020705-537.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 13 april 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2006, onder nummer 5068041.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 11 april 2007, gevolgd door een akte tot vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 12 november 2007, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 2007, onder nummer 7168947.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011 (o.a. aanneming van een nieuwe tekst van Statuten), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2012, onder nummer 025102.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan Muller te Waasmunster, op 11 april 2012, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 086309.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, op 10 april 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 mei 2013, onder nummer 69095.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 april 2014, onder nummer 20140424-87218.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014, onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2015, onder nummer 20150203-017996.
- Proces-verbaal opgesteld door meester Nathalie Meert, geassocieerd notaris te Antwerpen, vervangende haar ambtgenoot Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, territoriaal verhinderd, op 23 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2015, onder nummer 20150217-025683, en dit onder opschortende voorwaarden waarvan de verwezenlijking werd vastgesteld bij akte verleden voor meester Daisy DEKEGEL, voornoemd, op 16 februari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.

De Statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 8 april 2015, (onder andere wijziging van de maatschappelijke benaming van "C.V.A. WERELHAVE BELGIUM S.C.A." in "WERELDHAVEBELGIUM" bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 24 april 2015, onder het nummer 2015-04-24/0059754.

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

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

Inzage documenten

- De Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel en op de maatschappelijke zetel en op de website van de Vennootschap;
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België;
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook naar elke andere persoon die daarom vraagt en staan ter inzage op de website van de Vennootschap;
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad;
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- (b) binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:
 - i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
 - iii. optierechten op vastgoed;
 - iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
 - v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. aandelen van openbare vastgoedbevak;
 - vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve investering in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst;
 - viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve investering in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun

- beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
 - x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van investeringsinstrumenten en de toelating van investeringsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De Vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verworft en vervreemdt de Vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met als doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers. De Vennootschap kan eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en zorg dragen voor het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- a) oefent de Vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden Vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze investeringen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide

middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

- 4.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).
- 4.4 De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:
- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
 - kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.
- 4.5 De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

Kapitaal – Aandelen

Artikel 7 van de Statuten – Toegestaan kapitaal

Het is de Zaakvoerder uitdrukkelijk toegelaten het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximum bedrag van tweehonderdtweënnegentig miljoen zeventhonderddrieënzeventigduizend zeventhonderdachtenzeventig euro eenenvijftig cent (€ 292.773.778,51) EURO.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal

vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering.

Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf zou over beslissen. De Zaakvoerder kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.a. inzake stemrecht, dividendrecht - o.a. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend- en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

Artikel 8 van de Statuten – Aard van de Aandelen

De aandelen van de Vennootschap (de "**Aandelen**") zijn op naam of gedematerialiseerd. Iedere aandeelhouder van de Vennootschap kan op zijn kosten aan de Zaakvoerder vragen deze Aandelen om te zetten in gedematerialiseerde Aandelen.

Op schriftelijk verzoek van een aandeelhouder van de Vennootschap zal de Zaakvoerder de gedematerialiseerde Aandelen omzetten in Aandelen op naam.

De omzetting van de gedematerialiseerde Aandelen in Aandelen op naam zal plaatsvinden door inschrijving in het register van Aandelen op naam, gedateerd en getekend door de aandeelhouder of zijn mandataris en door de Zaakvoerder van de Vennootschap of een bijzondere volmachtdrager.

Het gedematerialiseerde Aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder bij een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling.

Het op rekening geboekte Aandeel wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening.

Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde Aandelen wordt, per categorie van Aandeel, in het register van de Aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeninginstelling.

De omzetting in gedematerialiseerde Aandelen kan gevraagd worden zodra de Vennootschap een vereffeninginstelling heeft aangeduid.

Artikel 10 van de Statuten – Wederinkoop van eigen Aandelen

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

Ingevolge artikel 10 van de Statuten kan de Vennootschap haar eigen in speciën volledig volstortte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen en volgens de regels voorschreven in artikels 620 en

volgende en 630 van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde algemene vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Artikel 13 van de Statuten – Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en het Koninklijk besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "**Transparantiewetgeving**"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de Vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving.

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 14 van de Statuten – Benoeming-Ontslag-Vacature

De Vennootschap wordt bestuurd door één of meer zaakvoerders, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moeten hebben.

Tot Zaakvoerder wordt aangesteld voor onbepaalde duur: de naamloze vennootschap "N.V. WERELDHAVE BELGIUM S.A.", (opgericht bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt op 6 januari 1998 en die rechtspersoonlijkheid heeft verkregen als gevolg van de neerlegging op de griffie op 7 januari 1998) met zetel op heden te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6.

Voor de uitoefening van zijn opdracht wordt de Zaakvoerder vertegenwoordigd door de personen die overeenkomstig zijn statuten en de wet hem kunnen verbinden voor daden van bestuur, in casu zijn Raad van Bestuur. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zo samengesteld dat de Vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Er dienen tevens minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder.

De Zaakvoerder is op zulkdanige wijze georganiseerd, dat in functie van de gekozen beleidsstructuur, de Zaakvoerder of de Vennootschap zelf voldoet aan de bepalingen van artikel 17 van de GVV-Wet. De leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, de Effectieve Leiders, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties, moeten natuurlijke personen zijn. Echter bepaalt artikel 39 van de Statuten dat conform artikel 109 van de GVV-Wet, rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van de GVV-Wet een functie uitoefenen als lid van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, hun lopende mandaten mogen blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van voormeld mandaat van bestuurder, is artikel 14, § 1, tweede lid, van de GVV-Wet van toepassing op de permanente vertegenwoordiger.

De in voorgaande zin bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en ervaring beschikken, zoals bepaald door artikel 14, §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van

de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De Effectieve Leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

Artikel 16.2 van de Statuten – Adviserende comités

In overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van vennootschappen kunnen de zaakvoerders, indien er meer dan één zijn, of kan de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, in hun (zijn) midden en onder hun (zijn) aansprakelijkheid één of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een strategisch comité, een auditcomité, een benoemingscomité en een remuneratiecomité. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder dient in ieder geval in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een auditcomité en een remuneratiecomité op te richten van zodra de Vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen. De Zaakvoerder bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

Artikel 20 van de Statuten – Controle

De controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen. De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisoren vennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de Vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene Vergadering

Artikel 21 van de Statuten – Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand april om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

Te allen tijde kan een bijzondere Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort.

Te allen tijde kan ook een buitengewone Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een Notaris.

De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de zetel van de Vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 24 van de Statuten – Toelating – Deponering van effecten

Een Aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

- (1) Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de Aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
- (2) De eigenaars van gedematerialiseerde Aandelen die aan de Algemene Vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde Aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de Aandeelhouder en waarvoor de Aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van Aandelen op naam die aan de Algemene Vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de Algemene Vergadering deel te nemen.
- (3) De Zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

Artikel 28 van de Statuten – Stemrecht

Elke Aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer Aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de Aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een Aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat Aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijke bescheiden – winstverdeling

Artikel 31 van de Statuten – bestemming van de winst

De Vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de winst in overeenstemming en conform artikel 45 van de GVV-Wet.

VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De Zaakvoerder met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30/6, verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarverslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarverslag zou wijzigen.

COMMISSARIS

Op 10 april 2013 is Price Waterhouse Coopers (PwC) Bedrijfsrevisoren BCVBA, met IBR lidmaatschap B00009 vertegenwoordigd door Damien Walgrave met IBR lidmaatschap A02037, met kantoor B-1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwe Garden, Woluwedal 18 herbenoemd als commissaris. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van aandeelhouders in 2016. ⁽¹⁾ ⁽²⁾

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedragen € 65.750 (exclusief BTW, inclusief kosten) voor het boekjaar lopende van 1 januari 2015 tot 31 december 2015. De erelonen betrekking hebbende op non-auditactiviteiten bedragen € 86.250. Er werden geen andere vergoedingen betaald.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn op 31 december 2015:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Jérôme Lits/Ardalan Azari. ⁽¹⁾ ⁽²⁾
Segment winkelcentra.
Jaarlijkse vergoeding: € 81.131 (exclusief BTW)
- Troostwijk Roux Expertises, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, vertegenwoordigd door Karl Speybrouck MRE. ⁽¹⁾ ⁽²⁾
Segment kantoren.
Jaarlijkse vergoeding: € 35.100 (exclusief BTW)

Conform de GVV-wetgeving waarden de onafhankelijke externe vastgoeddeskundigen vier maal per jaar de portefeuille vastgoedbeleggingen. De erelonen worden forfaitair vastgelegd en berekend op basis van een vast bedrag per gebouw.

PROPERTY MANAGERS

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

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

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

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

INTERNE AUDITOR

In 2014 werd JP Advisory Services BVBA, met maatschappelijke zetel te 1850 Grimbergen, Prinsenstraat 41, vertegenwoordigd door John Puttemans aangesteld voor de interne auditaangelegenheden.

De dienstverleningsovereenkomst omvat:

- Opmaak van het audit charter
- Opmaak van een auditplan
- Uitvoering van het auditplan

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 10.000 (exclusief BTW).

FINANCIELE DIENSTVERLENER: BNP PARIBAS FORTIS

BNP Paribas Fortis is belast met de financiële dienstverlening aan de Vennootschap.

Deze omvat o.a. de financiële dienst van de Vennootschap, de financiële diensten die betrekking hebben op de dividenduitkering, de afwikkeling van door de Vennootschap uitgegeven effecten.

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 3.000 (excl. BTW).

EXTERNE JURIDISCHE ADVISEURS

De Vennootschap doet o.a. beroep op externe juridische adviseurs bij:

- Complexe dossiers (aankoop, verkoop, fusie)
- Due diligence aangelegenheden
- Nieuwe implementatie van wetgeving
-

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

(¹) De statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoedexperts hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarverslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarverslag is opgenomen.

(²) De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de experts en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de commissaris onjuist of misleidend zou worden.