

Wereldhave
BELGIUM

Jaarlijks financieel verslag 2019

Adding value to everyday life

make every day count

Bij Wereldhave Belgium geloven we dat iedereen het verdient om een comfortabel en evenwichtig dagelijks leven te hebben. Geen ofs. Geen maren. Einde verhaal.

En wij spelen onze rol door de beste Full Service Centers te creëren. Centra voor een beter dagelijks leven.

Hoe doen we dit? Door een nieuwe categorie in retail onroerend goed te creëren; een dat helpt klanten hun dagelijkse leven gemakkelijker te leiden en maakt het dagelijks leven comfortabel en vrolijk.



In dit rapport

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie	3
Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar	3

Bericht aan de aandeelhouders

Sterke operationele resultaten en consolidatie van de retail portefeuille	5
---	---

Geconsolideerd jaarverslag

Geconsolideerd jaarverslag	7
Corporate Governance Verklaring	8
Duurzaamheid: a better tomorrow	37

Beheerverslag

Missie en strategie	41
Belangrijke ontwikkelingen	42
Financiële resultaten	43
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	45
Onderzoek en ontwikkeling	45
Resultaatbestemming	46
Vooruitzichten	47

EPRA

EPRA prestatie meting	49
Tabel 1: EPRA resultaat	50
Tabel 2 en 3: EPRA NAV en EPRA NNNAV	50
Tabel 4: EPRA net initial yield (NIY)	50
Tabel 5: EPRA vacancy ratio	51
Tabel 6: EPRA cost ratio's	51

Vastgoedverslag

Belgische vastgoedmarkt	53
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	54
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	61
Verslag waarderingsdeskundigen	68

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	72
Overige informatie	74
Financiële agenda voor 2019	75
Beursgegevens	76

Financieel verslag

Geconsolideerde balans	78
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	80
Staat van het globaal resultaat	82
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	83
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	84
Toelichtingen	86
Verslag van de commissaris	116
Statutory statement	120

Risicofactoren

Marktgebonden risico's	129
Operationele gebonden risico's	131
Financiële risico's	134
Reglementaire risico's	135
Risicobeheersing	136

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	138
Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag	145
Commissaris	145
Waarderingsdeskundigen	145
Property managers	146
Interne auditor	146
Financiële dienstverlener	146
Externe juridische adviseurs	147
Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2017 en 2018	147

Lexicon en alternatieve prestatie maatstaven

Lexicon	149
---------	-----

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie	3
Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar	3



Kerninformatie

	2019	2018	2017
Koers op 31/12	86,2	82,2	95,3
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten op 31/12	14,6	14,3	16,8
Marktkapitalisatie op 31/12 (mln)	673,0	619,8	660,9
Netto waarde/aandeel (conform IFRS)	88,3	90,0	89,3
Brutodividend	5,2	5,2	5,1
Dividendrendement ¹	6,0%	6,3%	5,4%
Geconsolideerde schuldgraad ²	29,3%	29,7%	29,0%
Bezettingsgraad ³	95,2%	96,2%	94,3%
Pay-out ratio	89,0%	97,1%	90,5%
Free float	33,5%	34,1%	30,4%
Uitstaande aandelen	7.807.981	7.540.250	6.939.017

1 Bruto dividend gedeeld door de koers op jaareinde

2 Zie berekeningstabel in toelichting 29 van het geconsolideerd financieel verslag

3 Markthuuruwaarden van de verhuurde oppervlakten gedeeld door de totale markthuuruwaarde van de portefeuille

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

(x € 1.000)	2019	2018	2017
Resultaten			
Netto huurresultaat	58.613	52.996 ¹	50.393 ¹
Netto resultaat	28.957	40.541	54.682
Netto resultaat van kernactiviteiten ²	45.617	40.730	39.404
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ³	-16.660	-191	15.278
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ⁴	948.671	941.964	786.747
Projectontwikkelingen	12.615	14.692	66.817
Totaal vastgoedbeleggingen	961.286	956.656	853.564
Eigen vermogen	689.221	678.428	619.284
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop per segment⁴			
Commercieel	855.059	845.984	682.765
Huurkortingen	1.236	1.164	236
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop - commercieel	856.294	847.147	683.001
Kantoren	92.010	94.577	103.235
Huurkortingen	366	239	511
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop - kantoren	92.376	94.816	103.746
	948.671	941.964	786.747
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Netto resultaat van kernactiviteiten	5,92	5,74	5,68
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-2,16	-0,03	2,20
Netto resultaat	3,76	5,71	7,88
Bruto dividend	5,20	5,20	5,10
Netto dividend	3,64	3,64	3,57
Nettowaarde vóór winstverdeling	88,27	89,97	89,25

1 Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard in 2019, werden de cijfers van vorige jaren herwerkt door de overdracht van de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten

2 Zie toelichting 4. Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbaar elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium

3 Zie toelichting 4. Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, (iii) het ander portefeuilleresultaat, (IV) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (V) de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit taksen

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

Bericht aan de aandeelhouders

Sterke operationele resultaten
en consolidatie van de retail portefeuille

5



Sterke operationele resultaten en consolidatie van de retail portefeuille

We zijn trots u ons jaarverslag over de activiteiten van het jaar 2019 voor te stellen en overlopen graag de belangrijkste elementen die dit jaar kleur gaven.

In een uitdagende markt voor retailers en bijgevolg ook voor verhuurders van winkelvastgoed, zagen we onze operationele resultaten sterk verbeteren en blijken onze winkelcentra – gesteund door actief management en een langetermijnvisie – haar relevantie te behouden en zelfs verder te versterken. Dit blijkt duidelijk uit de opmerkelijke stijging van onze bezoekersaantallen (4,95%), met bovendien een positief cijfer voor elk van de winkelcentra individueel (en dit ten opzichte van een negatief markt cijfer). Onze solide balans laat ons toe om in de toekomst te blijven investeren om onze assets verder ‘future proof’ te maken, alsook nieuwe acquisities te ambiëren.

De meest markante verhuuractiviteiten waren de vervanging van oppervlaktes welke door Carrefour werden verlaten. In Belle-Île te Liège werden in het laatste kwartaal de nieuwe winkels van de enseignes Decathlon, Action, Ville Neuve, Eyes+More en Medi-Market geopend, met een significant positieve impact tijdens de eindejaarsperiode. In Shopping 1 te Genk konden we Albert Heijn, Medi-Market en The Fashion Store verwelkomen, waardoor we ook hier kwalitatieve huurders konden toevoegen en de huurdersmix verder versterken.

Ondanks een aantal verhuringen in onze kantorenportefeuille, welke enkel nog bestaat uit onze sites te Vilvoorde en Berchem, konden we de bezettingsgraad niet verhogen. Om bestaande huurders te kunnen behouden en nieuwe huurders aan te trekken besloten we om in de komende jaren bijkomende investeringen uit te voeren, waardoor de technische kwaliteit van de gebouwen zal verbeteren, alsook de esthetische aantrekkelijkheid zal verhogen.

Binnen onze projectontwikkelingsactiviteiten werd in 2019 het project ‘7 Fontaines’ te Tournai opgeleverd en vanwege de volledige verhuring hiervan, gaf dit aanleiding tot een positieve herwaardering. Met betrekking tot de projecten te Waterloo en Belle-Île (renovatie en uitbreiding) werd in 2019 opnieuw aanzienlijke progressie gemaakt. Specifiek werden de plannen van het uitbreidingsproject te Belle-Île gewijzigd en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie in de retail markt en om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen.

Naast deze vooruitgang in de projectontwikkelingen, werden er eveneens twee kleinere acquisities gerealiseerd, meer bepaald te Kortrijk en Genk, waardoor onze bestaande eigendommen op deze locaties verder konden worden geconsolideerd. Andere acquisitiedossiers werden geanalyseerd, maar niet weerhouden op basis van onze strenge kwaliteitscriteria.

Onze lopende derogatie van de FSMA bleek over 2019 niet actueel aangezien het aandeel van Belle-Île in de portefeuille het volledige jaar onder de 20% drempel bleef. Evenwel wordt verwacht dat door het renovatie- en uitbreidingsproject deze drempel opnieuw zal worden overschreden, waardoor zal worden uitgekeken naar een eventuele verlenging van de derogatie voor de periode na 2020. Het blijft evenwel de bedoeling om het gewicht van dit winkelcentrum structureel onder de 20% te brengen en dit middels de actieve prospectie van nieuwe investeringsopportunities.

Verder zijn we verheugd dat we het vertrouwen van Wereldhave NV konden vertalen in een verlenging van de intercompany kredietfaciliteit, waardoor we de gemiddelde duur van onze financieringsstructuur konden verlengen en de back-up van ons Treasury Notes programma konden verzekeren. Mede hierdoor konden we over 2019 een ‘best in class’ gemiddelde financieringskost van 0,81% voorleggen.

Het netto resultaat over 2019, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 29,0 mln (2018: € 40,5 mln). Deze daling is, in vergelijking met 2018, volledig te wijten aan een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (2019: € -16,7 mln / 2018: € -0,2 mln), gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (2019: € 45,6 mln / 2018: € 40,7 mln).

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 5,20 bruto – € 3,64 netto (2018: € 5,20 bruto – € 3,64 netto) per aandeel. Het is de intentie om opnieuw een keuzedividend aan te bieden.

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

Vilvoorde, 6 maart 2020

Kasper Deforche
Gedelegeerd bestuurder
Wereldhave Belgium



Matthijs Storm
Gedelegeerd bestuurder
Wereldhave Belgium



Geconsolideerd jaarverslag

Geconsolideerd jaarverslag	7
Corporate Governance Verklaring	8
Duurzaamheid: a better tomorrow	37



Profiel

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

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelvastgoed (voornamelijk in shopping centres en retail parks). De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt op 31 december 2019 € 961,3 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 856,5 mln (ca 90% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk, Waterloo en Kortrijk en retail parks in Tournai, Brugge en Turnhout. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Vilvoorde en Antwerpen, welke op 31 december 2019 € 92,1 mln bedragen. De ontwikkelingsportefeuille van € 12,6 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Waterloo, Liège en Nivelles.

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

Structuur

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

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

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

Wereldhave NV en Wereldhave International N.V., Schiphol, houden op 31 december 2019 direct dan wel indirect 66,53% van de aandelen aan.

Waardering vastgoed

De Vennootschap waardeert haar vastgoed tegen reële waarde. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingdatum. 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 waarderingdeskundigen.

Financiële positie

Met een geconsolideerde schuldgraad van 29,33% en een solvabiliteit van 70,67% positioneert de Vennootschap zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.

Corporate Governance Verklaring¹

Algemeen

De Vennoetschap hecht grote waarde aan het evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend kapitaal en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate toekomstgerichte informatieverstrekking en bedrijfsethiek. De bedrijfsethiek is verankerd in de Business Integrity Policy 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 Vennoetschappen (thans artikel 3:6, §2, 1° van het Wetboek van Vennoetschappen en Verenigingen ("WVV")) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Corporate Governance Code 2009 inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennoetschappen hanteert de Vennoetschap de Corporate Governance Code 2009 als haar referentiecodel.

De Belgische Corporate Governance Code 2009 is beschikbaar op de website ww.corporategovernancecommittee.be. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het bedrijf en met de specifieke bestuursstructuur van de Vennoetschap. 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 Vennoetschap inzake Corporate Governance worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code 2009.

Overeenkomstig o.a. artikel 96 §2 van het Wetboek van Vennoetschappen (thans artikel 3:6, §2 van het WVV) dient deze verklaring inzake Corporate Governance ten minste volgende informatie te bevatten:

- de Corporate Governance Code 2009 die door de Vennoetschap wordt toegepast en tevens een aanduiding van de praktijken inzake deugdelijk bestuur die naast de Corporate Governance Code 2009 worden toegepast en de onderbouwde redenen daarvoor;
- de belangrijkste kenmerken van de interne systemen voor controle en risicobeheer (betreffende de financiële verslaggeving);
- de aandeelhouderstructuur, zoals afgeleid uit de transparantie verklaringen die de Vennoetschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en zijn comités.

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

Het Corporate Governance Charter is onderworpen, en doet geen afbreuk, aan de statuten van de Vennoetschap en de relevante bepalingen van het Belgisch recht, zoals het Wetboek van Vennoetschappen (thans het WVV). Eventuele samenvattingen of beschrijvingen in dit Charter van wettelijke en statutaire bepalingen, vennoetschapsstructuren of contractuele relaties zijn slechts verduidelijkingen en mogen niet beschouwd worden als juridisch of fiscaal advies betreffende de interpretatie of afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen of relaties.

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

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennoetschap (www.wereldhavebelgium.com) en zal zo vaak als nodig worden herzien. Het Charter werd voor de laatste maal op 24 april 2019 herzien door de Raad van Bestuur.

Comply or explain principle

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

Op datum van huidig Jaarverslag is van de volgende bepaling van de Corporate Governance Code 2009 afgeweken:

Samenstelling van het Auditcomité

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

¹ De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van het Beheerverslag overeenkomstig artikel 3:6, §2 WVV

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 (thans "voorwerp" op grond van WVV) van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bevoegd is.

De Zaakvoerder voert zijn opdracht uit door tussenkomst van zijn Raad van Bestuur. De aanstelling als Zaakvoerder geschiedt voor onbepaalde tijd. De huidige Zaakvoerder is Wereldhave Belgium NV en werd statutair benoemd op de buitengewone vergadering van Aandeelhouders op 15 januari 1998.

Raad van Bestuur

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

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

Zo heeft de Raad van Bestuur tot taak het bepalen van de bedrijfsstrategie van de Vennootschap, die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijn-waarde, het houden van toezicht op het beleid van de Effectieve Leiders/ Gedelegeerd Bestuurders en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap en haar Dochterondernemingen.

Daarvoor gaat hij na of de risico's goed geëvalueerd zijn en controleert hij hun beheer in het kader van regelmatige en strenge controles.

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

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

Samenstelling

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

- Een of meer Bestuurders, waarvan een maximum van de helft van het totaal aantal Bestuurders, uitvoerend bestuurder kunnen zijn. Zij kunnen met andere woorden tevens een operationele functie uitoefenen binnen de Vennootschap;
- minstens drie Bestuurders kwalificeren als 'onafhankelijk' in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen (thans artikel 7:87 van het WVV) en van Bijlage A van de Corporate Governance Code 2009.

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

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

Overeenkomstig artikel 518bis W. Venn. (thans artikel 7:86 van het WVV) hebben beursgenoteerde vennootschappen de verplichting om ervoor te zorgen dat minimum 1/3 van de Raad van Bestuur bestaat uit een ander geslacht dan dat van de overige leden.



Overeenkomstig artikel 96, §2, 6° W. Venn. (thans artikel 3:6, §2, 6°, derde lid van het WVV) 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. Mits de benoeming als bestuurder van Mevrouw Boone op een buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder georganiseerd op 18 april 2018, voldoet de Vennootschap aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit, aangezien hierdoor twee op de zes Bestuurders van een ander geslacht zijn.

Elke Bestuurder moet tevens de persoonlijke eigenschappen bezitten die hem in staat stellen om zijn mandaat soepel en collegiaal uit te oefenen, maar wel in alle onafhankelijkheid van geest.

Hij of zij moet een onberispelijke faam van integriteit hebben (vooral op het vlak van geheimhouding, belangenconflicten en het voorkomen van misbruik van voorwetenschap), kritisch en zakelijk ingesteld zijn en een strategische visie kunnen ontwikkelen.

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

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

Twee van de Bestuurders zijn benoemd tot Gedelegeerd Bestuurders en zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en vormen samen het Uitvoerend Management en zijn dan de Effectieve Leiders in de zin van de GVV-Wet. De Gedelegeerd Bestuurders kunnen niet fungeren als Voorzitter van de Raad van Bestuur.

De Gedelegeerd Bestuurders worden bij de uitvoering van hun taken bijgestaan door een compacte managementorganisatie.

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

Duur, benoeming, beoordeling en verlenging van de bestuurdersmandaten

Duur

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

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

Teneinde de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur te verzekeren en te voorkomen dat meerdere Bestuurders tegelijk aftreden, stelt de Raad van Bestuur een rooster op volgens welke Bestuurders periodiek aftreden.

Het door de Raad van Bestuur vastgestelde meest recente rooster van aftreden voor de komende drie jaar zal in het Jaarlijks Financieel Verslag worden vermeld. Van iedere Bestuurder wordt vermeld wanneer hij voor het eerst is benoemd en voor het laatst is herbenoemd.

De Bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Benoeming

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

	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Bestuurders				
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van de Raad van Bestuur Voorzitter van het Remuneratiecomité	01/04/15	31/03/19	12/05/23
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Auditcomité	01/04/17		14/05/21
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder Voorzitter van het Auditcomité Lid van het Remuneratiecomité	18/04/18		13/05/22
Kasper Deforche	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	01/07/16	10/05/19	12/05/23
Dirk Anbeek ¹	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	31/07/12	13/05/16	01/03/19
Herman van Everdingen ²	Bestuurder	01/03/19		01/08/19
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	01/08/19		12/05/23
Dennis de Vreede	Bestuurder Lid van het Remuneratiecomité	01/08/19		12/05/23

¹ Dirk Anbeek heeft per 1 maart 2019 zijn mandaat neergelegd

² Herman van Everdingen is interim bestuurder geworden na het vertrek van Dirk Anbeek tot en met de benoeming van Matthijs Storm

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 te maken om de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van zijn comités te garanderen en om het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun schoot te bewaren.

Niet-uitvoerende Bestuurders worden terdege bewust gemaakt van de omvang van hun plichten op het ogenblik dat zij zich kandidaat stellen, voornamelijk wat de tijdbesteding in het kader van hun opdracht aangaat. Zij mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen in overweging nemen. Eventuele wijzigingen in hun andere relevante engagementen en nieuwe engagementen buiten de Vennootschap, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld. De Voorzitter van de Raad van Bestuur meldt deze aan de secretaris van de Vennootschap.

Elk voorstel tot benoeming van een Bestuurder door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt vergezeld van een aanbeveling door de Raad van Bestuur. Het voorstel maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat, die niet meer dan vier jaar mag bedragen, en wordt vergezeld van relevante informatie over de professionele kwalificaties van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult. De Raad van Bestuur vermeldt welke kandidaten voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van Bijlage A van de Corporate Governance Code 2009. 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/haar taak als Bestuurder heeft vervuld. Ook de aanwezigheid gedurende de achterliggende zittingsperiode van een tegenstrijdig belang zal worden betrokken in het oordeel.

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

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

Professionele ontwikkeling

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

De Bestuurders dienen hun kennis van de zaken van de Vennootschap en van de evolutie van de vastgoedsector constant bij te werken.

De Bestuurders trekken voldoende tijd uit om doeltreffend hun functie te vervullen en hun verantwoordelijkheden op te nemen.

Evaluatie

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

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

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

Huidige leden van de Raad van Bestuur

Op 31/12/2019 telt de Raad van Bestuur de volgende zes leden:

Kasper Deforche (38), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder sinds 1 april 2015. Naast Licentiaat in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven is hij tevens houder van getuigschriften van de Antwerp Management School, Solvay Brussels School en Harvard Business School. Hij heeft meer dan 10 jaar ervaring in retail vastgoed en was eerder actief bij AG Real Estate en Vastned Retail Belgium. Hij is tevens RICS geaccrediteerd, houder van een BIV nummer en Certified Director bij Guberna. Hij kwalificeert als (Gedelegeerd) Bestuurder en Effectief Leider.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2019: 100% (7/7))

Lopende mandaten:

- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV;
- Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV;
- Bestuurder Wereldhave Belgium Property Management;
- Zaakvoerder Waterloo Shopping BVBA;
- Bestuurder Multilist NV;
- Bestuurder Pandecadadia NV;
- Zaakvoerder Repsak BVBA;
- Zaakvoerder Quadrimm BVBA;
- Bestuurder Belgian Luxembourg Council Of Retail and Shopping Centers (BLSC);
- Bestuurder Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS/UPSI);
- Bestuurder De Kringwinkel Antwerpen VZW.

Op de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder dd. 1 maart 2019 werd de heer Kasper Deforche herbenoemd als (Gedelegeerd) Bestuurder voor een periode van vier jaar lopende tot 12 april 2023, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de gewone algemene vergadering.



Dirk Goeminne (65), Oudeheerweg-heide 77 te 9250 Waasmunster, heeft internationale ervaring in diverse retail concerns en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming. Hij kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder en tevens Voorzitter van de Raad van Bestuur. De heer Goeminne heeft ook de verantwoordelijkheid van het voorzitterschap van het Remuneratiecomité opgenomen.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2019: 100% (7/7))

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 PricewaterhouseCoopers.

Vanaf 1979 is Dirk Goeminne actief in de textiel- en kledingindustrie en bekleedde hij achtereenvolgens managementfuncties bij ITC/IDECO, Femilux NV, WE Belgium – WE France – WE Luxemburg, WE Europe BV. Vanaf 1997 was hij achtereenvolgens Operationeel Directeur en Voorzitter van de Groepsdirectie van Hema BV. Vanaf 2003 tot 2007 was hij Voorzitter van de Groepsdirectie van V&D en lid van de Raad van Bestuur van Maxeda.

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk Bestuurder van Van de Velde NV (Beursgenoteerd);
- Voorzitter Raad van Commissaris van Stern Groep NV (Nederland) (Beursgenoteerd);
- Chairman van Ter Beke NV (Beursgenoteerd);
- Voorzitter Raad van Bestuur van JBC NV;
- Lid Raad van Commissarissen Wielco BV (Nederland).

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Voorzitter Raad van Commissarissen van Beter Bed Holding NV (Nederland) (Beursgenoteerd).

Op de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Zaakvoerder dd. 1 maart 2019 werd de heer Dirk Goeminne herbenoemd als onafhankelijk Bestuurder en tevens Voorzitter van de Raad van Bestuur en van het Remuneratiecomité voor een periode van vier jaar lopende tot 12 april 2023, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de gewone algemene vergadering.

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

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2019: 100% (7/7))

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

Vanaf 1984 bekleedde zij verschillende functies binnen JBC en Claes Retail Group. De groep groeide uit tot een concern met meer dan 180 winkels. De succesvolle overname van de kledingketen Mayerline en de uitbouw van JBC in Duitsland zijn de recentste verwezenlijkingen van Claes Retail Group, die geleid wordt door Ann Claes en haar broer Bart Claes.

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Lid Raad van Bestuur Modemuseum Hasselt.

Zij werd benoemd voor een periode van vier jaar eindigend op 14 april 2021, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2020 door de gewone algemene vergadering.

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

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2019: 100% (7/7))

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

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

Lopende mandaten:

- Bestuurder en lid van het auditcomité van NN Insurance Belgium;
- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Puilaetco Dewaay Private Bankers;
- Bestuurder en lid van het asset allocation comité en van het risk comité van Amonis OFP;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van IMEC VZW;
- Bestuurder van FIDIMEC NV;
- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van ENABEL NV;
- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en lid van de remuneratiecomité van De Werkvennootschap;
- Bestuurder van SD Worx Group;
- Commissaris van VP Exploitatie.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Studio 100;
- Bestuurder van Plopsaland;
- Bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur van D.S. Textiles;
- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en lid van de remuneratiecomité van De Werkvennootschap.

Mevrouw Boone kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité en lid van het Remuneratiecomité voor een periode van 4 jaar ingaande op 18 april 2018 eindigend per 13 april 2022, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2021 door de gewone algemene vergadering.

Matthijs Storm (41), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren vastgoedbestuurder met internationale ervaring. Vóór zijn benoeming als CEO van Wereldhave NV op 1 augustus 2019, werkte hij vanaf 2011 bij Kempen & Co, waar hij verantwoordelijk was voor een internationaal gespreide vastgoedportefeuille van ca € 4 miljard. Hij startte zijn loopbaan ook bij Kempen, van 2003 tot 2006 werkte hij er als vastgoedanalist (sell-side). De twee jaren erna, in 2006 en 2007, werkte hij bij Fortis Bank Global Markets als Hoofd Vastgoed research. Van 2007 tot 2011 werkte hij bij ING Clarion (later CBRE Clarion) als Senior Vice President en Portfolio Manager van vastgoedfondsen.

De heer Matthijs Storm kwalificeert als uitvoerend (Gedelegeerd) Bestuurder en Effectief Leider voor een periode van 4 jaar ingaande op 1 augustus 2019 en eindigend per 12 april 2023 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de gewone algemene vergadering. Matthijs is tevens de CEO van Wereldhave NV, grootaandeelhouder van de vennootschap.

Nationaliteit: Nederlander

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2019: 100% (5/5))

Lopende mandaten:

- CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).



Dennis de Vreede (50), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren financieel bestuurder met internationale ervaring.

Dennis werd in april 2018 benoemd tot CFO van Wereldhave NV. Van 2013 tot en met 2017 was hij CFO bij Deepocean, een internationaal opererend off-shore servicebedrijf. Daarvoor werkte hij twee jaar bij Prologis als Senior Vice President Finance Europa en van 2007 tot 2011 bij Redevco als CFO. Hij startte zijn loopbaan in 1993 als accountant bij KPMG International. Van 1999 tot 2007 werkte hij in diverse financiële functies in de telecomsector.

De heer Dennis de Vreede kwalificeert als niet-uitvoerend Bestuurder en lid van het Remuneratiecomité voor een periode van 4 jaar ingaande op 1 augustus 2019 en eindigend per 12 april 2023 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de gewone algemene vergadering. Hij is tevens CFO van Wereldhave NV, grootaandeelhouder van de vennootschap.

Nationaliteit: Nederlander

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2019: 100% (5/5))

Lopende mandaten:

- CFO van Wereldhave NV (beursgenoteerd).

Verklaringen betreffende bestuurders en de effectieve leiding

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

- noch hijzelf, noch zijn Bestuurders noch leden van de Effectieve Leiding tenminste voor de voorbije vijf jaar:
 - een veroordeling hebben opgelopen inzake fraudemisdrijven;
 - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichhoudende 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 toezichhoudende organen van een vennootschap op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de Bestuurders, noch met de Vennootschap, noch met de Statutaire Zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Statutaire Zaakvoerder en/of de Vennootschap en de leden van de Effectieve

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

Voorzitterschap

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

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

De Voorzitter heeft als specifieke taken:

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

Voorts ziet de Voorzitter erop toe dat:

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

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

Opdrachten van de Raad van Bestuur

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

- De Raad van Bestuur waakt over de waarden en de strategie van de Vennootschap, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.
 - 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 en van het Remuneratiecomité;
 - neemt de nodige maatregelen om de integriteit van de Vennootschap te waarborgen ook rekening houdend met de beoordeling van de Compliance Officer;
 - neemt de nodige maatregelen voor het tijdig openbaar maken en mededeling van de jaarrekeningen en van de andere financiële en niet-financiële informatie aan de Aandeelhouders en de potentiële Aandeelhouders overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;
 - keurt het kader van interne controle en risicobeheer, opgesteld door het Uitvoerend Management goed en beoordelen zijn implementatie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité en van de persoon belast met de Onafhankelijke interne audit- functie en de Risk Officer;
 - houdt toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité;
 - beschrijft de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen van de Vennootschap en de openbaarmaking hiervan.
- De Raad van Bestuur beslist over de structuur van het Uitvoerend Management en bepaalt de bevoegdheden die aan het Uitvoerend Management zijn toevertrouwd. Deze worden opgenomen in het intern reglement van de Raad van Bestuur en in dat van het Uitvoerend Management.
- De maatregelen te nemen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders en met de klanten van de Vennootschap (ie. de gebruikers van haar vastgoed), gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen en in het belang van de Vennootschap.

Aansluiting bij de toepasbare regels

Met de aanvaarding van zijn mandaat, sluit de Bestuurder zich aan bij alle regels die van toepassing zijn op de Zaakvoerder en op de Vennootschap, en in het bijzonder, de wetgeving op GVV's, de statuten van de Vennootschap en van de Zaakvoerder, het Corporate Governance Charter, evenals het intern reglement van de Raad van Bestuur.

Recht op informatie

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

Werking

Algemeen

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

Frequentie

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

Frequentie en tijdschema van de vergaderingen worden door de Raad van Bestuur vastgesteld in nauw overleg met de Gedelegeerd Bestuurders. Het vergaderschema wordt voor het gehele kalenderjaar vastgesteld uiterlijk aan het eind van het derde kwartaal van het voorgaande kalenderjaar. Over 2019 vonden 7 vergaderingen plaats.

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

Bijeenroeping en agenda

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

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

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

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

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

Voorzitterschap en secretariaat

De Voorzitter zit elke vergadering voor.

Indien hij afwezig is, wordt hij vervangen door de oudste (onafhankelijke) Bestuurder.

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

Volmachten

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

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

Beslissingen, quorum en meerderheid

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

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

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

In uitzonderlijke gevallen die behoorlijk gerechtvaardigd worden door de hoogdringendheid en het maatschappelijk belang, kan de Raad van Bestuur schriftelijk besluiten treffen. Deze procedure kan echter niet worden gebruikt om de jaarrekeningen af te sluiten en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal. De beslissingen moeten bij eenparig akkoord van de Bestuurders genomen worden. De ondertekening van de Bestuurders zal worden aangebracht hetzij op een enkel document, hetzij op meerdere exemplaren hiervan.

Deze besluiten zullen dezelfde geldigheid hebben als zouden zij tijdens een regelmatig 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 de Zaakvoerder. De Vennootschap bewaart ook een kopie voor haar archieven.

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

Transacties in effecten van de Vennootschap

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

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



Integriteit en toewijding

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

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

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

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

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

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

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

Een Bestuurder meldt een (potentieel) recht- streeks of onrechtstreeks tegenstrijdig belang terstond aan de Voorzitter. Een Bestuurder die betrokken is in een tegenstrijdig belangensituatie verschaft hierover alle informatie aan de Voorzitter, inclusief de relevante informatie inzake zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind en bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad.

Aan de beoordeling van de Raad van Bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang neemt de desbetreffende Bestuurder niet deel.

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

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

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

Elke Bestuurder doet in november opgave van alle bestuurs- en soortgelijke andere functies, die van invloed kunnen zijn op de werkbelasting. Opgave geschiedt door het actualiseren van een door de secretaris toe te zenden curriculum vitae, ter publicatie in het Jaarlijks Financieel Verslag.

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

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



De Comités van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van Vennootschappen (thans artikelen 7:93, 7:99 en 7:100 van het WvV) kan de Zaakvoerder, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals,

bijvoorbeeld, een Strategisch Comité, een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité, en hun interne reglement opstellen.

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

De Raad van Bestuur heeft op 24 april 2019 een Remuneratiecomité opgericht. De rol, de samenstelling en de werking ervan worden vastgelegd in het Intern Reglement van het Remuneratiecomité die in Bijlage 4 bij het Corporate Governance Charter wordt aangehecht en er integraal deel van uitmaakt. Bovendien detailleert de Raad van Bestuur de samenstelling en de werking van het Remuneratiecomité in de Corporate Governance Verklaring, die een afzonderlijk hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag vormt.

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

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 2009 dat het Auditcomité ten minste drie leden dient te hebben, zou ertoe leiden dat nagenoeg de gehele Raad van Bestuur deel uitmaakt van het Auditcomité.

De leden van het Auditcomité moeten relevante kennis en ervaring hebben in overeenstemming met de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, waarbij ten minste één 'onafhankelijke' Bestuurder (i.c. Mevrouw Brigitte Boone) in het bezit moet zijn van een diploma van hogere studies in een economische of financiële richting of de relevante ervaringen in deze domeinen moet hebben verworven. Het voorzitterschap van het Auditcomité wordt niet vervuld door de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

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

Huidige samenstelling van het Auditcomité:

Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter:

Brigitte Boone

Brigitte Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Onafhankelijk Bestuurder:

Ann Claes

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

Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Voorzitterschap

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

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

De Voorzitter van het Auditcomité ziet er op toe dat de leden van het Auditcomité, na kritische en opbouwende besprekingen van de agendapunten, tot een consensus komen.

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

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

Verantwoordelijkheden

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

Bijzondere opdrachten van het Auditcomité:

1. In het kader van de financiële rapportering en de opvolging van het proces voor de opmaak ervan:
 - toezien op de boekhoudkundige integriteit van de door de Vennootschap verstrekte financiële informatie: de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen, de geconsolideerde rekeningen, de kwartaalrapportering evenals de ontwerpen van belangrijke financiële mededelingen voor publicatie;
 - het onderzoeken van elke wijziging in toepassing van de boekhoudprincipes, de waarderingsregels analyseren en bekrachtigen alsook de rapportering;
 - zich bij de financieel directeur (CFO) van de Vennootschap informeren naar de methodes die worden gebruikt voor de boekhoudkundige verwerking van de significante en ongebruikelijke verrichtingen, wanneer verschillende boekhoudkundige verwerkingen mogelijk zijn;
 - de belangrijkste financiële rapporteringen te bespreken met de financieel directeur (CFO) van de Vennootschap en de Commissaris.
2. In het kader van de opvolging van de efficiëntie van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer van de Vennootschap:
 - de procedures voor interne controle en risicobeheer toegepast bij de Vennootschap en haar dochterondernemingen onderzoeken om zich ervan te vergewissen dat de risico's behoorlijk werden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis gebracht van het Auditcomité;
 - de beschrijving van procedures voor interne controle en risicobeheer die in het beheerverslag moeten staan controleren;
 - het verslag onderzoeken dat de Effectieve Leiders aan de Raad van Bestuur, de FSMA en aan de Commissaris moet uitbrengen betreffende de evaluatie van interne controleprocedures (die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de 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;
3. In het kader van de opvolging van de jaar- en halfjaarrekeningen:
 - zich zekerheid verschaffen van de opvolging van de vragen en aanbevelingen van de Commissaris;
 - voorafgaand de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen onderzoeken en hun mening hierover geven alvorens ze aan de Raad van Bestuur voor te leggen;
 - wanneer dit nodig is de financieel directeur (CFO) van de Vennootschap en de Commissaris horen.
4. In het kader van de opvolging van de externe controle:
 - advies geven aan de Raad van Bestuur over de benoeming, herbenoeming of het ontslag van de Commissaris en over het bedrag van de erelonen dat voor de uitvoering van zijn opdracht moet betaald worden;
 - de onafhankelijkheid van de Commissaris van de Vennootschap nagaan;
 - voorafgaand goedkeuring verlenen aan elke opdracht die aan de Commissaris van de Vennootschap wordt toevertrouwd en die buiten hun wettelijke opdracht valt. De aard en reikwijdte van andere dan audit-diensten die geleverd werden nagaan, en een formeel beleid vastleggen en toepassen waarin bepaald wordt welke types van andere dan audit-diensten worden uitgesloten, toegestaan na onderzoek door het Comité of automatisch toegestaan, dit alles met de 'one-to-one' regel voor ogen;
 - zich op de hoogte laten brengen van het werkprogramma van de Commissaris van de Vennootschap;
 - de efficiëntie van de procedure voor de externe controle toetsen.



Voor de uitvoering van zijn opdrachten, bespreekt het Auditcomité de belangrijkste onderwerpen met de financieel

directeur (CFO) van de Vennootschap, de Commissaris en elke andere persoon bij de Vennootschap die het nodig acht te horen.

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

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

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

Werking

Vergaderingen

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

Het Auditcomité heeft minstens tweemaal per jaar een ontmoeting met de externe auditor en de interne auditor, om met hen te overleggen over materies die betrekking hebben op zijn intern reglement en over alle aangelegenheden die voort- vloeien 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-controlewerkzaamheden voor de Vennootschap verricht door hetzelfde kantoor).

Het Auditcomité brengt aan de Raad van Bestuur een advies uit over het rapport. Mede op grond hiervan bepaalt de Raad van Bestuur zijn voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot benoeming van een Commissaris.

Agenda – stukken

De Voorzitter van het Auditcomité stelt de agenda voor de vergaderingen van het Auditcomité vast en brengt aan de Raad van Bestuur verslag uit. Met uitzondering van dringende omstandigheden zullen vergaderingen van het Auditcomité tenminste vijf werkdagen van tevoren worden bijeengeroepen. De vergadering van het Auditcomité wordt zoveel mogelijk van 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 Auditcomité maakten. Ze worden als ontwerp voorgelegd aan alle leden van het Auditcomité en worden vervolgens formeel goedgekeurd en ondertekend tijdens een volgende vergadering van het Auditcomité.

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

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

Verslagen

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

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

Evaluatie

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

De leden van het Remuneratiecomité dienen de nodige deskundigheid en kennis te hebben inzake het remuneratiebeleid van beursgenoteerde ondernemingen

De Raad van Bestuur duidt de voorzitter van het Remuneratiecomité aan.

De voorzitter van het Remuneratiecomité mag ook de Voorzitter zijn.

De duur van het mandaat van de leden van het Remuneratiecomité mag de duur van hun mandaat als Bestuurder niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Remuneratiecomité kan tegelijk met hun mandaat als Bestuurder vernieuwd worden.

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

Huidige samenstelling van het Remuneratiecomité:

Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter:

Dirk Goeminne (sinds de oprichting van het Remuneratiecomité op 24 april 2019)

Dirk Goeminne heeft een internationale ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100% (1/1)

Onafhankelijk Bestuurder:

Brigitte Boone (sinds de oprichting van het Remuneratiecomité op 24 april 2019)

Brigitte Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100% (1/1)

Niet-uitvoerend Bestuurder:

Dennis de Vreede (sinds het begin van zijn mandaat op 1 augustus 2019)

Dennis de Vreede heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: - (0/0)



Het Remuneratiecomité

Samenstelling en vergoeding

Het Remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende Bestuurders, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Remuneratiecomité aanduidt onder de niet-uitvoerende Bestuurders, waarvan de meerderheid onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen (thans artikel 7:100 WvV) en van Bijlage A van het Corporate Governance Code 2009 moet zijn.

Voorzitterschap

De voorzitter van het Remuneratiecomité belegt de vergaderingen van het Remuneratiecomité en bepaalt hun agenda.

Hij leidt de werkzaamheden van het Remuneratiecomité en ziet erop toe dat de leden van het Remuneratiecomité tot een consensus komen, na een kritische en opbouwende bespreking van de agendapunten.

De voorzitter van het Remuneratiecomité neemt de nodige maatregelen met het oog op een vertrouwensklimaat in het Remuneratiecomité en waakt erover dat het efficiënt werkt. Hij kijkt er onder meer op toe dat elk nieuw lid van het Remuneratiecomité op een vlotte manier ingeburgerd wordt, met de nodige persoonlijke contacten en met de mededeling van nuttige informatie betreffende de werking van het Remuneratiecomité teneinde een snelle en efficiënte samenwerking te garanderen.

En tot slot is de voorzitter van het Remuneratiecomité de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het Remuneratiecomité bevoegd is.

Verantwoordelijkheden

Het Remuneratiecomité staat de Raad van Bestuur bij met voorstellen in verband met het beleid voor de vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van het uitvoerend management, de leden van de comités van de Raad van Bestuur en aangaande de eventuele periodieke herzieningen van dit beleid.

Het Remuneratiecomité bereidt het jaarlijks remuneratieverslag voor dat de Raad van Bestuur bij de Corporate Governance Verklaring voegt, en geeft toelichting bij dit verslag aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Na melding aan de Voorzitter kan het Remuneratiecomité 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 Remuneratiecomité van zijn taken onthefte de Raad van Bestuur en zijn leden op generlei wijze van zijn eigen verplichtingen en verantwoordelijkheden.

Vorming en opleiding

Het Remuneratiecomité werkt een procedure uit voor de vorming van de nieuwe Bestuurders.

Op deze manier moeten ze snel kennis kunnen nemen van de kenmerken, de activiteiten en de economische omgeving van de Vennootschap, zodat zij hun mandaat meteen in de beste omstandigheden kunnen uitoefenen. De procedure zal bestaan uit:

- de overhandiging van documenten (Statuten, Governance Charter, interne reglementen, laatste halfjaarlijkse en Jaarlijks Financieel Verslag, recente brochures); en
- de opzet, bij het begin van het mandaat, van “one to one” ontmoetingen met de Voorzitter, met andere Bestuurders, met de Effectieve Leiders, die onder meer gaan over het bestuur, de strategie, de risico's en uitdagingen van de Vennootschap en over haar financiële situatie.

Werking

Vergaderingen

Het Remuneratiecomité vergadert minstens twee keer per jaar, en in ieder geval:

- voorafgaand aan de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Aandeelhouders, met op de agenda voorstellen voor besluiten die Bestuurdersmandaten betreffen; en
- voor het opstellen van het jaarlijks remuneratieverslag.

Het komt zo vaak als nodig samen op verzoek van de voorzitter van het Remuneratiecomité, van één van zijn leden, van de Voorzitter of van de Gedelegeerd Bestuurders.

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

Het Remuneratiecomité 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.

Niemand beslist/adviseert over zijn eigen vergoeding. Hiertoe verlaat de betrokken Bestuurder de vergadering van het Remuneratiecomité wanneer zijn eigen individuele vergoeding wordt besproken. Deze werkwijze wordt niet toegepast wanneer het Remuneratiecomité het algemene remuneratiebeleid en het beleid ten aanzien van categorieën van Bestuurders bespreekt.

Agenda

De voorzitter van het Remuneratiecomité stelt de agenda voor de vergaderingen van het Remuneratiecomité vast en brengt aan de Raad van Bestuur verslag uit. Met uitzondering van dringende omstandigheden zullen vergaderingen van de Remuneratiecomité tenminste vijf dagen van tevoren worden bijeengeroepen.

Beslissingen, quorum en meerderheid

Om geldig te beraadslagen, moet de meerderheid van de leden van het Remuneratiecomité aanwezig zijn. Een lid van het Remuneratiecomité kan zich niet laten vertegenwoordigen. De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid genomen. De voorzitter van het Remuneratiecomité heeft desgevallend geen doorslaggevende stem.

Notulen

De notulen geven een samenvatting van de besprekingen en specificeren de adviezen en aanbevelingen, met in voorkomend geval melding van het voorbehoud van de leden van het Remuneratiecomité.

Ze worden in ontwerpvorm meegedeeld aan de leden van het Remuneratiecomité en worden vervolgens formeel goedgekeurd en getekend tijdens een volgende vergadering van het Remuneratiecomité.

Het origineel wordt door de Vennootschap bewaard voor haar archieven.

De voorzitter van het Remuneratiecomité staat in voor het bezorgen van een kopie van de notulen aan de leden van het Remuneratiecomité.

Verslagen

Na elke vergadering van het Remuneratiecomité brengt de voorzitter van het Remuneratiecomité (of als hij afwezig is een lid van het Remuneratiecomité dat daartoe wordt aangeduid) op de volgende vergadering van de Raad van Bestuur verslag uit over de uitoefening van zijn opdrachten en deelt, in het bijzonder, de adviezen en aanbevelingen van het Remuneratiecomité mee, zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen.

Evaluatie

Het Remuneratiecomité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn wisselwerking met de Raad van Bestuur, herbekijkt zijn intern reglement en beveelt vervolgens, in voorkomend geval, de nodige aanpassingen aan bij de Raad van Bestuur.

Effectieve Leiders/ Uitvoerend Management

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

Overeenkomstig artikel 14, § 3 van de GVV-Wet, is de daadwerkelijke leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van 'Effectieve Leider' of lid van het Uitvoerend Management of Gedelegeerd Bestuurder dragen.

De Effectieve Leiders waren op afsluitingsdatum van het boekjaar eindigend op 31 december 2019:

- K. Deforche, Gedelegeerd Bestuurder van de Raad van Bestuur,
- M. Storm, Gedelegeerd Bestuurder van de Raad van Bestuur,
- C. Biquet, Algemeen Directeur en Chief Financial Officer.

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 risicobeheersystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarlijks Financieel Verslag en de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichhoudende rol van de Raad van Bestuur, gebaseerd op het kader dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de voorbereiding van de financiële staten, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor Jaarrekeningen, boekhoudkundige normen en evaluatieregels van de Vennootschap;
- de verplichte publicatie door de Vennootschap van de jaarrekeningen;
- aan de Raad van Bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het 'businessplan', en de opvolging daarvan;
- het aannemen en ontslaan van personeelsleden en het vaststellen van de vergoeding van de personeelsleden; en

- het dragen van de algemene verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid over de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de onafhankelijke interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie (de 'Risk Officer') en de compliance functie (de 'Compliance Officer') ook genoemd de onafhankelijke controlefuncties.

Opdrachten

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

- de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en desgevallend voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur, de algemene strategie en het algemeen beleid van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur beslist werden;
- de mogelijkheden of de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering afbakenen, en in voorkomend geval voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het management team van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de uitvoerige, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en de rol van de onafhankelijke controlefuncties –de persoon belast met respectievelijk de onafhankelijke interne auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer;
- aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris verslag uitbrengen over de evaluatie van de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name interne audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de onafhankelijke interne auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer;
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

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 8 bij het Corporate Governance Charter).

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

De Effectieve Leiders verbinden er zich toe om de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en van het Corporate Governance Charter na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen. De bepalingen aangaande 'Integriteit en toewijding' van Bestuurders zijn van toepassing op de Effectieve Leiders.

Toezicht

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

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

Controlefuncties

De Vennootschap dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit-procedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid.

Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne audit functie, de risicobeheerfunctie en de compliance functie (dit zijn samen de 'onafhankelijke controle functies').

Onafhankelijke compliance functie

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

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

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

De Heer Laurent Trenson (werknemer en Head of control en reporting van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliance functie. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke compliance functie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliance functie verder verslag uit te brengen aan de heer Kasper Deforche, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap *“over een passende risicobeheerfunctie en een passende 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 Head of control en reporting van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke risicobeheerfunctie. op datum van 22 september 2017. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke risicobeheerfunctie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de risicobeheerfunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Kasper Deforche, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder.

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

De Vennootschap heeft de externe consultant BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De heer Kasper Deforche (Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider van de Statutaire Zaakvoerder) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als Effectieve Leider die de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Advisory BV uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Advisory BV als externe consultant loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur.

Remuneratieverslag

Bezoldiging Zaakvoerder

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

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

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

De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar en is betaalbaar na goedkeuring van de Jaarrekeningen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder over 2019 bedraagt € 120.000 (excl. BTW) en wordt betaald door de Vennootschap.

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

Bezoldiging Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Statutaire Zaakvoerder, op voorstel van de Raad van Bestuur.

De totale vergoeding bestaat uit een jaarlijks vast bedrag. De onafhankelijke Bestuurders hebben recht op een jaarlijkse vaste vergoeding van € 25.000. De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt jaarlijks bijkomend € 10.000, de voorzitter van een comité € 5.000 en de leden van een comité € 3.000. Onafhankelijke Bestuurders hebben geen recht op variabele vergoedingen of andere voordelen.

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2019

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

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		Vast
Dirk Goeminne - Voorzitter Raad van Bestuur		€ 40.000
Brigitte Boone - Voorzitter Auditcomité		€ 33.000
Ann Claes - Lid Auditcomité		€ 28.000
Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		
Herman van Everdingen ¹		onbezoldigd mandaat
Dennis de Vreede ²		onbezoldigd mandaat
Uitvoerende bestuurders:		
Dirk Anbeek ³		onbezoldigd mandaat
Matthijs Storm ²		onbezoldigd mandaat
Kasper Deforche		4

1 Vanaf 01 maart 2019 tot 01 augustus 2019

2 Vanaf 01 augustus 2019

3 Tot 01 maart 2019

4 Zie bezoldiging Uitvoerend Management

Het bedrag van de vergoeding van de uitvoerende Bestuurders wordt vastgelegd in een overeenkomst met de Statutaire Zaakvoerder en wordt bepaald door de Raad van Bestuur. Diezelfde procedure wordt toegepast voor elke herziening van de vergoeding van de uitvoerende Bestuurders. De bezoldigingsmethodiek die betrekking heeft op Kasper Deforche wordt in detail toegelicht in het hoofdstuk 'Bezoldiging uitvoerend management'. Het mandaat van Matthijs Storm is onbezoldigd. Deze vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder en ontvangt een bezoldiging in hoofde van deze laatste.

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

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

Voor de identiteit van de verschillende categorieën van betrokkenen die een vergoeding innen, verwijst dit hoofdstuk naar de andere hoofdstukken van het Corporate 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 Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft een aangepast remuneratiebeleid uitgewerkt en goedgekeurd dat bestaat uit twee onderdelen:

- een vaste bezoldiging;
- een variabele bezoldiging, op korte en lange termijn.

De Vennootschap leeft de bepalingen inzake remuneratie na van het Wetboek van Vennootschappen (thans het WVV) en het KB van toepassing op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, evenals de principes van de Corporate Governance Code 2009.

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.

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

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

Variabele bezoldiging korte termijn:

Voor het boekjaar 2019 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldiging kort termijn de volgende: het netto resultaat van kernactiviteit per aandeel (25%), de bezettingsgraad (25%), de like-for-like huurgroei (25%), de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille (10%) en het algemeen management (15%).

Variabele bezoldiging lange termijn:

Voor het boekjaar 2019 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldiging lange termijn de volgende:

Toekenningscriteria/doelstellingen:

- de Vennootschap behaalde haar targets over 2019:
 - winst per aandeel (EPS) (75%);
 - duurzaamheid (ESG) (25%).

Voorwaarden:

- betaalbaar met uitstel;
- in dienst bij de Vennootschap op het ogenblik van de uitbetaling;
- indien dienstverband wordt beëindigd op initiatief van de Vennootschap, blijft de variabele bezoldiging verworven.

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

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

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



De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders die beslist over het Jaarlijks Financieel Verslag van de

Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioenplan	Extralegale voordelen	Totaal
2019						
Kasper Deforche (*)	€ 350.000	€ 90.000	€ 100.000	€ 0	€ 0	€ 540.000
Dirk Anbeek (**)	onbezoldigd mandaat					
Matthijs Storm (**)	onbezoldigd mandaat					
Cédric Biquet (***)	€ 159.010	€ 50.000	€ 28.224	€ 24.931	€ 18.206	€ 280.371
2018						
Kasper Deforche (*)	€ 350.000	€ 100.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 540.000
Dirk Anbeek	onbezoldigd mandaat					

* Volgende dienstverleningsovereenkomsten zijn van kracht:

- Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds Kasper Deforche en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van de Vennootschap. Een jaarlijkse vaste vergoeding van € 175.000 wordt gefactureerd. Bovendien is er een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl BTW), welke voor de helft betaalbaar wordt gesteld in het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging door de Vennootschap.
- Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds REPSAK BVBA met maatschappelijke zetel te Onze Lieve Heerweg 16 – 1860 Meise met als vaste vertegenwoordiger Kasper Deforche en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit. Een jaarlijkse vaste vergoeding van € 175.000 wordt gefactureerd. Bovendien is er een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl BTW), welke betaalbaar wordt gesteld in het jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging door Wereldhave Belgium Services NV.

** De mandaten van Dirk Anbeek (tot 1 maart 2019) en Matthijs Storm (vanaf 1 augustus 2019) zijn onbezoldigd. Ze vertegenwoordigen de referentieaandeelhouder en ontvangen een bezoldiging in hoofde van deze laatste.

*** Cédric Biquet is als werknemer van de Vennootschap tewerkgesteld. De 'Variabele bezoldiging lange termijn' wordt betaalbaar gesteld in het derde jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend.

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 stemt in elk geval niet mee over het betrokken punt, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen (thans het WVV).

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

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

Preventieve regels voor belangenconflicten

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is de Vennootschap onderworpen aan enerzijds, de wettelijke regels – de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen (thans artikel 7:96 en 7:97 van het WVV) 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 (thans artikel 7:96 van het WVV) bepaalt dat een bestuurder met een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dit moeten meedelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt, en zich moeten onthouden van deelname aan de beraadslaging en stemming. De notulen van de Raad van Bestuur moeten de meldingen bevatten die de wet voorschrijft en mag deze beslissing niet delegeren. 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 (thans artikel 7:97 van het WVV) 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 drie onafhankelijke Bestuurders, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts. Voormelde procedure is niet van toepassing op (i) gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en (ii) beslissingen en verrichtingen die minder dan 1% van het netto-actief van de Vennootschap vertegenwoordigen, zoals blijkt uit de laatste geconsolideerde Jaarrekeningen.

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

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

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

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

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

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimetervennootschappen 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 perimetervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Overzicht van belangenconflicten in het vorige en het huidige boekjaar

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

Gedrageregels inzake financiële transacties

Inleiding

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

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

Doel

De Vennootschap heeft dit reglement aangenomen ten aanzien van haar Bestuurders, de Effectieve Leiders, bedienden, familieleden en aangewezen derden die toegang hebben tot voorwetenschap betreffende de Vennootschap, teneinde iedere (schijn van) overtreding van de wetgeving betreffende:

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

Toepassingsgebied

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



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

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

Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden

Bestuurders en Effectieve Leiders

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

Sleutelbedienden

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

Risk & Compliance Officer – Interne Audit

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

Definitie van ‘voorwetenschap’

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

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

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

Bij toepassing van artikel 17 MAR is het verboden om a) te handelen met voorwetenschap of trachten te handelen met voorwetenschap, b) iemand anders aan te raden of er toe aan te zetten om te handelen met voorwetenschap of c) voorwetenschap wederrechtelijk mee te delen.

Bij toepassing van artikel 18 MAR is het verboden om de markt te manipuleren (zoals marktmanipulatie wordt gedefinieerd in artikel 12 MAR) of te trachten de markt te manipuleren.

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



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

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

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

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

Raadplegen van de Compliance Officer

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

Politiek van de Vennootschap en procedures

Verboden activiteiten

- i. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap.
2. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ("trading windows") zoals beschreven hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ("special closed periods") zoals bepaald door de Compliance Officer.
3. Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake hieronder. De Bestuurders, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden worden aangeraden, in de mate van het mogelijke, de documenten die de reden van aan- of verkoop ondersteunen, bij te houden.
4. Insiders mogen geen voorwetenschap 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 voorwetenschap wordt meegedeeld aan derden, zal de Vennootschap de nodige stappen ondernemen om de confidentialiteit van de informatie te vrijwaren, door bijvoorbeeld de derde te vragen schriftelijk te bevestigen dat hij de bepalingen van de policy zal respecteren en/of hem een overeenkomst van vertrouwelijkheid te laten tekenen. Iedere vraag van derden betreffende concrete en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
5. Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap terwijl zij beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap, uitgezonderd dat Insiders derden moeten aanbevelen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap te verkopen of aan te kopen indien deze aan- of verkoop een overtreding van de wet of van de policy zou uitmaken. De Vennootschap raadt Insiders met kracht aan geen aanbevelingen te doen aan derden betreffende de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap, zelfs wanneer zij niet over voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikken.
6. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die Financiële Instrumenten te kopen of te verkopen of voorwetenschap betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorwetenschap betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.

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

1.1.1 De aan- en verkoopvensters voor insiders.

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

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

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

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

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

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

een gesloten periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag.

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

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

1.1.4 Uitzonderingen voor uitzonderlijke omstandigheden.

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

Procedure

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

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

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

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



Vorrang van de wettelijke beperkingen

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

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

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

Disciplinaire sancties

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

Mededeling van de overtredingen

Insiders die kennis hebben van de overtreding van de bepalingen van de policy of van de wetgeving aangaande het handelen met voorwetenschap of het meedelen van

voorwetenschap door een andere Insider, moeten hiervan de Compliance Officer onmiddellijk informeren. De Compliance Officer die kennis heeft van de overtreding beslist, samen met de juridische adviseur van de Vennootschap, of de Vennootschap de voorwetenschap al dan niet zou moeten publiceren en of de Vennootschap de overtreding zou moeten melden aan de bevoegde autoriteiten.

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

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

Een “persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid” is een persoon die:

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

Onder “nauw verbonden personen” dient te worden verstaan:

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

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

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

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

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

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

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

Lijsten van personen met voorwetenschap

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

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

Openbaarmaking van voorwetenschap

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

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

- onmiddellijke openbaarmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan haar rechtmatige belangen,
- het is niet waarschijnlijk dat het publiek door dit uitstel zou worden misleid,
- de Vennootschap is in staat de vertrouwelijkheid van de betrokken informatie te garanderen.

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

Vragen

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

Duurzaamheid: a better tomorrow

Strategie & geïntegreerde aanpak

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

In deze vijf jaar werd er expertise opgebouwd en gedeeld tussen de verschillende landen. Vandaag wordt de Wereldhave Groep erkend als een van de leiders binnen de vastgoedsector. Zo wordt ze opgenomen in de top 20% van GRESB (een vastgoedindex gericht op duurzaamheid) met een score van 91/100 (2017: 82/100) hetgeen ons een 5-sterren label opbrengt. Tevens kreeg Wereldhave voor het derde jaar op rij de EPRA Gold Award voor haar Financial & Sustainability Report 2018.

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

Om duurzaamheid verder te integreren in de bedrijfsstrategie heeft Wereldhave in 2019 haar CSR programma vernieuwd. We willen dat onze full-service centers minder CO₂ uitstoot en afval veroorzaken. We willen ook de lokale gemeenschappen waar we actief zijn ondersteunen. Ons 2030 CSR programma – A Better Tomorrow – richt zich daarom op drie gebieden: Beter Footprint, Better Nature, and Better Living. Voor ieder gebied hebben we heldere ambities gesteld en deze ambities aangesloten met specifieke UN Sustainable Development Goals (SDGs). A Better Tomorrow zal ons milieumanagement verbeteren en afval en CO₂ reduceren, onze investeringen in lokale gemeenschappen versterken, en stedelijke flora en fauna beschermen. We zien CSR als een waarde propositie voor zowel onze huurders als bezoekers.

De bijbehorende 'Kritische Prestatie Indicatoren en voortgangscijfers zijn opgenomen in een overzicht met alle CSR indicatoren, deze kan geraadpleegd worden in het jaarverslag van Wereldhave.

Better footprint: milieuprestaties

Het eerste gebied van Wereldhave Groep is het verminderen van afval en vervuiling door haar centra – dit vormt de basis voor een gezonde gemeenschap. Daarbij is samenwerken met bezoekers en huurders belangrijk om betekenisvolle impact te maken op de bredere uitdaging van de klimaatcrisis.



Energie en hernieuwbare energie on-site

Sinds 2013 heeft Wereldhave een energiereductie-doelstelling van 30%. Eind 2018 werd dit doel bereikt met een energiebesparing van 32% (energie-efficiëntie 2013-2018 kWh per bezoeker). In 2019 zijn we verder gegaan met het nemen van maatregelen om energie te besparen en de CO₂-uitstoot te verlagen.

In 2018 hebben we met succes de luchtbehandeling in- en uitgeschakeld tijdens de openingsuren van een winkelcentrum in België, wat een besparing van ongeveer 12% oplevert. Door goed geplaatste temperatuur- en CO₂-sensoren blijven we een perfecte luchtkwaliteit garanderen. We breidden dit uit naar onze centra Ring Shopping, Les Bastions en Belle-Île, en integreerden deze oplossing in ons gebouwbeheersysteem voor volledige automatisering.

Bovendien hebben de Belgische bedrijven hun elektriciteitscontracten vernieuwd en kopen ze 100% Europese windenergie in.

In onze hoofdzetel in België kozen we voor een laag Global Warming Potential-koelmiddel voor het koelsysteem. We breiden ook het gebruik van zonnefolies voor ramen uit. Naast het gebruik in ons winkelcentrum Belle-Île in Luik, zullen we ze ook toepassen op de zuid- en westkant van onze Belgische kantoren. Dit vermindert de behoefte aan koeling en verhoogt het comfort voor onze huurders. Deze voorbeelden laten zien dat energie en CO₂-reductie een stapsgewijs proces is.

Water

Wereldhave richt zich op het beperken van het waterverbruik. Onze winkelcentra en kantoren hebben in 2019 in totaal 48.429 m³ water verbruikt, inclusief het waterverbruik van de huurders. Het meeste water wordt gebruikt voor het schoonmaken van de winkelcentra en voor de toiletten, koel- en brandbeveiligingssysteem. Regenwater wordt ook opgevangen en gebruikt in drie Belgische winkelcentra.

In het kader van de Customer Journey worden de toiletten vernieuwd of toegevoegd aan onze centra. De nieuwe toiletontwerpen zijn uitgerust met waterbesparende toiletten en kranen in overeenstemming met de BREEAM-in-use vereisten. De centra Les Bastions, Belle-Île en Ring Shopping Kortrijk zijn geüpgraded om aan deze normen te voldoen.

Afval

In 2019 hebben zich geen significante veranderingen voorgedaan in ons afvalbeheerproces. In 2020 wordt een nieuwe leverancier gecontracteerd voor het afvalbeheer, waardoor we de huurders kunnen opleiden voor een efficiëntere sortering, al het materiaal (containers) kunnen vernieuwen en de servicekosten kunnen verlagen. We hebben nieuwe vuilbakken uitgerold in verschillende centra met compartimenten voor restafval en plastic/metaal/ drinkpakketten (PMD), voor bezoekers.

Better nature: veerkracht

Wereldhave is ervan overtuigd dat als een onderneming, aanpassen aan de risico's van de klimaatcrisis met oplossingen die zorgen voor het milieu en biodiversiteit nodig is. Uitbreiden van groen – toevoegen van groene daken, bijvoorbeeld – helpt tegen hitte eilanden en het onderlopen van straten bij extreme regenbuien. Ze voegen ook ruimte toe voor stedelijk groen en fauna.

Ecologie

Groene daken en groene ruimten rond onze centra kunnen een verkoelend effect hebben en het hitte-eilandeffect als gevolg van de wereldwijde verwarming van steden tegengaan. Ze kunnen ook ruimte bieden aan de lokale flora en fauna. Eind 2019 had 27% van de winkelcentra minstens één biodiversiteitsmaatregel ingevoerd, zoals een groendak, nestkastjes voor vogels, bijenhotels, insectenhotels of een project in samenwerking met een lokale school of vereniging. Wereldhave Belgium heeft meer dan 5.500 m² groene daken op haar winkelcentra; naast biodiversiteit zorgen de groene daken voor waterretentie, luchtzuivering, isolatie en warmteregulering. In 2020 zullen we de maatregelen die we hebben genomen in het kader van de BREEAM-in-use certificering opnieuw bekijken.

Sustainable Building Certificates

In 2013 heeft Wereldhave besloten om de duurzame kwaliteit van de gebouwen te standaardiseren en hun management te verbeteren met behulp van het certificeringsinstrument BREEAM. In 2019 heeft de vennootschap besloten om BREEAM-in-use vooral te gebruiken voor onze overdekte centra. In 2019 werden de BREEAM-in-use certificaten voor Shopping Nivelles en Ring Shopping Kortrijk Noord in België

vernieuwd. Beide werden gecertificeerd met een dubbele Very Good score (Asset performance en Building Management).

Better living: sociale prestaties

Wereldhave streeft naar schone, veilige en plezierige centra om in te werken en tijd in te besteden. Dat betekent diensten leveren die onze huurders en bezoekers willen – toegang tot openbaar vervoer, fietsenstallingen, en elektrische oplaadpunten bijvoorbeeld. Het betekent ook een goede werkgever te zijn voor medewerkers, zodat ze persoonlijk en professioneel gedijen. Bijdragen aan lokale gemeenschappen is een belangrijk onderdeel – een positieve maatschappelijke impact hebben – door ruimte te bieden voor sociale ondernemingen en goede doelen en een omgeving te creëren die eenzaamheid en uitsluiting vermindert.

Personeel

Voor het welzijn van onze medewerkers werden in het eerste deel van het jaar stofmetingen uitgevoerd in de kantoorgebouwen in Vilvoorde, met goede resultaten.

In het kader van “Healthy People, Happy People” heeft Wereldhave Belgium elk jaar een gezondheidsplan uitgerold waarin 4 waarden zijn opgenomen: Food; Move; Energy (Energiebalans) en It Works (Werkgerelateerde oplossingen om passie en creativiteit optimaal te benutten). We namen deel aan onze jaarlijkse Immorun, hebben gezonde kooklessen, maandelijkse Tai-chi lessen en coachingsessies voor medewerkers.

Veiligheid en wellbeing

Voor alle winkelcentra en kantoorgebouwen worden gezondheids- en veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze beoordelingen omvatten verslagen van behaalde certificaten, opleidingen en incidenten.

Waardeketen impact

Wij stimuleren onze huurders om te investeren in duurzaamheid door middel van onze duurzaamheidsstandaard (Green Lease). Eind 2019 was 49% van het totale huurderbestand 'Groen'. De Green Lease is sinds 2014 standaard opgenomen in alle nieuwe huurcontracten. De Green Lease omvat afspraken over arbeidsomstandigheden, materiaalgebruik bij bouwwerkzaamheden, afvalscheiding en energie- en waterverbruik. Een Green Lease bepaalt ook de gegevens die tussen partijen worden uitgewisseld.

Ook stimuleren we duurzame vormen van transport. Bij de herinrichting van onze parkeergarages nemen we oplaadpunten voor elektrische voertuigen op. In bijna al onze parkeergarages hebben we EV-oplaadpunten beschikbaar. Alleen Belle-Île moet nog worden geïnstalleerd bij de renovatie van de parking in het kader van de uitbreiding.

Voor onze leveranciers gebruiken we een duurzaamheidscharter (Supplier Code of Conduct) om onze voorwaarden met betrekking tot verantwoord materiaalgebruik en risicomanagement op te leggen aan dienstverleners. De Supplier Code of Conduct is in te zien op onze corporate website en is sinds 2014 opgenomen in elk servicecontract met een waarde van minimaal EUR 10.000 per jaar.

Gemeenschap

Wij geloven dat elk winkelcentrum een positieve bijdrage kan leveren aan de lokale uitdagingen. Daarom stellen we elk jaar ongeveer 1% van onze NRI in natura en in-cash beschikbaar voor maatschappelijke impact. Dit budget wordt gebruikt voor evenementen met sociale impact, om ruimte te creëren voor lokale en/of sociale initiatieven en om de voorzieningen voor gehandicapten, ouderen en kinderen te verbeteren. In 2019 werden 104 evenementen met sociale impact georganiseerd in al onze winkelcentra.

Zo organiseren we regelmatig arbeidsmarkten om vacatures te helpen invullen bij onze huurders of voor andere bedrijven in de steden waar we gevestigd zijn. We hielpen onder meer Green Peace, Vredeseilanden, Oxfam en het Rode Kruis met het werven van leden en het inzamelen van donaties.



In december 2019 vond het grootste Vlaamse liefdadigheidsevenement van onze nationale radio 'Studio Brussel', De Warmste Week, plaats op 1 km van Ring Shopping Kortrijk. Als winkelcentrum faciliteerden we de liefdadigheidsverkopen van meer dan 30 'Warme Acties' door gratis ruimte in ons winkelcentrum aan te bieden aan mensen uit de gemeenschap. We transformeerden een gratis pand tot 'Het Warmste pand' waar vzw's vrijwilligers konden recruteren of sensibiliseren.

Samen met onze huurder 'Het Idee' – een tearoom die gerund wordt door mensen met een beperking – organiseerden we een veiling. 30 beelden van een kunstenaar met een beperking werden geveild ten voordele van 'De Branding /Waak' - de eigenaar van Het Idee. Ring Shopping zamelde in totaal 2470 euro in en steunde veel mensen op hun manier om het goede doel te helpen groeien in de gemeenschap.



Filantropie en bedrijfssponsoring

Naast de maatschappelijke impact van de activiteiten rondom de winkelcentra richt Wereldhave zich met haar sponsorbeleid op het betrekken van medewerkers bij cultuur en sport. In 2019 was Wereldhave Belgium trotse sponsor van de City Pirates in Antwerpen. Zij zijn een voetbalclub die het voetbal voor iedereen toegankelijk wil maken. Maatschappelijke betrokkenheid is naast voetbal een belangrijke pijler. De club is een sociaal platform voor ouders, kinderen en vrijwilligers die meewerken aan een betere stad. De club telt 1100 jeugdspelers van 80 verschillende nationaliteiten. Het is een veilige plek waar kinderen en ouders hun grenzen kunnen verleggen. In 2019 organiseerden we samen met de City Pirates een teambuilding, inclusief een gratis diner voor hun jeugdvoetbalteam.



Beheerverslag

Het hoofdstuk 9 'Risicofactoren' en de 'Corporate Governance Verklaring' (in hoofdstuk 3) maken integraal deel uit van dit beheerverslag en vormen samen het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikelen 3:6 en 3:32 van het WVV).

Missie en strategie	41
Belangrijke ontwikkelingen	42
Financiële resultaten	43
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	45
Onderzoek en ontwikkeling	45
Resultaatbestemming	46
Vooruitzichten	47



Missie en strategie

Missie: focus op winkelcentra en retail parks

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

Strategie: waardecreatie en risicospreiding

Wereldhave Belgium streeft naar een stabiele groei van het nettoresultaat van kernactiviteiten en naar een gezond dividendsbeleid. Precies daarom staan waarde creatie en risicospreiding centraal. Risico's van investeringen worden gespreid over verschillende regio's in België. Waarde voor aandeelhouders wordt gecreëerd via:

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

Actief management van winkelcentra en retail parks

Wereldhave Belgium belegt in winkelcentra en retail parks die toonaangevend zijn in hun verzorgingsgebied. Via een actief management en interne know-how versterkt de GVV de marktpositie van haar vastgoedbeleggingen, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. De GVV investeert eveneens in kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra en retail parks, met als doel hun aantrekkelijkheid op lange termijn te versterken, onder andere door nieuwe functies toe te voegen, waardoor ze kunnen evolueren naar Full Service Centres. Door de hoge bezettingsgraad dragen deze bij aan de bestendigheid van het resultaat.

Eigen ontwikkeling

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

Property Management – Beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verkoop

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop is van € 942,0 mln op 31 december 2018 tot € 948,7 mln op 31 december 2019 gestegen; zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen is deze waarde met € -16,5 mln gedaald in het boekjaar 2019.

De voornaamste investeringen en desinvesteringen die in 2019 plaatsvonden zijn:

- de impact van de toepassing van IFRS 16, waardoor een 'gebruiksrecht' op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk werd erkend voor € 6,5 mln;
- de overdracht van het herontwikkelingsproject Tournai '7 Fontaines' van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' (€ 4,7 mln);
- de aankoop van vastgoedrechten in Kortrijk en Genk (€ 3,0 mln);
- de overdracht van de studenten kamers in Gent Overpoort, welke in het eerste kwartaal 2020 verkocht zullen worden, van de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Activa bestemd voor verkoop' (€ -7,5 mln);
- bijkomende investeringswerken uitgevoerd in de portefeuille (€ 16,6 mln).

De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2019 op de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt 95,2% (31 december 2018: 96,2%).

Retail portefeuille

Wereldhave Belgium legt verder zijn focus op convenience winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor complexen met uitbreidingsmogelijkheden, welke potentieel hebben te evolueren naar full service centers. Via een proactieve aanpak wordt gewerkt aan het behoud en de versterking vande marktpositie van haar retail portefeuille. Haar belang bedraagt meer dan 90% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, en activa bestemd voor verkoop.

De EPRA bezettingsgraad – zie supra – van de retail portefeuille is van 97,2% op 31 december 2018 tot 96,3% op 31 december 2019 gedaald. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het gecombineerde effect van enerzijds enkele vertrekkende huurders (onder andere Carrefour, gedeeltelijk in Belle-Île, en volledig in Genk Shopping 1) en faillissementen (o.a. Coolcat); en anderzijds verdere sterke commerciële resultaten, met de verwelkoming van nieuwe huurders zoals Decathlon, Action, Villeneuve, Medi-Market en Eyes & More in Belle-Île, alsook Albert Heijn, The Fashion Store en Medi-Market in Genk.

Het 'like-for-like' vastgoedresultaat van de retail portefeuille is in 2019 licht positief op +0,8% (2018: +0,3%) uitgekomen.

Wereldhave Belgium rondde met zijn vijf winkelcentra in 2019 bijna de kaap van twintig miljoen bezoekers. Dat is te danken aan een groei van het aantal bezoekers met 4,95% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, met bovendien een positief cijfer voor elk van de winkelcentra individueel. Ter vergelijking, toonde de index van de sectororganisatie BSLC voor 2019 een daling van 0,88%. Aangezien vier van de winkelcentra van Wereldhave Belgium deel uitmaken van deze index, welke in totaal 23 winkelcentra telt, is dit resultaat opmerkelijk. In al zijn winkelcentra heeft Wereldhave Belgium forse inspanningen geleverd om de branchemix te optimaliseren en dit werpt nu zijn vruchten af.

In Belle-Île, werden in de loop van het laatste kwartaal 2019 de nieuwe winkels van de enseignes Decathlon, Action, Ville Neuve, Eyes+More en Medi-Market geopend, welke een significant positieve impact op de prestaties van het centrum in de laatste maand van 2019 had. Bovendien is ook in de loop van het vierde kwartaal 2019 het renovatieproject van het winkelcentrum van start gegaan (budget van € 13,7 mln), met een geplande duurtijd van ongeveer één jaar. Dit project betreft de renovatie van de mall, de performantieverhoging van de technische installaties en de grondige renovatie van de parking, welke het winkelcentrum zal toelaten nog beter te kunnen beantwoorden aan de behoeftes van het cliënteel.

Bovendien werden de plannen van het uitbreidingsproject te Belle-Île gewijzigd en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie in de retail markt en om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen (leisure, F&B, co-working,...) waarmee we het winkelcentrum naar een full service center laten evolueren. Deze wijzigingen zullen geen significante impact hebben op de verwachte economische rentabiliteit, maar impliceren wel de noodzaak tot aangepaste vergunningen, welke reeds zijn aangevraagd of in voorbereiding. Naar verwachting en in functie van vermelde vergunningsprocedures, zou de bouw kunnen starten in het tweede semester 2020, met een verwachte oplevering en impact op EPS in de loop van het eerste semester 2022.

In Genk Shopping 1 werden ook de werken voor de herverkaveling van de ex-Carrefour oppervlakten opgeleverd, op tijd om de geplande opening van de winkels van de nieuwe huurders Albert Heijn en Medi-Market vóór het jaareinde te kunnen verzekeren. Eveneens opende The Fashion Store haar winkel in het vierde kwartaal 2019. Deze nieuwe winkels hebben reeds een significant positieve impact op de prestaties van het winkelcentrum gehad. De resterende leegstaande oppervlakten in Genk Shopping 1 worden actief gecommmercialiseerd.

In Gent Overpoort heeft de huurder van het residentiële luik een aankoopoptie om betreffende gedeelte van dit gebouw (ongeveer 2.000 m² studenten kamers) aan te kopen. In het tweede semester 2019 heeft de huurder effectief deze optie uitgeoefend, welke aanleiding zal geven tot een verkoop van deze oppervlaktes in het eerste kwartaal van het jaar 2020. Om deze toekomstige verkoop in onze boeken te kunnen weerspiegelen, werd de waarde van dit gedeelte (€ 7,5 mln) van de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Activa bestemd voor verkoop' overgedragen. De uitoefeningsprijs (€ 7,8 mln) is in lijn met de laatste waardering van de vastgoedexpert; waardoor deze verkooptransactie weinig impact op het resultaat van niet kern activiteiten in 2020 zal veroorzaken.

Het dynamische beheer van onze winkelcentra en de goede samenwerking tussen de lokale teams en het hoofdkantoor vertalen zich in sterke resultaten op het vlak van specialty leasing (tijdelijke verhuur van standen en promotionele activiteiten in de gemeenschappelijke ruimten), welke ook in het vierde kwartaal werden bevestigd.

Al deze realisaties, samen met een dynamisch marketing-beleid op niveau van het bedrijf en van de diverse winkelcentra, hebben tot goede resultaten over 2019 geleid, zowel in bezoekersaantallen als op niveau van de omzetcijfers van onze huurders.

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

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 90,6% per 31 december 2018 naar 89,2 % per 31 december 2019. Op 31 december 2019 is het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen voor 98% verhuurd, terwijl de bezettingsgraad van het 'Business&Media' kantorenpark te Vilvoorde rond de 75% is gebleven.

Om de technische kwaliteit van de gebouwen te verbeteren en hun esthetische aantrekkelijkheid te verhogen, werd er beslist bijkomende investeringen (€ 8,6 mln) in deze kantorenportefeuille uit te voeren in de komende jaren. Gemeenschappelijke restaurants in beide locaties zullen volledig herontwikkeld worden om een betere dienst aan de huurders te kunnen voorstellen en upgrades aan de technische installaties en aan de uitrusting van de inkomhallen en van de sanitaire blokken zullen aangebracht worden. Dit investeringsprogramma werd eind 2019 opgestart met een verwachte duurtijd van 3 jaar.

Projectontwikkelingen

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedroeg per 31 december 2019 € 12,6 mln (31 december 2018: € 14,7 mln); uitgezonderd investeringen en mutaties is deze waarde stabiel gebleven (€ +0,1 mln) in het boekjaar 2019 door het gecombineerde effect van een positieve herwaardering van het project '7 Fontaines' te Tournai, dat op leveringsdatum volledig verhuurd was, en een negatieve herwaardering van het project in Waterloo.

De voornaamste evenementen welke in 2019 plaatsvonden, zijn:

- de verdere ontwikkeling van het project '7 Fontaines' te Tournai (€ +1,8 mln), welke op opleveringsdatum van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' overgedragen werd (€ -4,7 mln);
- verdere investeringen uigegeven in het kader van de voorbereiding van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Île (€ +0,7 mln).



Financiële resultaten

Netto resultaat van kernactiviteiten

Wereldhave Belgium behaalde over 2019 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 45,6 mln (2018: € 40,7 mln).

Deze stijging is in hoofdzaak toe te schrijven aan:

- de positieve impact (€ +4,5 mln) op het vastgoedresultaat van de twee retail parks te Turnhout en Brugge, die eind 2018 respectievelijk ingebracht en aangekocht werden en welke in 2019 het ganse jaar hebben bijgedragen;
- het uitzonderlijk effect op het vastgoedresultaat van verbrekingsvergoedingen betaald door Carrefour in 'Belle-Île' te Liège en in Genk Shopping 1, alsook door enkele andere huurders, voornamelijk in de kantorenportefeuille (in totaal € +1,9 mln in 2019);
- de stijging van het vastgoedresultaat (€ +0,9 mln) die te maken heeft met de herontwikkelingsprojecten (i) uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, welke op 12 april 2018 opgeleverd werd, en dus in 2019 het ganse jaar heeft bijgedragen; en (ii) Tournai '7 Fontaines', welke in juni 2019 in volledig verhuurde staat opgeleverd werd en sindsdien huurinkomsten genereert;
- sterke vastgoedresultaten voornamelijk in Genk Shopping 1 en Ring Shopping Kortrijk, gecompenseerd door lagere resultaten voornamelijk in Belle-Île gedurende de herontwikkeling van de ex-Carrefour oppervlaktes, in Genk Stadsplein, alsook in de kantorenportefeuille (netto € -1,7 mln);
- de stijging van de vastgoedkosten (€ -0,9 mln), voornamelijk te wijten aan hogere onderhoudskosten en kosten met betrekking tot faillissementen van huurders;
- de stijging van de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten (€ -0,5 mln) die in hoofdzaak toe te schrijven is aan hogere personeelskosten door de versterking van de ploeg, hogere adviseurskosten op juridische zaken en projectstudies, alsook hogere marketing en investers relation kosten;
- de daling van de financiële lasten (€ +0,3 mln) door de lagere gemiddelde financieringskost (0,81% in 2019 t.o.v. 1,09% in 2018) over het jaar 2019;
- de daling van de belastingen (€ +0,4 mln) door de positieve impact van de fusie van de dochtervennootschap Immo Guwy NV binnen Wereldhave Belgium CVA, welke in september 2019 plaatsvond.

Rekening houdend met de stijging van het aantal aandelen door het keuzedividend, welke in mei 2019 plaatsvond, is het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op € 5,92 (2018: € 5,74) uitgekomen.

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -16,7 mln (2018: € -0,2 mln) en bestaat in hoofdzaak uit de herwaarderingen van de vastgoedportefeuille (€ -16,5 mln, t.o.v. € -0,5 mln in 2018). Deze negatieve herwaarderingen in 2019 (-1,7%) werden door de onafhankelijke experts enerzijds op de retail portefeuille (-1,5%) en anderzijds op de kantorenportefeuille (-3,8%) toegekend.

Eigen vermogen en financieringsmiddelen

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2019 € 689,2 mln (31 december 2018: € 678,4 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2019 € 88,27 (31 december 2018: € 89,97).

Het eigen vermogen werd in de loop van het jaar versterkt door de uitkering van een keuzedividend welke aanleiding gaf tot een stijging van het eigen vermogen met € 21,4 mln (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 267.731 nieuwe aandelen;

Het aantal uitgegeven aandelen op 31 december 2019 bedraagt 7.807.981 aandelen.

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2019 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen.

De totale financiële schulden zijn van € 286,0 mln per 31 december 2018 gedaald naar € 273,0 mln per 31 december 2019, vooral te wijten aan de geldmiddelen gegenereerd vanuit de huuractiviteit in de loop van het jaar, gedeeltelijk gebruikt voor bijkomende investeringen in de portefeuille (€ 18,9 mln), voor de dividenduitkering in cash (€ 17,8 mln) alsook voor de acquisitie van vastgoedrechten in Kortrijk (€ 2,7 mln) en van enkele retail units in Genk Shopping 1 (€ 0,3 mln).

In de loop van het jaar werd de intercompany kredietfaciliteit met Wereldhave NV, welke op eind juli 2019 verviel, verlengd voor een bijkomende periode van 5 jaar (tot 31 juli 2024), voor een totaal nominaal bedrag van € 150 mln aan ongewijzigde voorwaarden. Met deze herfinancieringsoperatie heeft Wereldhave Belgium de gemiddelde duur van haar financieringsstructuur verlengd (3,2 jaar op 31 december 2019, t.o.v. 2,8 jaar op 31 december 2018).

Bovendien werd in 2019 het Treasury Notes programma van € 100 mln, welke in september 2018 werd opgestart, intensief gebruikt (€ 93 mln op 31 december 2019), met een significant positieve impact op de gemiddelde financieringskost (0,81% in 2019 t.o.v. 1,09% in 2018).

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

Per 31 december 2019 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 29,33% (2018: 29,68%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014, welke ruimte biedt om nieuwe investeringen aan te gaan.

Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

Op 4 februari 2020 en zoals aangekondigd in het persbericht op de resultaten 2019, werd het residentiele luik van het gebouw in Gent Overpoort (ongeveer 2.000 m² studenten kamers) verkocht voor een verkoopprijs van € 7,8 mln. Rekening houden met de laatste waardering van de vastgoedexpert (€ 7,5 mln), welke op 31 december 2019 in de 'Activa bestemd voor verkoop' geboekt werd, heeft deze transactie een meerwaarde die in de resultaten van het jaar 2020 geboekt zal worden.

Bovendien, werden de aandeelhouders opgeroepen op een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 6 maart 2020 met als agenda:

- de hernieuwing van de machtiging van het toegestaan kapitaal;
- de wijziging van het doel/voorwerp van de Vennootschap om haar statuten te conformeren aan de nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen; en
- de omzetting van de Vennootschap in een "naamloze vennootschap" met monistisch bestuursmodel.

Alle stukken over deze Buitengewone Algemene Vergadering zijn op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com/investor-relations/rapporten-publicaties/) beschikbaar.

Afgezien van deze operaties hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2019 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Onderzoek en ontwikkeling

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

Resultaatbestemming

Het netto resultaat over 2019, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 29,0 mln in 2019 (2018: € 40,5 mln). Deze daling is volledig te wijten aan een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -16,5 mln t.o.v.2018), in tegenstelling tot het netto resultaat van kernactiviteiten welke hoger uitkwam in 2019 (€ +4,9 mln t.o.v. 2018).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 8 april 2020 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium een dividend van € 5,20 bruto € -3,64 netto (2018: € 5,20 bruto – € 3,64 netto) per aandeel voorstellen, wat een uitkeringspercentage van 89% van het operationeel uitkeerbaar resultaat vertegenwoordigt.

Rekening houdend met 7.807.981 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2019, betekent dit een uitkering van € 40,6 mln.

Een uitkering van 89% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet en artikel 13 van het GVV-KB die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

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

De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op maandag 20 april 2020 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 3,64 netto). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,64 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf donderdag 14 mei 2020. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op maandag 20 april 2020.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt – gezien deze intentie – aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date', 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld worden op respectievelijk 22 april, 23 april en 14 mei 2020.

De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

Vooruitzichten

Voor 2020 gaat Wereldhave Belgium uit van een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel in een bandbreedte van € 5,55 - € 5,65, welke zal aangepast moeten worden in geval van de uitkering van een keuzedividend, formeel te bevestigen door de Raad van Bestuur van 20 april 2020. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden.

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

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

1. dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne risicobeheersing en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Zaakvoerder heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersing en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
2. dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave Belgium en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

3. dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave Belgium en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen;
4. dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium en de met haar verbonden ondernemingen worden geconfronteerd; en
5. de Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarverslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarverslag zou wijzigen.

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

B. Boone

A. Claes

K. Deforche

M. Storm

D. de Vreede

Vilvoorde, 6 maart 2020



EPRA

EPRA prestatiemeting	49
Tabel 1: EPRA resultaat	50
Tabel 2 en 3: EPRA NAV en EPRA NNNAV	50
Tabel 4: EPRA net initial yield (NIY)	50
Tabel 5: EPRA vacancy ratio	51
Tabel 6: EPRA cost ratio's	51



EPRA prestatiemeting

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

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

EPRA prestatiemeting

EPRA Prestatie Meting	Definitie		2019	2018
1 EPRA resultaat	Resultaat afkomstig uit strategische operationele kernactiviteiten. Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen.	x € 1.000	45.617	40.730
		€/aandeel	5,92	5,74
2 EPRA NAV	Netto Actief Waarde aangepast om de reële waarde van de vastgoedinvesteringen op te nemen weliswaar met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model op lange termijn. Doelstelling: voorziet de stakeholders met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva kaderend binnen een onroerend goed investeringsvennootschap met een lange termijn strategie.	x € 1.000	690.256	680.073
		€/aandeel	88,40	90,19
3 EPRA NNNAV	EPRA NAV aangepast om de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen te omvatten. Doelstelling: voorziet de stakeholders met relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva binnen een onroerend goed entiteit.	x € 1.000	689.139	678.428
		€/aandeel	88,26	89,97
4 EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille verhoogd met de transferkosten. Doelstelling: een instrument om onroerend goed portefeuilles te vergelijken.		5,76%	5,66%
5 EPRA Vacancy Ratio	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlakte, gedeeld door de ERV van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van markthuur.		4,48%	2,91%
6 EPRA Cost Ratio (incl. directe leegstandkosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandkosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten. Doelstelling: meet de relevante algemene en operationele kosten teneinde een beeld te kunnen vormen en een analyse te maken van de kosten van de Vennootschap.		18,84%	17,28%
7 EPRA Cost Ratio (excl. directe leegstandkosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandkosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten. Doelstelling: meet de relevante algemene en operationele kosten teneinde een beeld te kunnen vormen en een analyse te maken van de kosten van de Vennootschap.		16,89%	15,44%

Tabel 1: EPRA resultaat

(x € 1.000)	2019	2018
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	28.957	40.541
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.547	477
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	21	35
III. Ander portefeuille resultaat en uitgestelde belastingen	-582	-323
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	674	-
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	45.617	40.730
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	7.708.224	7.098.634
EPRA Resultaat per aandeel	5,92	5,74

Tabel 2 en 3: EPRA NAV en EPRA NNAV

(x € 1.000)	2019	2018
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	689.221	678.428
Nettoactiefwaarde per aandeel (groepsaandeel)	88,27	89,97
Uit te sluiten:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	1.035	159
II. Uitgestelde belastingen	-	1.486
EPRA NAV (groepsaandeel)	690.256	680.073
Aantal aandelen op jaareinde	7.807.981	7.540.250
EPRA NAV per aandeel (groepsaandeel)	88,40	90,19
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-1.035	-159
II. Reële waarde van schulden	-82	-
III. Uitgestelde belastingen	-	-1.486
EPRA NNAV (groepsaandeel)	689.139	678.428
Aantal aandelen op jaareinde	7.807.981	7.540.250
EPRA NNAV per aandeel (groepsaandeel)	88,26	89,97

Tabel 4: EPRA net initial yield (NIY)

(x € 1.000)	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	961.286	956.656
Uit te sluiten:		
Right of use asset' volgens IFRS 16	-6.511	-
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-12.615	-12.539
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	942.160	944.117
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	24.158	24.208
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop (B)	966.318	968.325
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	57.350	56.481
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-1.697	-1.702
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	55.654	54.779
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)	5,76%	5,66%

Tabel 5: EPRA vacancy ratio

Segment	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand in € 1.000	Geraamde huurwaarde (ERV) in € 1.000	EPRA Vacancy Ratio 2019	EPRA Vacancy Ratio 2018
Kantoren	62.494	970	8.809	11,02%	9,37%
Winkelcentra	220.108	1.620	48.975	3,31%	1,78%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	282.602	2.591	57.785	4,48%	2,91%

Tabel 6: EPRA cost ratio's

(x € 1.000)	2019	2018 (herwerkt)
Algemene kosten	4.702	4.261
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	731	151
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	387	404
Vastgoedkosten	5.676	4.701
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-387	-404
EPRA Costs (inclusief leegstandskosten) (A)¹	11.109	9.113
Leegstandskosten	-1.148	-971
EPRA Costs (exclusief leegstandskosten) (B)	9.961	8.142
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	58.969	52.746
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	18,8%	17,3%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16,9%	15,4%

¹ De EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2019 zijn gestegen ten opzichte van 31 december 2018, in hoofdzaak door de stijging van de algemene kosten (versterking van de team) en van de vastgoedkosten (voornamelijk door all-in contracten waarin de gemeenschappelijke lasten niet doorgerekend kunnen worden)

Vastgoedverslag

Belgische vastgoedmarkt	53
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	54
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	61
Verslag waarderingsdeskundigen	68



Belgische vastgoedmarkt

Daling van de investeringen in commercieel vastgoed

Ondanks een recordjaar voor het totaal van vastgoedtransacties in België in 2019 (€ 5,25 miljard) daalde het aandeel van het geïnvesteerde volume in commercieel vastgoed met 47%. Dit is vooral te wijten aan de afwezigheid van significante transacties in het segment van winkelcentra, na een recordjaar 2018 (verkoop van 3 grote winkelcentra Woluwe Shopping Center, Rive Gauche en Docks). De andere twee segmenten van het winkelvastgoed boekten betere prestaties met een stijging van respectievelijk 32% voor winkelpanden in periferie en met 14% voor transacties in de binnenstad.

De « prime yields » bleven stabiel in de winkelcentra (op 4,00%) en in de winkels in de periferie (op 5,25%), terwijl deze in de binnenstad met 35 basis punten stegen (tot 3,5%).

Anderzijds blijft de polarisatie van de markttrendementen nog steeds aanwezig, zeker in geval van minder goede locaties of belangrijke leegstandniveaus.

Positieve take-up in commercieel vastgoed in een sector in transitie

Het jaar 2019 was het op één na beste jaar in de afgelopen tien jaar wat betreft de take-up. Als we deze per segment analyseren, zijn het de winkelcentra (+32%) die het best presteren, gevolgd door winkelpanden in de periferie en ten slotte winkelpanden in de binnenstad. Ondanks deze uitstekende cijfers stellen wij vast dat de sector zich in een overgangsfase bevindt. Net als in voorgaande jaren zijn grote huurders voorzichtiger en veeleisender met betrekking tot huurvoorwaarden. Ook de verwachtingen van de consument veranderen voortdurend. Hun interesse in textiel neemt af, maar hun belangstelling voor horeca, diensten en vrijetijdsbesteding neemt sterk toe. De winnaars van morgen zijn dus ongetwijfeld winkelcentra die hun retailmix kunnen aanpassen aan de verwachtingen van de consument, maar ook winkelcentra die zich op strategische locaties bevinden en die kunnen evolueren tot multifunctionele sites.

De huren in de beste winkelcentra van het land zijn stabiel gebleven, terwijl ze in secundaire winkelcentra onder druk staan. Deze laatste hebben de neiging om een erosie te zien in de bezoekerscijfers en dus in de omzet.

De herindeling van de 5.000m² die vrijkwam door het gedeeltelijk vertrek van Carrefour in Belle-Île, was een goed voorbeeld van hoe de commerciële mix kan worden aangepast aan de veranderende behoeften van de consumenten in deze markt in transitie.

Recordniveaus voor investeringen in kantoren

Na een zeer goed jaar in 2018 zette de investeringsmarkt voor kantoorgebouwen zijn dynamiek voort met een volumestijging van 5%. De belangrijkste transacties waren de verkoop van de Solar-portefeuille en Pegasus Park.

De prime yields voor standaard huurcontracten daalden verder tot een recordniveau van 3,9%.

Met betrekking tot de take-up van kantoren werd het beste cijfer in 10 jaar opgetekend. De Brusselse markt groeide bijzonder goed, gedreven door de vraag van de publieke sector. Ook de regionale markten presteerden goed, met een take-up die boven het lange termijn gemiddelde ligt.

Het jaar 2019 werd ook gekenmerkt als het jaar van de co-working, met een take-up van 97.000m², d.w.z. meer dan 11% van de nationale take-up.

De gemiddelde huurprijs op de nationale markt is in 2019 met 7% gestegen tot € 166/m²/jaar (€ 155,5/m²/jaar in 2018), terwijl de prime rent in Brussel stabiel is gebleven op € 315/m²/jaar.

Bron: op basis van cijfers van Expertisenews en Cushman & Wakefield

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	856.531		92.140		948.671
Projectontwikkelingen	12.615				12.615
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	869.145	89,72%	92.140	9,51%	961.286
Activa bestemd voor verkoop	7.480	0,77%	0		7.480
Verzekerde waarde ¹	510.459	83,89%	98.021	16,11%	608.480
Contractuele huur	49.352	86,05%	7.999	13,95%	57.350

1 Verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis.

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

	Bouwjaar of meest recente renovatiejaar	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Parkeerplaatsen (aantal)
Retail				
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Venues 1, 4020 Liège	1994	19,38%	30.083	2.200
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,24%	29.129	1.452
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,94%	30.636	2.000
Retail park 'les Bastions' in Tournai	2016	2,01%	10.312	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,71%	3.485	-
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,60%	21.282	1.250
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	12,96%	32.309	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,82%	3.959	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,55%	15.415	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,49%	3.351	95
Brugge Retail park	1970	4,21%	20.343	650
Turnhout Retail park	1979	3,52%	19.804	765
		88,41%	220.108	10.816
Kantoren				
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,90%	5.449 / 349 ⁵	173
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,47%	3.907 / 116 ⁵	121
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	1,87%	12.772 / 227 ⁵	335
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,79%	11.194 / 255 ⁵	238
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,62%	16.003 / 821 ⁵	315
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,86%	11.193 / 224 ⁵	217
		9,51%	60.518 / 1.992⁵	1.399
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,12%		
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège		0,46%		
Nivelles grondposities		0,72%		
		1,30%		
Activa bestemd voor verkoop				
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent (studentenkamers)	2014	0,77%	1.972	0
		0,77%		
Totaal		100,00%	282.598 / 1.992⁵	12.215

Vervolg >>

Vervolg

	Contractuele huur op 31 december 2019 (€ x 1.000)	Huurwaarde leegstand (€ x 1.000) ¹	Theoretische huurwaarde op 31 december 2019 (€ x 1.000) ²	Geschatte huurwaarde (€ x 1.000) ³	EPRA-bezettingsgraad op 31 december 2019 ⁴
Retail					
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Venues 1, 4020 Liège	11.273.867	326.565	11.600.432	10.996.015	97,3%
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	8.778.001	54.169	8.832.170	8.623.571	99,0%
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.458.617	37.828	8.496.445	7.959.049	99,5%
Retail park 'les Bastions' in Tournai	1.133.569	28.865	1.162.434	1.170.830	97,5%
Tournai - 7 Fontaines	424.469	-	424.469	429.830	100,0%
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.556.861	636.377	4.193.238	4.400.899	85,4%
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	7.180.381	123.815	7.304.196	7.078.482	94,9%
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	449.820	56.415	506.235	489.553	92,9%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.505.759	333.950	2.839.709	2.421.618	89,2%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	842.280	22.120	864.400	867.718	98,4%
Brugge Retail park	2.450.604	-	2.450.604	2.373.090	100,0%
Turnhout Retail park	2.297.730	-	2.297.730	2.164.726	100,0%
	49.351.958	1.620.104	50.972.062	48.975.381	96,3%
Kantoren					
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	680.528	197.520	878.048	831.320	76,2%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	157.797	445.340	603.137	585.300	29,2%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.479.312	196.920	1.676.232	1.857.760	89,5%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.723.688	85.000	1.808.688	1.627.508	95,1%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.314.880	36.813	2.351.693	2.290.688	98,4%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.642.305	8.813	1.651.118	1.616.625	99,4%
	7.998.510	970.406	8.968.916	8.809.201	89,2%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège					
Nivelles grondposities					
Activa bestemd voor verkoop					
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent (studentenkamers)	455.545	-	455.545	455.545	100%
Totaal	57.806.013	2.590.510	60.396.523	58.240.127	95,2%

1 Huurwaarde leegstand is de markthuurlaag op de lege oppervlakten

2 De theoretische huurwaarde is de contractuele huur verhoogd met de huurwaarde leegstand

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

4 De EPRA bezettingsgraad wordt berekend door de totale marktwaarde van de verhuurde oppervlaktes te delen door de totale marktwaarde van de oppervlaktes van de portefeuille vastgoedbeleggingen, conform de EPRA guidelines

5 Archieven

Kerninformatie

Geografische spreiding

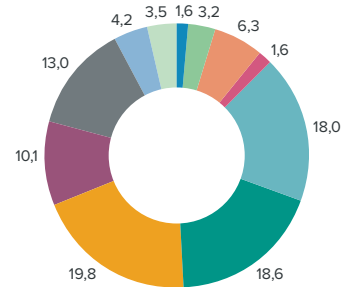
(in % van de huurinkomsten)



Vlaanderen Wallonië

Geografische spreiding

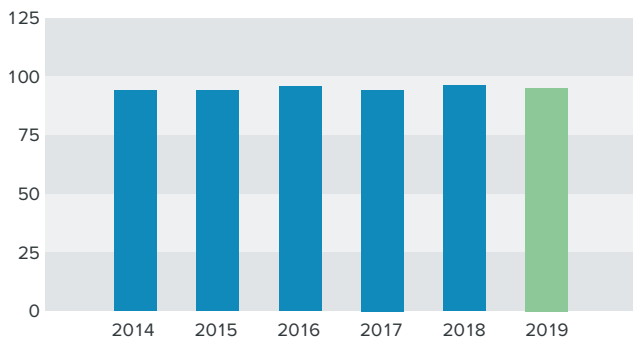
(in % van taxatiewaarde)



Gent Nivelles Kortrijk
 Vilvoorde Tournai Brugge
 Berchem-Antwerpen Liège Turnhout
 Waterloo Genk

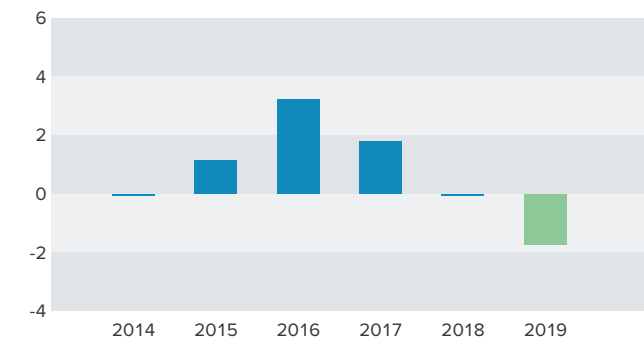
Gemiddelde bezettingsgraad

(in % van de huurinkomsten)



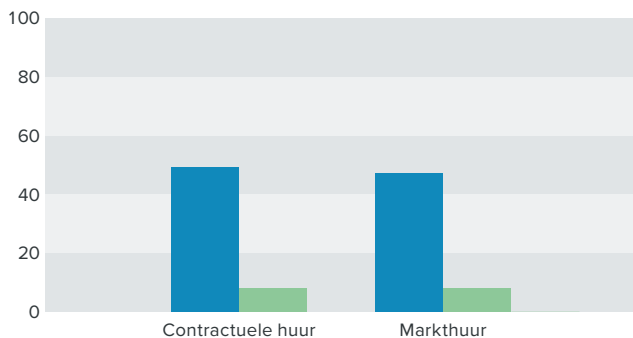
Herwaardering vastgoedportefeuille

(in %)



Contractuele huur/markthuurl

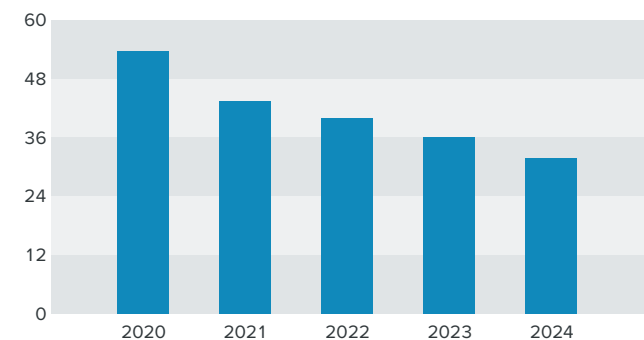
(in € 1.000)



Commercieel Kantoren

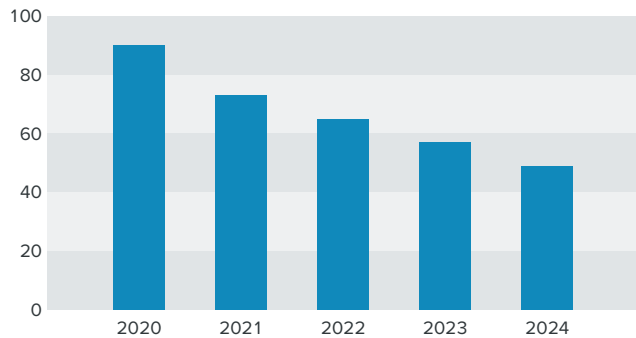
Contractuele huur over 5 jaar

(in € million)



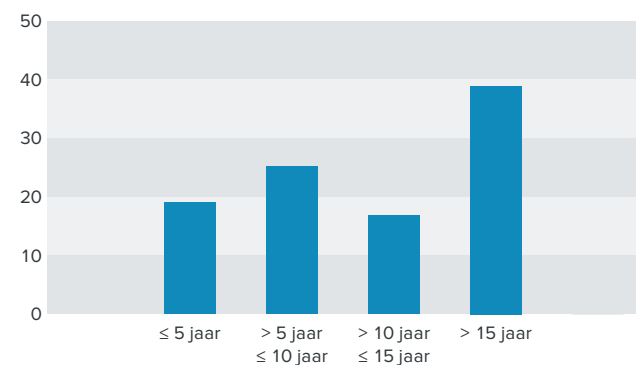
Contractueel gegarandeerde huurinkomsten

(in %)



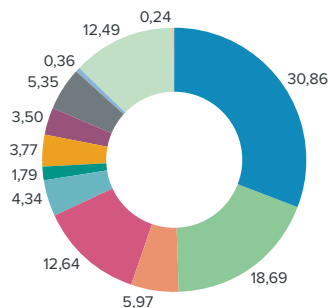
Leeftijdsanalyse van de Vastgoedportefeuille

(in % waardering)



Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra

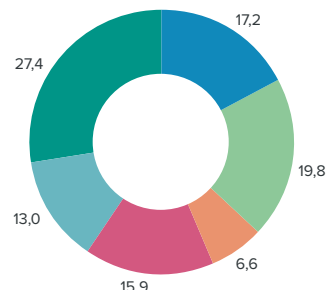
(in % van de huurinkomsten)



- Mode & accessoires
- Voeding
- Verzorging en hygiëne
- Wooninrichting
- Services
- Lederwaren/schoenen
- Speciale waren & diversen
- Sport
- Reis & Financiële Services
- Mixed-Use
- Andere

Vastgoedbeleggingen > 5%

(in % reële waarde)



- Shopping Nivelles
- Belle-île Liège
- Genk Shopping I
- Shopping Bastions Tournai
- Ring Shopping Kortrijk
- Andere < 5 %

Top 10 huurders*

Totale portefeuille

Huurder	Section	%
1 Carrefour	Retail	4,67%
2 H&M Hennes & Mauritz NV	Retail	3,11%
3 Ahold Delhaize	Retail	2,81%
4 C&A	Retail	2,76%
5 A.S. Watson	Retail	2,15%
6 Argenta	Retail	2,04%
7 Brico	Offices	1,86%
8 Lunch Garden	Retail	1,64%
9 RICOH	Offices	1,37%
10 Grand Vision	Retail	1,34%
		23,75%

Retail

Huurder	%	
1 Carrefour	4,67%	
2 H&M Hennes & Mauritz NV	3,11%	
3 Ahold Delhaize	2,81%	
4 C&A	2,76%	
5 A.S. Watson	2,15%	
6 Brico	1,86%	
7 Lunch Garden	1,64%	
8 Grand Vision	1,34%	
9 Bestseller	1,30%	
10 Esprit	1,22%	
		22,86%

Kantoren

Huurder	%	
1 Argenta	2,04%	
2 RICOH	1,37%	
3 Amadeus	0,98%	
4 Proximus	0,83%	
5 KBC Bank	0,69%	
6 ABN AMRO Bank	0,61%	
7 Antea	0,56%	
8 TVM	0,42%	
9 WGEO	0,38%	
10 Neovia	0,36%	
		8,24%

Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingmogelijkheid bedraagt 3,0 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,1 jaar.

Verzekerde waarde vastgoedportefeuille

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

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

Het verzekeringsrisico is onderschreven door AIG Europe.

De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 608,5 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 63,3% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille.

De verzekeringspremie over 2019, inclusief taksen, bedraagt € 157.931.

Operationeel Beheer vastgoedportefeuille

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

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

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

Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet

Zoals uitgelegd in het jaarverslag 2018 heeft de Vennootschap op 11 december 2018 een nieuwe derogatie van de FSMA gekregen voor een nieuwe periode van 2 jaar, welke op 31 december 2020 vervalt.

Deze derogatie is onder de volgende cumulatieve voorwaarden verleend:

- de derogatie wordt verleend tot 31 december 2020;
- de Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Île' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;
- de periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico op onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 30 §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de Vennootschap op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 33%, en dit zolang de derogatie op artikel 30 §1 en §2 van de GVV-Wet van kracht is.

Desalniettemin, rekening houdend met de acquisities (de twee retail parks in Brugge en Turnhout) en de bijkomende investeringen uitgevoerd in de portefeuille in 2018, is het aandeel van de reële waarde van het winkelcentrum Belle-Île t.o.v. de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 onder de drempel van 20% gedaald. In 2019, rekening houdend met de herwaarderingen en investeringen van het jaar en ondanks bijkomende investeringen uitgevoerd in het centrum (voornamelijk de herkaveling van de ex-Carrefour oppervlaktes), is de waarde van het winkelcentrum onder deze drempel gebleven (19,84% op 31 december 2019), waardoor deze derogatie, evenwel op 31 december 2018 als in het ganse jaar 2019, niet van toepassing was.

Niettemin, wetende dat Wereldhave Belgium recent aangekondigd heeft dat ze bijkomende investeringen in dit centrum (het renovatieproject van de huidige mall van € 13,7 mln in 2020 en het uitbreidingsproject voorzien van 2020 tot 2022) in de komende jaren zal uitvoeren, wordt verwacht dat de waarde van het winkelcentrum in het eerste semester van 2020 opnieuw boven de 20% drempel zal uitkomen.

Om structureel het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille onder de 20% te brengen, is de Vennootschap, door middel van actieve prospectie, aan het zoeken in de Belgische en Luxemburgse investeringsmarkten naar nieuwe investeringsopportuniteiten.

Acquisities en verkopen

Op investeringsvlak werden er twee transacties voltrokken in het eerste semester 2019. Het betreft enerzijds de consolidatie van onze eigendomsrechten te Kortrijk (de acquisitie van de residuele rechten van een gedeelte van de parking en van een terrein waarop een erfpacht ten gunste van Burger King gevestigd is); en anderzijds de bijkomende aankopen van privative units in het winkelcentrum Shopping 1 te Genk.

De bijkomende aankopen in Kortrijk geven ons de mogelijkheid onze controle op de site verder te versterken, een populair fastfood restaurant toe te voegen aan onze huurderslijst en op lange termijn onze parkingcapaciteit te vrijwaren.

De bijkomende aankopen van de privative units in het winkelcentrum Shopping 1 te Genk gaven ons de mogelijkheid om, na intensieve verbouwingen, eind 2019 een winkel van The Fashion Store te openen op circa 1.000m². Het belang van de opening van deze bijkomende trekker was onmiddellijk en duidelijk zichtbaar op basis van de zeer positieve impact hiervan op de bezoekersaantallen.



Op verkopingsvlak heeft de huurder van het residentiële luik in Gent Overpoort al jaren een aankoopoptie om betreffende gedeelte van dit gebouw (ongeveer 2.000 m² studentenkamers) aan te kopen. In het tweede semester 2019 heeft de huurder effectief deze optie uitgeoefend, welke aanleiding zal geven tot een verkoop van deze oppervlaktes in het eerste kwartaal van het jaar 2020. Om deze toekomstige verkoop in onze boeken te kunnen weerspiegelen, werd de waarde van dit gedeelte (€ 7,5 mln) van de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Activa bestemd voor verkoop' overgedragen. De uitoefeningsprijs (€ 7,8 mln) is in lijn met de laatste waardering van de vastgoedexpert; waardoor deze verkooptransactie weinig impact op het resultaat van niet kern activiteiten in 2020 zal veroorzaken.

Ontwikkelingsprojecten

In de loop van 2019 werd ook het laatste luik van de ganse transformatie op de site van Bastions te Tournai afgerond. Het betreft het deelproject '7 Fontaines' waarbij een winkelgeheel op de parking van het winkelcentrum werd herontwikkeld en onderdak biedt aan Tom & Co en La Foir Fouille. Er werd een positieve herwaardering geboekt op dit project.

Met betrekking tot Belle-Île werd in 2019 opnieuw aanzienlijke progressie gemaakt. De herverkaveling van de door Carrefour verlaten oppervlakte werd succesvol afgerond en eind 2019 openden Decathlon, Action, Villeneuve, Medi-Market en Eyes & More hun nieuwe winkel. Het belang van de opening van deze bijkomende winkels was onmiddellijk en duidelijk zichtbaar op basis van de zeer positieve impact hiervan op de bezoekersaantallen.

Eind 2019 werd gestart met de renovatie van het ganse winkelcentrum, waarvoor de werken het grootste gedeelte van 2020 in beslag zullen nemen.

Met betrekking tot het uitbreidingsproject te Belle-Île, werden de plannen gewijzigd en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie in de retail markt en om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen. Naar verwachting en na bekomen van bijkomende vergunningen, zal in het laatste trimester van 2020 gestart kunnen worden met de werken.

Het project te Waterloo werd eveneens gewijzigd, in dit geval om rekening te houden met een nieuwe visie van de gemeente op haar commerciële centrum. Retail en residentieel blijven de relevante componenten van het project, maar werden qua concept bijgestuurd. Evenwel dient er nog een belangrijk administratief en vergunningstraject te worden afgelegd alvorens te kunnen starten met de effectieve realisatie van dit project.

In Kortrijk werden voorbereidingen getroffen en relevante vergunningen bekomen om de façade, de ingangen en het buitengebied van het winkelcentrum te transformeren en de aantrekkelijkheid voor de bezoeker aanzienlijk te verhogen. Naar verwachting zal dit project gedurende 2020 en een gedeelte van 2021 kunnen gerealiseerd worden.

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Retail portefeuille



Winkelcentrum 'Belle-Île'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège



Top 5 huurders

Carrefour	4,86%
WE	4,02%
C&A	3,50%
A.S. Watson	2,91%
H&M Hennes & Mauritz NV	2,80%

Totaal aantal huurders: 97

Bouwjaar: 1994

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

Verhuurbare oppervlakte: 30.083 m²



Winkelcentrum Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles



Top 5 huurders

Ahold Delhaize	6,04%
H&M Hennes & Mauritz NV	4,70%
Excellent Retail Brands	2,75%
AS Adventure	2,58%
Delcambe Chaussures	2,34%

Totaal aantal huurders: 100

Bouwjaar: 1974 – Uitbreiding en renovatie 2012

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

Verhuurbare oppervlakte: 29.129 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk



Top 5 huurders

C&A	4,48%
H&M Hennes & Mauritz NV	4,33%
Tims	3,99%
A.S. Watson	3,45%
Ahold Delhaize	3,27%

Totaal aantal huurders: 90

Bouwjaar: 1973 – Renovatie 2005

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte: 32.309 m²



Winkelcentrum 'Shopping Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 huurders

C&A	5,05%
Ahold Delhaize	4,80%
Inditex	4,61%
H&M Hennes & Mauritz NV	4,01%
A.S. Watson	3,13%

Totaal aantal huurders: 89

Bouwjaar: 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018

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

Verhuurbare oppervlakte: 30.636 m²



Retail Park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 huurders

Maisons du Monde	17,83%
Sportsdirect	15,24%
Brico	15,14%
ZEB	12,03%
AS Adventure	10,09%

Totaal aantal huurders: 9

Bouwjaar: 2016

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

Verhuurbare oppervlakte: 10.312 m²



Tournai – 7 Fontaines

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 3 huurders

La Foir'Fouille	53,72%
Tom&Co	28,39%
Quick - Burger King	17,89%

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar: 2019

Ligging: '7 Fontaines' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 3.485 m²



Winkelcentrum Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk



Top 5 huurders

Ahold Delhaize	6,38%
New Yorker	6,13%
Lunch Garden	5,85%
The Fashion Store	4,14%
Quick - Burger King	3,97%

Totaal aantal huurders: 59

Bouwjaar: 1967 – Renovatie 2014

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 21.282 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk



Top 5 huurders

H&M Hennes & Mauritz NV	17,16%
Inditex	11,33%
C&A	11,32%
A.S. Watson	8,75%
Bestseller	6,98%

Totaal aantal huurders: 24

Bouwjaar: 2008

Ligging: Het winkelcomplex is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 15.415 m²



Commercieel complex te Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo



Top 5 huurders

Celebrity	21,37%
Club	19,61%
Planet Parfum	13,07%
Exki	9,80%
Madame Charlotte	8,02%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: 1968

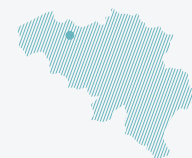
Ligging: Het complex is gelegen in het centrum van Waterloo

Verhuurbare oppervlakte: 3.351 m²



'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent



Top 4 huurders

JIMS	35,96%
Ahold Delhaize	28,82%
A.S. Watson	19,28%
Yammi Yammi	15,93%

Totaal aantal huurders: 4

Bouwjaar: 2014

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

Verhuurbare oppervlakte: 3.959 m²



Brugge Retail Park

Maalvesteeweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis



Top 5 huurders

Carrefour	37,34%
Metro Group	19,42%
Brico	19,09%
Lunch Garden	6,27%
Ixina	4,48%

Totaal aantal huurders: 13

Bouwjaar: Begin 70

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

Verhuurbare oppervlakte: 20.343 m²



Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout



Top 3 huurders

Carrefour	54,72%
Brico	19,26%
Lunch Garden	8,49%
Auto 5	4,11%
Mc Donald's	3,34%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: Begin 70

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

Verhuurbare oppervlakte: 19.804 m²

Kantorenportefeuille



Kantoorgebouw in Vilvoorde

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde



Top 5 huurders

Ricoh Belgium NV	51,59%
WGEO Ltd. - Belgium Branch	14,30%
Neovia Logistics Services LLC	14,26%
QUINZ Advocaten cvba	11,72%
Bright Plus Outsourcing Solutions NV	8,13%

Totaal aantal huurders: 6

Bouwjaar: 2001

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

Verhuurbare oppervlakte: 12.772 m²



Kantoorgebouw in Vilvoorde

Medialaan 30-, 1800 Vilvoorde



Top 5 huurders

Amadeus Benelux S.A.	32,75%
Wereldhave Belgium	26,00%
Nutrition & Santé Benelux nv/sa	18,89%
Monster Belgium NV	14,42%
Ricoh	4,62%

Totaal aantal huurders: 8

Bouwjaar: 1999

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

Verhuurbare oppervlakte: 5.449 m²



Kantoorgebouw in Vilvoorde

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde



Top 2 huurders

Intersystems Benelux	59,57%
Bahlsen Comm V.	40,43%

Totaal aantal huurders: 2

Bouwjaar: 1999

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

Verhuurbare oppervlakte: 3.907 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen



Top 4 huurders

Argenta Spaarbank NV	47,68%
Proximus	27,95%
Antea Belgium NV	18,76%
BTV VZW	5,61%

Totaal aantal huurders: 4

Bouwjaar: 2001

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.194 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

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



Top 5 huurders

KBC Bank	25,19%
Argenta Spaarbank NV	16,45%
ABN AMRO Bank NV	16,29%
Odyssey Logistics Europe BVBA	7,39%
Tennant Europe NV	7,30%

Totaal aantal huurders: 13

Bouwjaar: 1999

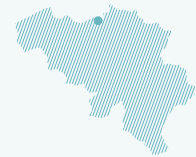
Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 16.003 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen



Top 3 huurders

Amadeus Benelux S.A.	26,07%
TVM Belgium	18,12%
USG Professionals nv	12,57%
CWS-BOCO Belux NV	7,62%
Pearlchain NV	6,90%

Totaal aantal huurders: 17

Bouwjaar: 2002

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.193 m²

Projectontwikkelingen

Waterloo

Sector
Retail

Status
Non committed

Type
Herontwikkeling multifunctioneel commercieel complex

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

Omvang
10,000 m² GLA



Winkelcentrum 'Belle-Île' – Liège

Sectoren
Retail/F&B/Leisure

Status
Committed

Type
Uitbreiding

De plannen van dit project werden gewijzigd en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie in de retail markt en om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen (leisure, F&B, co-working,...) waarmee we het winkelcentrum naar een Full Service Center laten evolueren. Deze wijzigingen impliceren de noodzaak tot aangepaste vergunningen, welke reeds zijn aangevraagd of in voorbereiding. Naar verwachting en in functie van vermelde vergunningsprocedures, zou de bouw kunnen starten in het tweede semester 2020, met een verwachte oplevering in de loop van het eerste semester 2022.

Omvang
+/- 11,000 m² GLA

Estimated completion
2022

Verwacht rendement
6,0% – 6,5%

Investeringsbudget: € 47,4 mln



Verslag waarderingsdeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2019, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

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

Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

Cushman & Wakefield

Investeringsgoederen: Kapitalisatie methode

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

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde.

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

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel deze PR plus 60%-80% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

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

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

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

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

Om de uiteindelijk Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de normatieve hypothetische kosten ten belope van 2,5% afgetrokken worden.

Totale waardering op 31 december 2019: € 502,3 mln.



CBRE

Investeringsgoederen: Inkomstenmethode

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

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

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

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

Ontwikkelingsgoederen: Residuele methode

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

Totaal waardering op 31 december 2019: € 439,8 mln (Reële waarde).

Deze Waardering bevat geen negatieve waarden.

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

Transactiekosten

De Waardering is exclusief BTW en er werd geen rekening gehouden met kosten voor de realisatie, noch voor de waardebeoordeling in geval van een verkoop van enig Onroerend goed. Onze nettowaardering is tevens exclusief de kosten ten laste van de koper. De normatieve hypothetische kosten bedragen 2,5%.

Aannames en informatiebronnen

Een aanname wordt in het Glossarium van het 'Red Book' gedefinieerd als een 'veronderstelling die voor waar wordt aangenomen' ('Aanname').

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

Inspecties

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

Informatie

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

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



Titel

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

Oppervlaktes

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

Machines en installaties

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

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

Milieu en bodemonderzoek

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

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

Planning

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

wij geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor onjuiste informatie of materiële nalatigheden in de informatie die werd bezorgd.

Wij hebben geen bouwtoelatingen onderzocht en aangenomen dat de Onroerende goederen gebouwd werden en worden gebruikt conform alle benodigde toelatingen en dat er geen niet-opgeloste wettelijke aangelegenheden zijn.

Wij nemen aan dat alle gebouwen voldoen aan alle statutaire vereisten en deze van de lokale overheden met inbegrip van bouw-, brand-, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften.

Huurovereenkomsten

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

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

De totale waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verkoop bedraagt per 31 december 2019 € 942,2 mln.

Projectontwikkelingen

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

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

De totale waarde van de projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2019 € 12,6 mln, welke volledig op kostprijs gewaardeerd zijn.

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	72
Overige informatie	74
Financiële agenda voor 2019	75
Beursgegevens	76

Dividend en aantal aandelen

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2019 een return (berekend op basis van de koersevolutie en bruto dividend van het jaar) behaald van 9,3% (2018: -8,3%). Het rendement van de EPRA Index Europe bedraagt -21,0%. De koers/netto resultaat van kernactiviteiten verhouding lag ultimo 2019 op 14,6.

De slotkoers van de Vennootschap per 31 december 2019 bedroeg € 86,20 tegenover € 82,20 op 31 december 2018.

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

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

De verhandelde volumes liggen in 2019 met een gemiddelde van 3.605 aandelen per dag, 213,3% hoger dan in 2018 (gemiddeld 1.690 stuks per dag).

De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2019 bedroeg 0,05%.

Het aandeel Wereldhave Belgium

	31 december 2019	31 december 2018	31 december 2017
Aantal aandelen			
Aantal aandelen op het einde van de periode	7.807.981	7.540.250	6.939.017
Aantal dividend gerechtigde aandelen	7.807.981	7.540.250	6.939.017
Aantal op naam	4.821.564	4.854.993	4.558.596
Gedematerialiseerde aandelen	2.986.417	2.685.257	2.380.421
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	673	620	661
Free float	33,50%	34,10%	30,40%
Beurskoers (€)			
Hoogste slotkoers	93,20	99,40	111,45
Laagste slotkoers	79,00	81,80	90,12
Beurskoers op afsluitingsdatum	86,20	82,20	95,25
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	-2,31	-8,64	6,72
Gemiddelde beurskoers	82,75	92,51	99,06
Gegevens per aandeel (€)			
Nettowaarde (reële waarde)	88,24	89,97	89,25
EPRA NAV	88,40	90,19	89,58
Brutodividend	5,20	5,20	5,10
Nettodividend	3,64	3,64	3,57
Brutodividendrendement (%)	6,03%	6,33%	5,35%
Nettodividendrendement (%)	4,22%	4,43%	3,75%
Pay out ratio	89,00%	97,12%	90,47%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	3.605	1.690	1.792
Jaarvolume	919.227	431.074	457.040
Omloopsnelheid	0,05%	0,02%	0,03%

Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, te houden op 8 april 2020, wordt een dividend voorgesteld van € 5,20 bruto – € 3,64 netto (2018: € 5,20 bruto – € 3,64 netto) per aandeel.

De Raad van Bestuur heeft zijn intentie verklaard om de aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium bi wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Venootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op maandag 20 april 2020 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van

de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 3,64 netto). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,64 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf donderdag 14 mei 2020. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op maandag 20 april 2020.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt - gezien deze intentie – aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date', 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld worden op respectievelijk 22 april, 23 april en 14 mei 2020.

Aandeelhouderschap

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
Wereldhave NV	2.690.487	34,46%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Wereldhave International NV	2.504.392	32,07%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Publiek	2.613.102	33,47%
Totaal	7.807.981	100%

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

Matthijs Storm	-
Dennis de Vreede	-
Kasper Deforche	-
Cédric Biquet	-
Dirk Goeminne	-
Ann Claes	-
Brigitte Boone	-

Overige informatie

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

1. Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Comm. VA Wereldhave Belgium € 329,4 mln, verdeeld over 7.807.981 aandelen, die elk 1/7.807.981ste deel vertegenwoordigen van het maatschappelijk kapitaal zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

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

2. Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

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

Wereldhave NV en Wereldhave International N.V. hebben op datum van 28 oktober 2008, krachtens de Wet van 12 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap.

Op 31 december 2019 zijn 7.807.981 aandelen in omloop, waarvan 34,46% in handen is van Wereldhave NV, 32,07% in handen van N.V. Wereldhave International en 33,47% in handen van het publiek.

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

4. Toegestaan kapitaal

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

De machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 292.773.778,51 werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 8 april 2015, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op datum van 24 april 2015. De verleende machtiging is dus geldig tot 24 april 2020. In de loop van 2018 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 9.642.018,13 als gevolg van een keuzedividendoperatie (mei 2018) en met € 15.725.444,89 als gevolg van de inbreng in natura van de retail park gelegen te Turnhout (december 2018). In mei 2019 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal nogmaals verminderd met € 11.296.213,35 als gevolg van de keuzedividendoperatie. Op 31 december 2019 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 256.110.102,14. Om opnieuw deze machtiging aan de Zaakvoerder van de Vennootschap voor een bijkomende periode van 5 jaar toe te kennen, heeft de Vennootschap begin februari 2020 een bijzondere algemene vergadering opgeroepen, dewelke op 6 maart 2020 plaats zal vinden.

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

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en de Statuten.

Financiële agenda voor 2020

Woensdag 8 april 2020

**Algemene vergadering van Aandeelhouders**

Woensdag 22 april 2020

**Ex-dividend date**

Donderdag 23 april 2020

**Dividend record date**

Donderdag 14 mei 2020

**Betaalbaarstelling dividend 2019**

Maandag 20 april 2020

**Persbericht Q1 2020 (17:40)**

Donderdag 16 juli 2020

**Persbericht Q2 2020 (17:40)**

Woensdag 21 oktober 2020

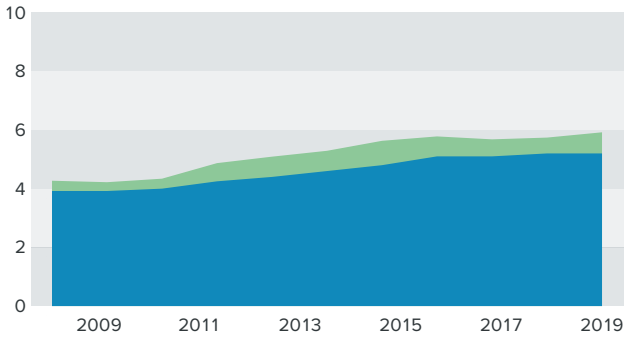
**Persbericht Q3 2020 (17:40)**

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

Beursgegevens

Netto resultaat van kernactiviteiten en dividend per aandeel

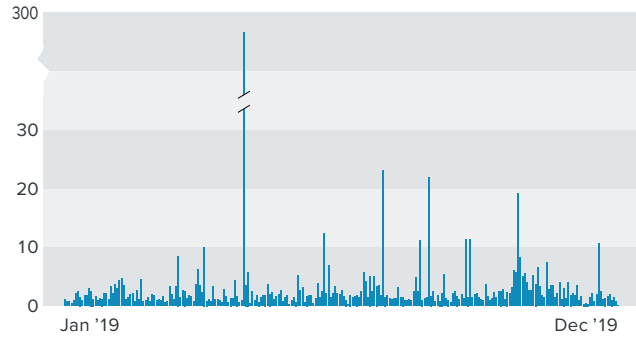
(x € 1)



Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel
Dividend per aandeel

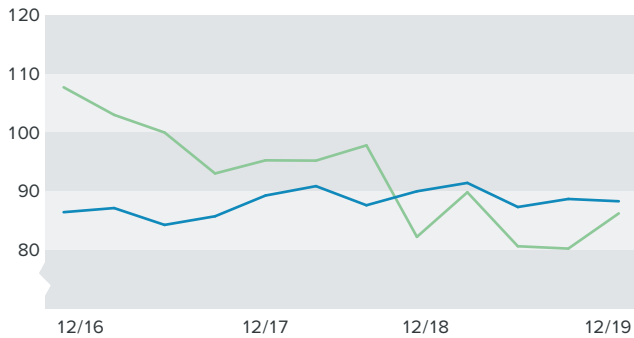
Verhandelde volumes Wereldhave Belgium

(x 1.000)



Koers aandeel/nettowaarde

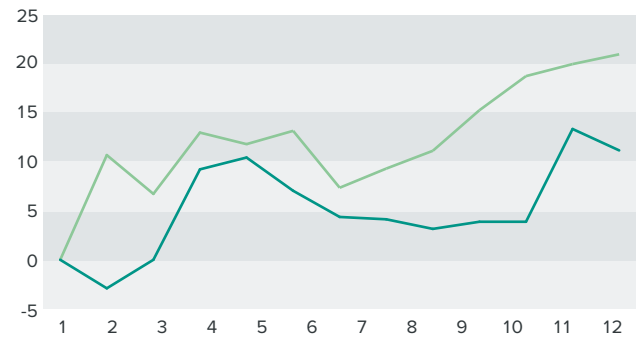
(vóór winstdeling x € 1)



Intrinsieke waarde
Beurskoers

EPRA return 2019¹

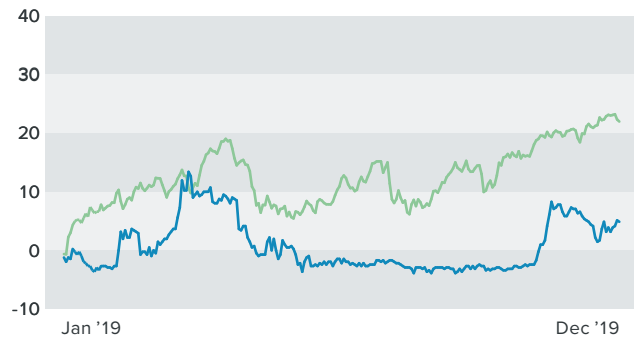
(in %)



EPRA return Wereldhave Belgium²
EPRA return euro zone

Vergelijking Wereldhave Belgium met BEL20 close index

(in %)



Beurskoers Wereldhave Belgium
BEL20

1 Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris
2 Evolutie van de beurskoers (inclusief bruto dividend) van het aandeel Wereldhave Belgium

Financieel verslag

Geconsolideerde balans	78	21. Algemene kosten van de Vennootschap	109
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	80	22. Andere operationele opbrengsten en kosten	110
Staat van het globaal resultaat	82	23. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	83	24. Financieel resultaat	110
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	84	25. Belastingen op het resultaat	111
		26. Resultaat per aandeel	111
		27. Dividend	111
Toelichtingen	86	28. Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	111
1. Algemene informatie	86	29. Bepaling van de schuldgraad	112
2. Fiscale status	86	30. Transacties met verbonden partijen	113
3. Grondslagen	86	31. Lijst van geconsolideerde ondernemingen	113
4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten ¹ en niet kernactiviteiten ² per 31 december	96	32. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	114
5. Segmentinformatie	97	33. Vergoeding commissaris	114
6. Vastgoedbeleggingen	100	34. Bijkantoren	114
7. Andere materiële vaste activa	102	35. Rechtzaken en arbitrages	115
		36. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	115
8. Kortlopende vorderingen	102	Verslag van de commissaris	116
9. Kas en kasequivalenten	103	Verslag over de geconsolideerde jaarrekening	116
10. Maatschappelijk kapitaal	103	Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen	119
13. Ontvangen huurwaarborgen	105	Statutory statement	120
14. Andere langlopende financiële verplichtingen	106	Statutaire balans	120
15. Uitgestelde belastingen	106	Statutaire winst- en verliesrekening	122
16. Kortlopende verplichtingen	106	Staat van het globaal resultaat	
17. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	107	Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen	124
18. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	108	Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)	127
19. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	108		
20. Vastgoedkosten	109		

Geconsolideerde balans

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2019	31 december 2018
Activa			
I. Vaste activa			
C. Vastgoedbeleggingen	6	961.286	956.656
D. Andere materiële vaste activa	7	625	718
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		546	475
		962.456	957.849
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6		
Vastgoedbeleggingen		7.480	-
D. Handelsvorderingen	8	17.348	13.520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	1.933	1.795
F. Kas en kasequivalenten	9	4.337	6.931
		31.097	22.246
Totaal activa		993.554	980.095
Totaal eigen vermogen			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	10		
Geplaatst kapitaal		329.437	318.141
Kosten kapitaalverhoging		-188	-108
B. Uitgiftepremie		88.877	78.733
C. Reserves			
a. Wettelijke reserve		36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		181.713	181.384
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-193	-52
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen		-721	-521
m. Andere reserves		302	925
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		61.001	59.349
D. Netto resultaat van het boekjaar		28.957 ¹	40.541
		689.221	678.428
II. Minderheidsbelangen		-	-

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2019	31 december 2018
Verplichtingen			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
Pensioenen	11	1.131	845
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	12	179.805	109.726
c. Andere langlopende financiële schulden			
Ontvangen huurwaarborgen	13	1.052	810
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	14		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		1.035	159
Andere		6.507	-
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15		
b. Andere		-	1.486
		189.530	113.024
II. Kortlopende verplichtingen			
B. Kortlopende financiële schulden	16		
c. Andere kortlopende financiële schulden			
Andere leningen		93.000	176.000
Andere		1.136	50
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
b. Andere			
Leveranciers		8.214	2.759
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.648	1.555
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		3.663	2.235
Andere		7.142	6.044
		114.802	188.642
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		993.554	980.095
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		88,27	89,97

1 Voorgesteld dividend 2019: 40.601 keur (€ 5,20 * 7.807.981 aandelen)

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	Toel.	31 december 2019	31 december 2018 (Herwerkt)
I. Huurinkomsten	17		
Huur		57.448	52.295
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		1.909	855
III. Met verhuur verbonden kosten	17		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes		-13	-3 ¹
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen		-742	-161
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)		11	10
Netto huurresultaat		58.613	52.996
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18	9.282	11.576²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	18	-11.058	-12.951²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	19	4.841	4.496²
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		3.065	3.121²
Vastgoedresultaat		61.679	56.118²
IX. Technische kosten			
Herstellingen		-507	-119
Verzekeringspremies		-38	-38
		-545	-157
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-317	-368
Publiciteit		-5.614	-5.403 ²
		-5.931	-5.772²
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-726	-625
Onroerende voorheffing leegstand		-422	-347
		-1.148	-971
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-1.117	-921
		-1.117	-921
Vastgoedkosten	20	-8.741	-7.821²
Operationeel vastgoedresultaat¹		52.938	48.297
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	21		
Personeelskosten		-3.378	-2.956
Overige		-1.895	-1.721
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	22	571	415
Totaal XIV. + XV.		-4.702	-4.261

(x € 1.000)	Toel.	31 december 2019	31 december 2018 (Herwerkt)
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		48.235	44.035
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)			2.489
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-21	-2.524
		-21	-35
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		9	10
		9	10
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		2.590	24.388
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-19.137	-24.865
	23	-16.547	-477
Totaal XVI. + XVII. XVIII.		-16.559	-503
Operationeel resultaat		31.676	43.533
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde interesten en dividenden		53	157
XXI. Netto interestkosten			
Nominale interestlasten op leningen		-2.285	-2.669
Andere interestkosten ²		-374	-401 ¹
XXII. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies		-88	-102
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		-674	-
Financieel resultaat	24	-3.368	-3.015
Resultaat vóór belastingen		28.308	40.517
XXIV. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting		-137	-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		1.486	323
XXV. Exit taks			
Exit taks		-699	-
Belastingen	25	649	23
Netto resultaat		28.957	40.541
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		28.957	40.541
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	26	3,76	5,71
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		3,76	5,71

1 Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard, werden de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten overgedragen

2 Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
I. Nettoresultaat	28.957	40.541
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-141	451
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-200	265
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	-341	716
Globaal resultaat (I + II)	28.616	41.257
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-	-
Aandeelhouders van de groep	28.616	41.257

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	Toel.	31 december 2019	31 december 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		28.308	40.517
Interestopbrengsten en dividenden		-53	-157
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten		28.255	40.360
Afschrijvingen materiële vaste activa		139	141
Huurderskortingen en investeringen		-256	-977
Interestkosten		2.747	2.771
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	16.547	477
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten		674	-
Mutaties vorderingen	8	-4.157	-1.324
Mutatie kortlopende schulden	16	4.942	-849
Betaalde vennootschapsbelasting		-700	-299
Ontvangen vennootschapsbelasting		229	89
		20.165	29
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		48.420	40.389
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoedbeleggingen	6	-3.029	-40.207
Verkoop vastgoedbeleggingen	6	-	2.240
Investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-14.513	-31.846
Aankoop meubilair en rollend materieel		-74	-336
Ontvangen interesten en dividenden		53	157
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-17.563	-69.992
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere	12	128.000	234.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12	-141.000	-181.961
Betaalde dividenden	27	-17.769	-15.056
Betaalde interesten		-2.682	-2.565
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-33.451	34.419
Netto kasstroom		-2.594	4.816
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		6.931	2.115
Toename/Afname liquide middelen		-2.594	4.816
Stand op 31 december	9	4.337	6.931

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
2018				
Slotbalans per 31 december 2017	292.774	50.563	36	139.371
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)				
Aangepaste balans per 1 januari 2018	292.774	50.563	36	139.371
Kapitaalverhoging	25.260			
Uitgiftepremies		28.170		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Onttrekking aan de reserves				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Andere				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹				42.013
Dividend over 2017 ²				
Balans per 31 december 2018	318.034	78.733	36	181.384
2019				
Slotbalans per 31 december 2018	318.034	78.733	36	181.384
Kapitaalverhoging	11.215			
Uitgiftepremies		10.144		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Onttrekking aan de reserves				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Andere				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ³				329
Dividend over 2018 ⁴				
Balans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
Overboeking van resultaat 2019 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				-16.547
Overboeking van variaties 2019 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				
Voorgesteld dividend 2019 ⁵				
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
Balans per 31 december 2019 na allocatie⁶	329.249	88.877	36	165.166

1 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2017. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'. De positieve en negatieve variaties in de reële waarde van het vastgoed voor de verkochte kantorengedragingen 'Madou' en 'Olieslagerslaan' werden gereclassificeerd van de rubriek 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed' naar de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren' respectievelijk voor een bedrag van € 23,5 mln en € 3,1 mln

2 Betaald dividend over 2017 € 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389 waarvan € 14.993 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 228.525 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie

3 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2018. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'

4 Betaald dividend over 2018 € 5,20 (netto € 3,64) per aandeel: € -39.209 waarvan € 17.769 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 267.731 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie

5 Dividend 2019 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 april 2020

6 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2019, de toekomstige allocatie van het resultaat 2019 die in 2020 plaats zal vinden reeds toe te lichten

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Anderes reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal
2018								
Slotbalans per 31 december 2017	-503	-	-786	956	136.872	-	-	619.284
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)					-153			-153
Aangepaste balans per 1 januari 2018	-503	-	-786	956	136.720	-	-	619.131
Kapitaalverhoging								25.260
Uitgiftepremies								28.170
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	451							451
Onttrekking aan de reserves					-31	31		-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			265					265
Anderes								-
Netto resultaat						40.541		40.541
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹						-42.013		-
Dividend over 2017 ²						-35.389		-35.389
Balans per 31 december 2018	-52	-	-521	925	59.349	40.541	-	678.428
2019								
Slotbalans per 31 december 2018	-52	-	-521	925	99.889	-	-	678.428
Kapitaalverhoging								11.215
Uitgiftepremies								10.144
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-141							-141
Onttrekking aan de reserves					-628	628		-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-200					-200
Anderes				4	23			27
Netto resultaat						28.957		28.957
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ³						-329		-
Dividend over 2018 ⁴						-39.209		-39.209
Balans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	61.002	28.957	-	689.221
Overboeking van resultaat 2019 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						16.547		-
Overboeking van variaties 2019 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-674			674		-
Voorgesteld dividend 2019 ⁵						-40.602	40.602	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren					5.577	-5.577		-
Balans per 31 december 2019 na allocatie⁶	-193	-674	-721	302	66.579	-	40.602	689.221

Toelichtingen

1. Algemene informatie

Wereldhave Belgium ('de Vennootschap'), heeft de status van Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV). De Vennootschap investeert bij voorkeur in winkelcentra (en/of uitbreidingen in winkelcentra) en in retail parks in België en Luxemburg.

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 NV en drie een onafhankelijk statuut hebben.

De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2019, is het resultaat van de consolidatie van Wereldhave Belgium met haar dochtervennootschappen.

De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 6 maart 2020. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 8 april 2020 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

2. Fiscale status

Wereldhave Belgium heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van GVV (zoals voorzien in het K.B. met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen van 13 juli 2014) en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgeunstige voordelen en verworpen uitgaven.

Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet

Zoals uitgelegd in het jaarverslag 2018 heeft de Vennootschap op 11 december 2018 een nieuwe derogatie van de FSMA gekregen voor een nieuwe periode van 2 jaar, welke op 31 december 2020 vervalt.

Deze derogatie is onder de volgende cumulatieve voorwaarden verleend:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2020;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Île' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;
- De periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico op onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 30 §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de Vennootschap op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 33%, zie berekening in toelichting 29, en dit zolang de, en dit zolang de derogatie op artikel 30 §1 en §2 van de GVV-Wet van kracht is.

Desalniettemin, rekening houdend met de acquisities (de twee retail parks in Brugge en Turnhout) en de bijkomende investeringen uitgevoerd in de portefeuille in 2018, is het aandeel van de reële waarde van het winkelcentrum 'Belle-Île' t.o.v. de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 onder de drempel van 20% gedaald. In 2019, rekening houdend met de herwaarderings- en investeringen van het jaar en ondanks bijkomende investeringen uitgevoerd in het centrum (voornamelijk de herkaveling van de ex-Carrefour oppervlaktes), is de waarde van het winkelcentrum onder deze drempel gebleven (19,84% op 31 december 2019), waardoor deze derogatie, evenwel op 31 december 2018 als in het ganse jaar 2019, niet van toepassing was.

Niettemin, wetende dat Wereldhave Belgium recent aangekondigd heeft dat ze bijkomende investeringen in dit centrum (het renovatieproject van de huidige mall van € 13,7 mln in 2020 en het uitbreidingsproject voorzien van 2020 tot 2022) in de komende jaren zal uitvoeren, wordt verwacht dat de waarde van het winkelcentrum in het eerste semester van 2020 opnieuw boven de 20% drempel zal uitkomen.

Om structureel het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille onder de 20% te brengen, is de Vennootschap, door middel van actieve prospectie, aan het zoeken in de Belgische en Luxemburgse investeringsmarkten naar nieuwe investeringsopportuniteiten.

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten geconsolideerde jaarrekening 2019

De presentatie valuta van de Groep is de Euro, die fungeert als de functionele valuta van de Vennootschap. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap wordt uitgedrukt in Euro, afgerond op duizendtallen.

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

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

Wereldhave Belgium heeft tijdens het boekjaar 2019 een nieuw IFRS standaard opgenomen in haar grondslagen en heeft dus haar waarderingsregels aangepast voor de opmaak van dit jaarverslag op 31 december 2019. Deze nieuw standaard, beschreven hieronder, heeft een minimale invloed gehad op de verslaggeving van de Vennootschap in 2019. Verder zijn de waarderingsregels dezelfde gebleven als die over het boekjaar eindigend op 31 december 2018.

De belangrijke financiële risico's (kredietrisico en liquiditeitsrisico,...) die verbonden zijn aan onze activiteit zijn extensief beschreven in hoofdstuk 9 (risicofactoren) van dit financieel jaarverslag 2019.

Nieuwe IFRS standaarden

IFRS 16 Leaseovereenkomsten

Deze standaard werd gepubliceerd op 13 januari 2016 en vervangt bestaande bepalingen met betrekking tot de verwerking van leaseovereenkomsten, met inbegrip van IAS 17 Leaseovereenkomsten, IFRIC 4 Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC-15 Operationele Leases – Incentives en SIC-27 Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst. De standaard is van toepassing voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2019.

IFRS 16 introduceert één model voor de verwerking van leaseovereenkomsten in de balans van lessees. Onder IFRS 16 wordt een lease gedefinieerd als een contract, of een deel van een contract, waarbij het recht om zeggenschap uit te oefenen over het gebruik van een geïdentificeerd actief (het onderliggend actief) overgedragen wordt voor een bepaalde periode in ruil voor een vergoeding. Een lessee verwerkt een gebruiksrecht voor zijn recht om het onderliggende actief te gebruiken en een leaseverplichting die zijn verplichting tot leasebetalingen weerspiegelt. Er zijn vrijstellingen voor de verwerking van kortlopende leaseovereenkomsten en leaseovereenkomsten van items met een lage waarde. Deze werden allebei toegepast. De verwerking van leaseovereenkomsten door lessors blijft vergelijkbaar met de vorige standaard, dat wil zeggen dat lessors leasecontracten blijven classificeren als financiële of operationele leaseovereenkomsten.

Voorheen werden alle huurcontracten door de Vennootschap onderverdeeld als operationele of financiële leaseovereenkomsten op basis van de criteria vermeld in IAS 17 Leaseovereenkomsten. Ten gevolge van de implementatie van IFRS 16 heeft de Vennootschap een gebruiksrecht en leaseverplichting opgenomen voor alle contracten die voldoen aan de criteria van IFRS 16. De keuze werd gemaakt om het gebruiksrecht te waarderen aan een bedrag gelijk aan de leaseverplichting.

Alle 'gebruiksrechten' die aan de definitie van 'Vastgoedbeleggingen' voldoen, zullen als Vastgoedbeleggingen geclassificeerd worden. Overige 'gebruiksrechten' zullen opgenomen worden in de meest passende rubriek, naargelang de aard van het actief waarop het gebruiksrecht toepassing heeft.

De 'gebruiksrechten' die als 'Vastgoedbeleggingen' zijn gepresenteerd, worden aan reële waarde gewaardeerd, onder IAS 17 werden ze in kost genomen. De leaseverplichtingen worden initieel aan de geactualiseerde waarde opgenomen en zullen nadien stijgen met de interestlasten, alsook dalen met de gedane huurbetalingen.

De Vennootschap heeft IFRS 16 toegepast vanaf 1 januari 2019, met gebruikmaking van de 'modified retrospective' approach. Als gevolg hiervan werd het cumulatieve effect van de invoering van IFRS 16 opgenomen als een aanpassing van het openingssaldo van het overgedragen resultaat op 1 januari 2019, zonder aanpassing van vergelijkende informatie. Dit effect op het overgedragen resultaat bedraagt echter nul. Gelieve hieronder de impact van de implementatie op de balans te willen vinden, dewelke uitsluitend resulteert uit de erfpachtovereenkomsten voor 'Ring Shopping' in Kortrijk.

Eén van beide erfpachtovereenkomsten, namelijk die op de parking van 'Ring Shopping' in Kortrijk, werd beëindigd per 28 juni 2019. De naakte eigendom werd hiervoor aangekocht. De totale gebruiksrechten en leaseverplichtingen zijn hierdoor verlaagd.

(x € 1.000)	Vastgoed- beleggingen	Lease- verplichtingen
2019		
Balans per 31 december 2018	-	-
Initiële erkenning	7.154	7.154
Balans per 1 januari 2019	7.154	7.154
Interestkosten op leaseverplichting	-	374
Herwaardering/Betaling 2019	-12	-387
Beëindiging erfpacht op parking	-632	-632
Balans per 31 december 2019	6.511	6.509

We verwijzen ook naar toelichtingen 6.1 en 14 bij het jaarverslag voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

Sinds 1 januari 2019 zijn ook **IFRIC 23, wijzigingen aan IFRS 9, IAS 28, IAS 19 en de jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden (cyclus 2015-2017)** van kracht. De impact voor Wereldhave Belgium is minimaal.

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor boekjaren eindigend op 31 december 2019 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening:

Definitie van een bedrijf (wijziging in IFRS 3), uitgegeven op 22 oktober 2018, geeft bijkomende richtlijnen over de toepassing van de definitie van een bedrijf. De wijziging biedt de mogelijkheid tot het gebruik van een "concentratietest". Dit betreft een vereenvoudigde beoordeling die zal resulteren in een verwerving van activa indien de reële waarde van de bruto-activa vrijwel volledig geconcentreerd is in één enkel identificeerbaar actief of een groep vergelijkbare identificeerbare activa. Als een entiteit de concentratietest niet toepast, of de test is negatief, verduidelijkt de wijziging dat de beoordeling zich dient te richten op het al dan niet bestaan en de verwerving van substantiële processen.

De wijziging is van toepassing op bedrijven die zijn verworven in boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijziging is nog niet goedgekeurd door de EU.

Definitie van materieel (wijzigingen in IAS 1 en IAS 8) werd uitgegeven op 31 oktober 2018 en verduidelijkt de definitie van 'materieel' en stemt de definitie van 'materieel' af op deze die wordt gehanteerd over de normen heen. De nieuwe definitie stelt dat "informatie als materieel wordt beschouwd, indien redelijkerwijs te verwachten valt dat weglating, verkeerde voorstelling of onduidelijkheid invloed heeft op beslissingen die de primaire gebruikers van financiële overzichten voor algemene doeleinden maken op basis van die financiële overzichten, die informatie verschaffen over een specifieke rapporterende entiteit". De wijzigingen verduidelijken dat materialiteit zal afhangen van de aard en omvang van de informatie. De wijzigingen zijn prospectief van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

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

- Benadrukken van het belang van het verstrekken van informatie die nodig is om het gebruik van de middelen van de entiteit door het management te kunnen evalueren.
- Het herintroduceren van het voorzichtigheidsprincipe als onderdeel van neutraliteit. Voorzichtigheid dient te worden uitgeoefend bij het oordelen onder onzekere omstandigheden.
- Het definiëren van een rapporterende entiteit, die een juridische entiteit of een deel van een juridische entiteit kan zijn.
- Herziening van de definitie van een actief als een actueel middel dat de mogelijkheid bevat om economische voordelen te produceren en waarover de entiteit zeggenschap heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden.
- Herziening van de definitie van een verplichting als een bestaande verplichting van de entiteit die voortvloeit uit gebeurtenissen in het verleden waarvan de afwikkeling resulteert in een uitstroom uit de entiteit van middelen die economische voordelen in zich bergen.
- Het verwijderen van de waarschijnlijkheidsdrempel voor erkenning van activa en passiva en het toevoegen van richtlijnen voor het niet langer opnemen in de balans.
- Het beschrijven van de informatie die wordt verstrekt door verschillende basissen voor waardering en het uitleggen van factoren waar rekening mee moet worden gehouden bij het selecteren van een waarderingbasis.

- Onderlijnen dat winst of verlies de primaire prestatie-indicator is en dat inkomsten en uitgaven in niet-gerealiseerde resultaten in principe moeten worden gerecycleerd als de relevantie of getrouwe weergave van de financiële overzichten hierdoor zou worden verbeterd. Het gebruik van niet-gerealiseerde resultaten dient beperkt te zijn tot specifieke gevallen.

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

Op 26 september 2019 heeft de IASB **Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 uitgegeven (hervorming van de rentevoet benchmark)**. De bijbehorende wijzigingen passen enkele specifieke vereisten voor hedge accounting aan, om een antwoord te bieden aan de mogelijke effecten als gevolg van de IBOR-hervorming en de gerelateerde onzekerheid. Daarnaast moeten entiteiten aanvullende informatie aan beleggers verstrekken over hun hedge relaties die rechtstreeks door deze onzekerheden worden beïnvloed.

De wijzigingen zijn als volgend samengevat:

- Bij het bepalen of een verwachte transactie zeer waarschijnlijk is, gaat een entiteit ervan uit dat de rentevoet benchmark waarop de afgedekte kasstromen zijn gebaseerd, als gevolg van de hervorming, niet is gewijzigd.
- Bij het uitvoeren van prospectieve beoordelingen zal een entiteit ervan uitgaan dat de rentevoet benchmark, waarop het afgedekte item, het afgedekte risico en / of het afdekkingsinstrument zijn gebaseerd, niet is gewijzigd als gevolg van de hervorming van de rentevoet benchmark.
- Bij de toepassing van IAS 39 is de onderneming niet verplicht de IAS 39-beoordeling achteraf uit te voeren voor afdekkingsrelaties die rechtstreeks door de hervorming worden beïnvloed. De onderneming moet echter voldoen aan alle andere IAS 39-vereisten voor hedge accounting, inclusief de prospectieve beoordeling.
- Voor afdekkingen van een niet-contractueel gespecificeerde benchmarkcomponent van een renterisico past een entiteit de afzonderlijk identificeerbare vereiste alleen toe bij het aangaan van een dergelijke afdekkingsrelatie.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Al deze wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

3.2 Consolidatie

Perimetervennootschappen

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

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

Verwerking van acquisities

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

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

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

De kosten die rechtstreeks verband houden met de overname worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van Wereldhave Belgium met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de Groep, het bieden van rendement aan de aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt Wereldhave Belgium haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (K.B. van 13 juli 2014) wordt voldaan. De kwalificatie van aandelenkapitaal wordt beschreven in punt 3.8.

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

3.4 Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

3.5 Waardevermindering van niet-financiële vaste activa

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

3.6 Vastgoedbeleggingen

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

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen 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 van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals herstelling en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Het gedeelte vastgoed in eigen gebruik is niet significant (circa 1%, uitgedrukt in percentage van huurinkomsten) en wordt bijgevolg niet afzonderlijk opgenomen als vastgoed in eigen gebruik.

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

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

Huurvrije periodes en huurkortingen

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

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

Projectontwikkelingen

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

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

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

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

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

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

3.7 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

3.8 Financiële instrumenten

(i) Classificatie, verwerking en eerste waardering

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

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

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

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

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

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

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

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te innen als financiële activa te verkopen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

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

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

(ii) Vervolgwaardering

Financiële activa gewaardeerd tegen FVTPL

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

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

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

Schuldinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

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

Eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

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

(iii) Niet langer opnemen in de balans

Financiële activa

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

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of
- de Groep nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico's en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

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

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

Financiële verplichtingen

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

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

(iv) Afgeleide financiële instrumenten en hedge accounting

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

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

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

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

Kasstroomafdekkingen

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

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

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

(v) Aandelenkapitaal

Gewone aandelen

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

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) geïnitieerd 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 geïnitieerd 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 wordt gemeten volgens het model van 'expected credit losses' onder IFRS 9. Historische verliezen zijn gedefinieerd als vorderingen die definitief verloren zijn om wille van faillissement. De historische verliezen voor de laatste twee boekjaren worden afgezet ten opzichte van de totale huurinkomsten, en zodanig wordt een percentage voor de voorziening voor oninbaarheid vastgesteld. Er worden verschillende percentages vastgesteld voor vorderingen die meer of minder dan 90 dagen verouderd zijn. De percentages worden bovendien gecorrigeerd voor de huidige marktomstandigheden ('forward looking'). Er is geen onderscheid naar type klant. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als 'algemene kosten'.

Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd, dan worden deze ten gunste van de 'algemene kosten' gebracht in de resultatenrekening.

3.11 Kas en kasequivalenten

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

3.12 Voorzieningen

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

3.13 Rentedragende schulden

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

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

3.14 Pensioenregeling

Toegezegde-bijdrageregelingen

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

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

Toegezegde pensioenregelingen

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Crediteuren en overige te betalen posten

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

3.16 Huurovereenkomsten

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

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

3.17 Opbrengsten

Huurinkomsten

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

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

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

De andere met verhuur verbonden inkomsten omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de centra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingsacties uitgevoerd in alle winkelcentra, dewelke op forfaitaire basis van de gehuurde oppervlakten in de huurcontracten afgesproken zijn. Deze acties hebben onder andere betrekking tot marketingscampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

3.18 Kosten

Met verhuur verbonden kosten

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

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

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

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

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

Vastgoedkosten

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

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

Technische kosten omvatten (grote) herstellingen en onderhoud aan gebouwen, studiekosten die verband houden met onderhoud en herstellingen, kosten voor totale waarborgen (een onderhoudscontract 'totale Waarborg' garandeert een constant niveau van de jaarlijkse

onderhoudskosten ook wanneer grote herstellingen zich opdringen in geval van onvoorziene storingen of pannes) en kosten van niet verhuurde gebouwen.

Commerciële kosten omvatten de uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De makelaarscommissies worden erkend over de looptijd van de huurovereenkomst. Deze rubriek omvat ook alle publiciteit- en marketingskosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingsacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

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

Beheerkosten

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

3.19 Interest

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

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

3.20 Vennootschapsbelasting

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

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV.

3.21 Segmentrapportage

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

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

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

3.22 Dividenden

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

3.23 Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

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

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

De reële waarde (level 3) wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her) verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand

(huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuurlast en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

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

4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten¹ en niet kernactiviteiten² per 31 december

(x € 1.000)	2019		2018 (Herwerkt)	
	1	2	1	2
Netto huurresultaat	58.613		52.996³	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.282		11.576 ⁴	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.058		-12.951 ⁴	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.841		4.496 ⁴	
	3.065		3.121⁴	
Vastgoedresultaat	61.679		56.118⁴	
IX. Technische kosten	-545		-157	
X. Commerciële kosten	-5.931		-5.772 ⁴	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.148		-971	
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.117		-921	
Vastgoedkosten	-8.741		-7.821⁴	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-5.273		-4.676	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	571		415	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	48.235		44.035	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-21		-35
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	9		10	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		2.590		24.388
- negatief		-19.137		-24.865
Operationeel resultaat	48.244	-16.568	44.045	-512
XX. Financiële inkomsten	53		157	
XXI. Netto interestkosten	-2.659		-3.070 ³	
XXII. Andere financiële kosten	-88		-102	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-674		
Financieel resultaat	-2.694	-674	-3.015³	-
Resultaat vóór belastingen	45.551	-17.243	41.030	-512
Belastingen	67	582	-299	323
Nettoresultaat	45.617	-16.660	40.730	-191
Winst per aandeel (x € 1)	5,92	-2,16	5,74	-0,03

1 Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium

2 Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, (iii) het ander portefeuilleresultaat, (iv) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (v) de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit taksen

3 Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard, werden de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten overgedragen

4 Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Wereldhave Belgium maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen het resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

5. Segmentinformatie

De bedrijfssegmenten van de Groep (kantoren en retail) geven de benadering weer van de Raad van Bestuur van de Statuaire Zaakvoerder ten aanzien van de beoordeling van de financiële prestaties en toewijzing van middelen en activiteiten van de Groep.

In hoedanigheid van de Raad van Bestuur van de Statuaire Zaakvoerder treedt deze op als 'Chief operating decision maker'. De segmentatie van huurinkomsten, vastgoedkosten, vastgoedbeleggingen en herwaarderings over de sectoren is als volgt:

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
2019			
I. Huurinkomsten			59.357
Huur	7.261	50.187	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	339	1.570	
III. Met verhuur verbonden kosten			-743
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-11	
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen		-742	
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)		11	
Netto huurresultaat	7.598	51.015	58.613
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.817	7.466	9.282
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.900	-9.158	-11.058
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		4.841	4.841
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-83	3.149	3.065
Vastgoedresultaat	7.515	54.164	61.679
IX. Technische kosten			-545
Herstellingen	-200	-307	
Verzekeringspremies	-2	-36	
X. Commerciële kosten			-5.931
Makelaarscommissies	-110	-208	
Publiciteit	-10	-5.603	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.148
Leegstandlasten	-226	-500	
Onroerende voorheffing leegstand	-10	-412	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-108	-1.009	-1.117
Operationeel vastgoedresultaat	6.849	46.089	52.938
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-5.273
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			571
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			48.236
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-21
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	-21		
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-16.547
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	2.590	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.671	-15.466	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-	-	-
Operationeel resultaat			31.677
Financieel resultaat			-3.368
Resultaat vóór belastingen			28.308
XXIV. Vennootschapsbelasting			-137
XXIV. Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			1.486
XXV. Exit taks			-699
Belastingen			649
Nettoresultaat			28.957

Vervolg >>

Vervolg

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	94.577	845.984	940.561
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		4.712	4.712
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		-7.480	-7.480
Initiële herkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16		7.154	7.154
Acquisitie		2.376	2.376
Investerings	868	15.494	16.362
Herwaarderingen	-3.671	-12.944	-16.615
Balans per 31 december	91.774	855.295	947.070
Geactiveerde huurincentives	366	1.236	1.602
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	92.140	856.530	948.672
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		14.692	14.692
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-4.712	-4.712
Investerings		2.500	2.500
Bouwrente		66	66
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		69	69
Balans per 31 december		12.615	12.615
Totaal portefeuille	92.140	869.145	961.287
(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
2018 (Herwerkt)			
I. Huurinkomsten			53.150
Huur	7.838	44.458	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	31	824	
III. Met verhuur verbonden kosten			-154¹
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-3	0 ¹	
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-18	-144	
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)	1	9	
Netto huurresultaat	7.849	45.147	52.996
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.574	9.002²	11.576²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.670	10.282²	-12.951²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		4.496²	4.496²
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-96	3.217²	3.121²
Vastgoedresultaat	7.754	48.364²	56.118²
IX. Technische kosten			-157
Herstellingen	24	-143	
Verzekeringspremies	-4	-34	
X. Commerciële kosten			-5.772²
Makelaarscommissies	-145	-224	
Publiciteit	-	-5.404 ²	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-971
Leegstandlasten	-223	-402	
Onroerende voorheffing leegstand	-76	-271	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-100	-820	-921
Operationeel vastgoedresultaat	7.230	41.066	48.297²
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-4.676
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			415

Vervolg >>

Vervolg

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			44.036
XVII. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-35
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.212	277	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.524	-	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			10
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-477
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110	24.278	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.850	-18.015	
XIX. Ander portefeuilleresultaat			-
Operationeel resultaat			43.533
Financieel resultaat			-3.015¹
Resultaat vóór belastingen			40.517
2018			
XXIV. Vennootschapsbelasting			-299
XXIV. Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			323
Belastingen			23
Nettoresultaat			40.541
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	103.235	682.765	786.000
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		79.412	79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen		-2.329	-2.329
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-2.240		-2.240
Acquisitie		73.303	73.303
Investeringen	321	6.175	6.495
Herwaarderingen	-6.739	6.659	-80
Balans per 31 december	94.577	845.984	940.561
Geactiveerde huurincentives	239	1.164	1.403
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	94.816	847.147	941.964
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		66.817	66.817
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-79.412	-79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen		2.329	2.329
Investeringen		25.147	25.147
Bouwrente		206	206
Herwaarderingen		-396	-396
Balans per 31 december		14.692	14.692
Totaal portefeuille	94.816	861.839	956.656

1 Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard, werden de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten overgedragen

2 Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Deze segment informatie dekt 97,5% van de totale activa. De verdeling van de overige activa is niet relevant voor de Chief operating decision maker.

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

6. Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	2019	2018
Vastgoed beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	940.561	786.000
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	4.712	79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen	-	-2.329
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-7.480	-2.240
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	6.511	-
Acquisitie	3.007	73.303
Investerings	16.362	6.496
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.604	-80
Stand op 31 december	947.069	940.561
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.602	1.403
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop conform de externe waarderingsrapporten	948.671¹	941.964
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	14.692	66.817
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-4.712	-79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen	-	2.329
Investerings	2.500	25.147
Bouwrente	66	206
Herwaarderings	69	-396
Stand op 31 december	12.615	14.692
Totaal vastgoedbeleggingen	961.286	956.656

¹ Dit bedrag bevat ook het 'gebruiksrecht' op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk van € 6,5 mln (toepassing van IFRS 16)

6.1 Vastgoed beschikbaar voor verkoop

Transfer

Verschillende overdrachten werden in 2019 binnen de portefeuille uitgevoerd:

- van 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop': oplevering van het herontwikkelingsproject Tournai '7 Fontaines' (€ 4,7 mln);
- van 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Activa bestemd voor verkoop': overdracht van de studenten kamers in Gent Overpoort, welke in het eerste kwartaal 2020 zijn verkocht (€ -7,5 mln).

Initiële erkenning 'right of use asset' volgens IFRS 16

Deze rubriek heeft te maken met de impact van de toepassing in 2019 van IFRS 16, waardoor een 'gebruiksrecht' van € 6,5 mln op een erfpachtovereenkomst, die in Kortrijk tot 2115 verloopt en waarvoor een jaarlijks canon van € 0,4 mln betaalbaar is, werd erkend.

Acquisitie

De waarde van de portefeuille is licht gestegen met de acquisities van vastgoedrechten in Kortrijk en in Genk Shopping 1 (in totaal € 3,0 mln).

Investerings

De investeringen hebben betrekking op werken uitgevoerd in de bestaande portefeuille (2019: € 16,4 mln; 2018: € 6,5 mln), zoals in het winkelcentrum 'Belle-Île' en Genk Shopping 1 met de herkavelings van de ex-Carrefour oppervlaktes,

Variaties in de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verkoop

Het waarderingsresultaat (2019: € -16,6 mln – 2018: € -0,1 mln) is het resultaat van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop. Deze negatieve herwaarderings in 2019 (-1,7%) werden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen enerzijds op de retail portefeuille (-1,5% / € -12,9 mln) en anderzijds op de kantorenportefeuille (-3,8% / € -3,7 mln) toegekend.

Deze herwaarderings hebben voornamelijk te maken met aanpassingen uitgevoerd door de waarderingsdeskundigen in hun waarderingsparameters om specifieke gebeurtenissen in de portefeuille (investerings, aanpassingen van yields of markthuren door veranderingen in huurtoestanden, ...) te weerspiegelen.

6.2 Projectontwikkelingen

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2019 € 12,6 mln (31 december 2018 € 14,7 mln); uitgezonderd investeringen en transfers is deze waarde stabiel gebleven (€ +0,1 mln) in het boekjaar 2019.

De voornaamste evenementen welke in 2019 plaatsvonden, zijn:

- de verdere ontwikkeling van het project '7 Fontaines' te Tournai (€ + 1,8 mln), welke op opleveringsdatum van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' overgedragen werd (€ -4,7 mln);
- verdere investeringen uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum 'Belle-Île' (€ +0,7 mln).

Op 31 december 2019 is er geen indicatie dat er een impairment op de waardering van de projectontwikkelingen geboekt zou moeten worden.

6.3 Activa bestemd voor verkoop

De waarde van de portefeuille activa bestemd voor verkoop bedraagt per 31 december 2019 € 7,5 mln (31 december 2018 € 0,0 mln).

Het saldo op jaareinde betreft studentenkoten in Gent Overpoort waarvoor de huurder een aankoopoptie had

(ongeveer 2.000 m² studentenkamers). Als gevolg van het uitoefenen van voornoemde optie, werd de waarde van de koten (€ 7,5 mln) van de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' getransfereerd naar 'Activa bestemd voor verkoop'.

De uitoefeningsprijs (€ 7,8 mln) is in lijn met de meest recente waardering van de vastgoedexpert waardoor deze verkooptransactie geen significante impact heeft op het resultaat van niet-kernactiviteiten in 2020. De transactie vond plaats op 4 februari 2020.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financial assets and liabilities		Non-financial assets and liabilities		Reële waarde				
	Fair value - Hedging instrumenten	Boekwaarde Andere financiële verplichtingen	Boekwaarde	Aan kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
<i>(x € mln)</i>									
Activa gewaardeerd aan reële waarde									
Vastgoed beschikbaar voor verkoop								948,67	948,67
Activa bestemd voor verkoop								7,48	7,48
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde									
Projectontwikkelingen ¹				12,62	12,62				
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde									
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,04				1,04		1,04		1,04
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde									
Rentedragende schulden		273,00			273,00		273,08		273,08

¹ Handelsvorderingen, overige vorderingen en kas en kasequivalenten, alsook handelsschulden en overige schulden werden niet opgenomen in bovenstaande tabel. Hun boekwaarde wordt geacht een redelijke benadering te zijn van de reële waarde. Leasingschulden worden niet opgenomen omdat deze niet toegelicht dienen te worden in bovenstaande tabel

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

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

gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

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

		Range	Gewogen gemiddelde
2018			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,00 - 6,35%	5,42%
	Kantoren	8,00 - 8,50%	8,18%
Markthuur	Retail	€ 109 - € 383	€ 290
	Kantoren	€ 120 - € 125	€ 121
2019			
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,02 - 6,75%	5,42%
	Kantoren	7,85 - 8,50%	8,05%
Markthuur	Retail	€ 103 - € 366	€ 256
	Kantoren	€ 120 - € 125	€ 123

De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige huurtoestand van de gebouwen, waaronder hun contractuele huurniveaus, hun bezettingsgraden zoals beschreven in het portefeuille overzicht van de Vennootschap (zie Vastgoedverslag) en de verwachte resterende duur van de lopende huurcontracten (meeste huurcontracten zijn handelshuurcontracten, met verbrekingsmogelijkheden elke 3 jaar).

De waarderingsdeskundigen bepalen op basis van hun expertise de markthuurwaardes voor bezette en lege oppervlaktes (zie tabel hierboven). Hiervan worden de beheerskosten afgetrokken (berekend als percentage op de huur), alsook de leegstandskosten (berekend op basis van de geschatte duur van de leegstand, rekening houdend met de specificiteiten van de gebouwen en van de betrokken lege oppervlaktes) die ten laste van de eigenaar vallen teneinde hiermee rekening te houden in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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

Voor projectontwikkelingen nemen de waarderingsdeskundigen in rekening:

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

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 9,5 mln.
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 37,5 mln (€ -40,8 mln).

7. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2019	704	14	718
Aankopen (+/-)	74	-	74
Verkopen (+/-)	-28	-	-28
Afschrijvingen (+/-)	-133	-6	-139
Balans per 31 december 2019	617	8	625
Balans per 1 januari 2018	489	90	579
Aankopen (+/-)	329	-	329
Verkopen (+/-)	-	-49	-49
Afschrijvingen (+/-)	-114	-27	-141
Balans per 31 december 2018	704	14	718

(x € 1.000)	2019	2018
Totale aanschafwaarde	2.608	2.563
Totale afschrijving	-1.983	-1.844
Netto boekwaarde	625	718

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

8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2019	2018
Handelsvorderingen		
Debiteuren	5.956	3.438
Door te factureren lasten en taksen	11.391	10.082
Totaal	17.348	13.520

(x € 1.000)	2019	2018
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	3.502	868
>= 30 dagen en < 90 dagen	745	888
>= 90 dagen	2.604	1.976
	6.850	3.732
IFRS 9 Provisie	-117	-142
Specifieke provisie	-776	-151
Totaal	5.956	3.438

(x € 1.000)	2019	2018
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Ring Shopping Kortrijk Noord	-	166
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	119	326
Te recupereren roerende voorheffing: andere	1.128	26
Te recupereren onroerende voorheffing	162	368
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	474	818
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	50	90
Totaal	1.933	1.795

De reële waarde van de kortlopende vorderingen (€ 19,3 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa.

9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2019	2018
Bank	4.337	6.931
Totaal	4.337	6.931

De rubriek 'Kas en kasequivalent' geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen. De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. De daling van deze rubriek ten opzichte van vorig jaar heeft vooral te maken met een lagere proportie huurinkomsten die vóór afsluitingsdatum ontvangen werd en een nauwkeuriger beheer van de thesaurie.

10. Maatschappelijk kapitaal

(x € 1.000)	Bedragen	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2018	318.034	7.540.250
Per 31 december 2019	329.249	7.807.981
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4.821.564
Gedematerialiseerd		2.986.417
Totaal per 31 december 2019		7.807.981
Uitgiftepremies		
Per 31 december 2018	78.733	
Per 31 december 2019	88.877	

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2019 waren er 7.807.981 aandelen in omloop, waarvan 34,46% in handen is van NV Wereldhave

en 32,07% in handen van N.V. Wereldhave International en 33,47% in handen van het publiek.

Het maatschappelijk kapitaal en de uitgifte premie werden in de loop van 2019 verhoogd met de keuzedividendoperatie (€ +21,4 mln), welke op 15 mei 2019 plaatsvond.

De kosten met betrekking tot deze kapitaalverhogingen bedragen € 80.917.

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, die op 24 april 2020 zal vervallen. In de loop van 2019 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 11,3 mln als gevolg van de keuzedividendoperatie. Op 31 december 2019 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 256.110.102,13.

Historiek van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal-beweging (€ x 1.000)	Totaal 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
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	9.579	302.353	228.525	7.167.542
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	15.680	318.034	372.708	7.540.250
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	11.215	329.249	267.731	7.807.981
Per 31 december 2019			329.249		7.807.981
Uitgiftepremies					
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	27.759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22.804			
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	10.754			
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	17.416			
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	10.144			
Per 31 december 2019			88.877		

11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2019	2018
Netto verplichting per 1 januari	845	1.060
Mutatie verplichting	286	-215
Netto verplichting per 31 december	1.131	845

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2019 € 1.131k (2018: € 845k) bedraagt.

Alle plannen worden extern via een collectief verzekeringscontract gefinancierd en voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2019. De voorzieningen werden door een externe actuaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (0,40% voor toegezegde pensioenregelingen en 0,30% voor toegezegde bijdrage-regelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen (2,0%) en verwachte inflatie (2,0%).

12. Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen en andere leningen

Op 31 december 2019, beschikt Wereldhave Belgium over vijf langlopende gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits en term loans) ten belope van 240 mln, waarvan € 180 mln opgenomen werden.

De reële waarde wijkt niet aanzienlijk af van de nominale waarde aangezien het grootste deel van de voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. De marge die de bank aanreken wordt beschouwd als zijnde aan marktvoorwaarden.

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. Weliswaar zijn deze kredietfaciliteiten voorwerp van een aantal convenanten waaronder het behoud van de status van GVV en een negatieve pledge de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder monitort deze convenanten van kortbij. Per 31 december 2019 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd. (Zie Hoofdstuk 9 Risicofactoren/Financiële risico's)

De twee verschillende soorten kredietlijnen omvatten:

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

Op 31 december 2019, beschikt Wereldhave Belgium over een bijkomende kredietlijn t.o.v. haar meerderheid aandeelhouder Wereldhave NV, ten belope van 150 mln, waarvan geen gebruik op jaareinde was gemaakt.

Over 2019, bedroeg de gemiddelde rentevoet, berekend op het gebruik van alle financiële schulden (langlopende en kortlopende, afdekkingsinstrumenten inbegrepen), 0,81% (2018: 1,09%).

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2019	Opgenomen per 31 december 2018	Eindvervaldag
Ontlener				
ING 2018-2022	50	50	50	28/09/22
Wereldhave NV ¹	150	²	³	31/07/24
BNP Paribas Fortis	70	70	-	30/04/21
KBC	60	-	-	30/04/21
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11/04/24
Belfius 2018-2023	30	30	30	03/04/23
TOTAAL	390	180	110	

1 Wereldhave NV houdt op 31 december 2019 rechtstreeks en onrechtstreeks 66,53% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan

2 Kredietlijn is niet effectief gebruikt maar is als back-up voor het Treasury Notes programma beschouwd

3 Kredietlijn was in de kortlopende schulden op 31 december 2018 opgenomen (vervaldatum op 31/07/2019). Deze lijn werd in de loop van 2019 met 5 jaar verlengd

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

(in € mln)	Langlopende leningen	Kortlopende leningen	Totaal
Balans per 1 januari 2019	110	176	286
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	70	58	128
Aflossing leningen	-	-141	-141
	-	-	
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	70	-83	-13
Balans per 31 december 2019	180	93	273

De intercompany lening werd in de loop van het jaar 2019 volledig (€ 141 mln) terugbetaald door het gebruik van andere leningen. Enerzijds op korte termijn door de uitgifte van bijkomende Commercial Papers en anderzijds op lange termijn met bankleningen.

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging (daling) van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € -1,3 mln (€ 0,9 mln) op het resultaat en op het eigen vermogen, wat vertegenwoordigt € -0,17 per aandeel (€ 0,12 per aandeel) vertegenwoordigt.

13. Ontvangen huurwaarborgen

(x € 1.000)	2019	2018
Garantie huurders	1.052	810
Netto boekwaarde	1.052	810

14. Andere langlopende financiële verplichtingen

	Nominaal bedrag	Intrestvoet	Reële waarde per 31/12/2019
Looptijd			
Startdatum: 28/09/2018 Einddatum: 28/09/2022	€ 50 mln	0,285%	€ -0,36 mln
Startdatum: 30/06/2020 Einddatum: 30/06/2025	€ 50 mln	0,251%	€ -0,67 mln

Toegelaten afdekkingsinstrumenten

Naast de IRS'en van € 50 mln aangekocht op 28 september 2018, welke tot en met 28 september 2022 loopt, heeft de Vennootschap in mei 2019 drie nieuwe IRS voor een totaal nominale bedrag van € 50 mln, met een forward start datum op 30 juni 2020 voor een periode van 5 jaar (tem 30 juni 2025) en met vaste rentevoeten (gemiddeld 0,251%) afgesloten, in afdekking op macro niveau van haar financiële schulden met vlottende rentevoeten.

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variabele rente (Euribor – 3 maand, met een floor op 0,0% op de twee eerste jaren van de instrumenten) omgezet tot een vaste rente van 0,251% (waar de marge van het krediet moet

worden bijgeteld) tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. In tegenstelling met de IRS van 2018 wordt dit financieel instrument niet beschouwd als een 'cash flow hedge' zoals bepaald in IFRS9, alle herwaarderingen van deze instrumenten zijn bijgevolg via de resultatenrekening verwerkt.

Andere

In 2019 werd IFRS 16 toegepast, waardoor een leaseverplichting op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk voor een bedrag van € 6,5 mln werd erkend. De intrestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,45%.

15. Uitgestelde belastingen

(x € 1.000)	2019	2018
Uitgestelde belastingen	-	1486

De voorziening voor uitgestelde belastingen werd volledig afgeboekt in de loop van 2019 als resultaat van de fusie van de dochtervennootschap Immo Guwy N.V. binnen Wereldhave Belgium Comm. V.A. (de GVV), welke aanleiding gaf tot de betaling van exit taks bedrag (€ 0,7 mln). Na deze operatie blijven er geen uitgestelde belastingen in de portefeuille.

16. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2019	2018
Kredietinstellingen	-	-
Andere leningen	93.000	176.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.136	50
Leveranciers	8.214	2.759
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.648	1.555
Andere kortlopende verplichtingen	-	-
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.663	2.235
Andere overlopende rekeningen	7.142	6.044
Totaal	114.802	188.642

Kredietinstellingen en andere leningen

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikt niet over gecommiteerde kortlopende kredietlijn ten opzichte van haar financiële partners op 31 december 2019.

Andere leningen: Op 31 december 2019 was het Treasury Notes programma, dat in september 2018 werd aangegaan, voor een bedrag van € 93 mln gebruikt. De uitgiftes op dit programma zijn meestal op korte termijn (< 1 jaar) uitgevoerd

maar, om het marktrisico in te dekken, zijn ze volledig door beschikbare gecommiteerde kredietlijnen van de Vennootschap afgedekt.

De reële waarde van deze schulden wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Dit financieringsmiddel is zonder zakelijke zekerheden gesteld.

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2019	Opgenomen per 31 december 2018	Eindvervaldag
Ontleener				
BNP Paribas Fortis	26	-	-	NVT
Wereldhave NV ¹	165	²	141	31/07/24
Treasury notes program - Belfius/ KBC	100	93	35	NVT
TOTAAL	291	93	176	

¹ Wereldhave NV houdt op 31 december 2019 rechtstreeks en onrechtstreeks 66,53% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan

² Kredietlijn verviel initieel op 31/07/2019 maar werd in de loop van 2019 met 5 jaar verlengd en werd dus naar de langlopende financiële schulden overgedragen

Reconciliatie van mutaties in passiva door kasstromen die voortvloeien uit financieringsactiviteiten (IAS 7) – zie toelichting 12.

Andere kortlopende financiële schulden (€ 1,1 mln)

Andere kortlopende verplichten bestaan in hoofdzaak uit roerende voorheffing jaren geleden ingehouden op dividend betaald naar Wereldhave International en Wereldhave NV, de hoofdaandeelhouders van de Vennootschap (€ 1,1 mln). De uitspraak die plaatsvond in 2019 omtrent de betaalbaarheid van voornoemde roerende voorheffing was gunstig voor Wereldhave Belgium.

Als gevolg hiervan werd een kortlopende vordering (€ 1,1 mln) ten opzichte van de Belgische staat en een kortlopende schuld tegenover de hoofdaandeelhouders geboekt.

Leveranciers

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

(x € 1.000)	2019
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Genk Shopping 1	1.486
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Nivelles	7
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Kortrijk	239
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Liège	2.879
Resterende investeringsverplichting Brugge Retail Park	146
Resterende investeringsverplichting kantoren	244
Resterende investeringsverplichting diverse	240
Diverse leveranciers	2.972
	8.214

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

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 1,6 mln)

Deze rubriek omvat belastingen (€ 0,1 mln) en bezoldigingen (€ 1,5 mln).

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (€ 3,7 mln)

Deze rubriek omvat reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten zullen tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2020 in winst en verlies genomen worden.

Andere overlopende rekeningen (€ 7,1 mln)

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

17. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x € 1.000)	2019	2018
Huurinkomsten	59.477	53.985
Huurkortingen	-2.029	-1.690
Huur	57.448	52.295
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.909	855
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-13	-3 ¹
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-742	-161
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)	11	10
Met verhuur verbonden kosten	-744	-154¹
Netto huurresultaat	58.613	52.996¹

¹ Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard, werden de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten overgedragen

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 625 (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 één maand of één trimester op voorhand gefactureerd en jaarlijks aangepast aan de gezondheids-index of consumptie prijs index. De voorafgaande huren worden als andere kortlopende schuld ten opzichte van de huurders beschouwd, onder de noemer vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, tot op het moment dat de periode waarop de huur betrekking heeft, verstreken is. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten, behalve voor 'all-in' contracten waarin de huur alle kostenrecuperaties bevat.

Voor huurinkomsten die afhankelijk zijn van het omzetcijfer van de huurder, factureert de Vennootschap ofwel voorafgaand op maandelijkse of trimestriële basis

(als voorschot op de huur), gevolgd door een correctie op jaareinde op basis van de definitieve gerealiseerde omzetcijfers van desbetreffende huurder, ofwel door een jaarlijkse afrekening op basis van de gerealiseerde omzetcijfers.

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

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 4,1%.

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,1% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2019 is als volgt:

(x € 1.000)	2019	2018
Jaar 1	52.197	48.187
Jaar 2 - jaar 4	117.532	105.985
Jaar 5	31.135	24.821
Totaal contractuele huur	200.864	178.993

18. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x € 1.000)	2019	2018
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.282	11.576 ¹
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11.058	-12.951 ¹
Totaal	-1.776	-1.375

¹ Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 11,1 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille.

De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 9,3 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst. Deze recuperatie gebeurt enerzijds met voorschotten die voorafgaand op maandelijks of trimestriële basis gefactureerd worden en anderzijds met een jaarlijks

afrekening die in het begin van de volgende jaar gefactureerd wordt.

De stijging in het netto resultaat van die rubrieken ten opzichte van 2018 (2019: € -1,8 mln – 2018: € -1,4 mln) is te wijten aan de impacten van een aantal huurcontracten (all-in, ...) waardoor een kleinere proportie van die kosten doorgefactureerd kunnen worden en van een hoger leegstandgraad vastgesteld in de loop van 2019.

19. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (€ 4,8 mln) omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de centra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingsacties uitgevoerd in alle winkelcentra. Deze acties hebben onder andere betrekking tot marketingscampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

20. Vastgoedkosten

(x € 1.000)	2019	2018
Technische kosten	545	157
Leegstandlasten	726	625
Commerciële kosten	5.931	5.772 ¹
Onroerende voorheffing leegstand	422	347
Beheerkosten	1.117	921
Totaal	8.741	7.822

¹ Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

De technische kosten omvatten het recurrent onderhoud (€ 507k) en de verzekeringspremies (€ 38k).

De commerciële kosten omvatten alle publiciteit- en marketingskosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingsacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ..., alsook de kosten van makelaars (€ 317k).

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

De interne beheerskosten omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 1,1 mln).

21. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)	2019	2018
Personeelskosten		
Salarissen	2.462	1.869
Sociale lasten	871	899
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	-346	-410
Winstdeling	496	543
Pensioen- en verzekeringskosten	464	412
Andere personeelskosten	384	476
Subtotaal personeelskosten	4.331	3.789
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-953	-834
Totaal personeelskosten	3.378	2.956
Overige kosten		
Accountantskosten	129	120
Advieskosten	551	527
Diverse kosten	1.603	1.425
Subtotaal overige kosten	2.283	2.072
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-387	-351
Totaal overige kosten	1.895	1.721
Totaal algemene kosten	5.273	4.676

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2019 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2019 : € 1,3 mln 2018: € 1,2 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Personeel

Tijdens het boekjaar 2019 werd er een gemiddelde van 46,6 VTE tewerkgesteld; op eind december 2019 zijn er 49,0 VTE op de payroll van de Vennootschap.

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

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

22. Andere operationele opbrengsten en kosten

Verdeelsleutel toewijzing andere operationele opbrengsten en kosten aan vastgoedkosten

Over 2019 wordt forfaitair een deel van de andere operationele opbrengsten (2019 : € 0,3 mln - 2018: € 0,3 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten.

De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

(x € 1.000)	2019	2018
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	1.699	1.524
Kosten G.V.V.	-162	-198
Taks beleggingsinstellingen	-630	-576
Subtotaal andere operationele opbrengsten en kosten	908	751
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-336	-335
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	571	415

Andere opbrengsten

De andere opbrengsten omvatten de erelonen (2019: € 1,2 mln – 2018: € 1,2 mln) ten gunste van Wereldhave Belgium Services die rechtstreeks aan de huurders aangerekend worden conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

Zaakvoerder

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

23. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2019	2018
Positieve variatie	2.590	24.388
Negatieve variatie	-19.137	-24.865
Totaal	-16.547	-477

Zie ook toelichting 6.1.

24. Financieel resultaat

(x € 1.000)	2019	2018
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	53	157
	53	157
Financiële kosten		
Rentekosten	-2.285	-2.669
Andere interestkosten	-374	-401
Andere	-88	-102
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-674	-
	-3.422	-3.172
Totaal	-3.368	-3.015
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	0,81%	1,09%
Netto-interestkosten	-2.285	-2.669
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	281.944	243.855

1 Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard, werden de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten overgedragen

De rentekosten (€ 2,3 mln) omvatten de betaalde intresten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer. De andere intrestkosten omvatten de erfpachtkosten betaald op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk, volgens toepassing van IFRS 16 Leases.

25. Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

De dochterondernemingen ressorteren onder het gemeenschappelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(x € 1.000)	2019	2018
Vennootschapsbelasting	-137	-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	1.486	323
Exit taks	-699	-
Totaal	649	23

De afboeking van de voorziening voor uitgestelde belastingen (€ + 1,5 mln) is de resultante van de fusie van

Immo Guwy binnen Wereldhave Belgium Com.V.A., welke aanleiding aan de betaling van een exit taks bedrag van € 0,7 mln gaf.

26. 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 (2019: € 5,92; 2018: € 5,74). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het totaal aantal uitstaande aandelen is in 2019 gestegen met de keuzedividend operatie,

waardoor 267.731 nieuwe aandelen op 15 mei 2019 uitgegeven werden. Op 31 december 2019 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 7.807.981 (7.540.250 per 31 december 2018) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen 7.708.223.

27. Dividend

In 2019, werd een dividend van € 39,2 mln uitgekeerd (bruto € 5,20/aandeel – netto € 3,64/aandeel), waarvan € 17,8 mln in contant en € 21,4 mln in 267.731 nieuwe aandelen werd betaald. Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 40,6 mln (2018: 39,2 mln), ofwel een bruto dividend van

€ 5,20; netto € 3,64 (2018: € 5,20; netto € 3,64) per uitstaande aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014).

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

(berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium Comm. VA.)

(x € 1.000)	2019	2018
Nettoresultaat	27.639	39.644
Afschrijvingen	114	105
Resultaat verkoop vastgoed	21	35
Variaties in de reële waarde van vastgoed	14.646	588
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	42.420	40.373
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	33.936	32.299
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	40.602	39.209
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	5,20	5,20

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of

schuldverminderingen. Bijgevolg voldoet het gecorrigeerd resultaat aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

28. Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (thans Art 7:212 van het WvV), van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die

volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014.

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het wetboek van vennootschappen (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium Comm. VA.)

(x € 1.000)	2019	2018
Niet-uitkeerbaar elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	329.285	318.034
Uitgiftepremies	88.877	78.733
Wettelijke reserve	25	-
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	181.803 ¹	188.173 ¹
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	.. ²	.. ²
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Resultaat van het boekjaar dat conform hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbaar reserves dient toegewezen te worden		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	.. ³	.. ³
Overboeking van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS naar reserve	.. ⁴	.. ⁴
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	599.990	584.940
Eigen vermogen	690.485	680.920
Geplande dividenduitkering	40.602	39.209
Aantal aandelen	7.807.981	7.540.250
Overblijvende reserve na uitkering	49.893	56.771

1 De reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed wordt netto beschouwd zonder onderscheid tussen positieve en negatieve reserves

2 De negatieve saldi van 2019 en 2018, respectievelijk -192,6 keur en -51,7 keur, zijn niet opgenomen voor de Art. 617 berekeningen

3 De negatieve bedragen van 2019 en 2018, respectievelijk -14.646,5 keur en -218,3 keur, zijn niet opgenomen voor de Art. 617 berekeningen

4 De negatieve bedragen van 2019 en 2018, respectievelijk -674,3 keur en 0 keur, zijn niet opgenomen voor de Art. 617 berekeningen

29. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	301.894	304.333
I. Langlopende verplichtingen	189.284	189.530
A. Voorzieningen	-930	-1.131
C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.035	-1.035
II. Kortlopende verplichtingen	112.609	114.802
F. Overlopende rekeningen	-10.160	-10.805
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (teller)	289.769	291.362
Totale "Activa" van de balans	992.379	993.554
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad (noemer)	992.379	993.554
Schuldgraad	29,20%	29,33%

30. Transacties met verbonden partijen

De bezoldiging van de Zaakvoerder, de N.V. Wereldhave Belgium, wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 120.000 (excl. BTW). De intra-groep honoraria, gefactureerd door Wereldhave NV en die onder andere te maken hebben met ICT ondersteuning, bedragen over 2019 € 423k (excl. BTW).

Kredietlijn (revolving credits) verstrekt door de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) naar Nederlands recht Wereldhave NV (referentieaandeelhouder 66,53%) aan de Comm. VA Wereldhave Belgium (Zie ook toelichtingen 12 en 16):

Op 31 juli 2014 had Wereldhave NV een kredietlijn ten belope van € 150 mln toegestaan voor een periode van 5 jaar en met een kredietmarge van 120 bps en op 18 augustus 2014 had Wereldhave NV een bijkomende kredietlijn toegestaan ten belope van € 14,5 mln voor een periode van 5 jaar, met een kredietmarge van 80 bps. Op 18 juli 2019 werden deze twee kredietlijnen vervangd door een nieuwe kredietlijn van € 150 mln voor een bijkomende periode van 5 jaar (tot 31 juli 2024), met een kredietmarge

van 120 bps. Deze lijn is meestal gebruikt als back-up lijn voor het treasury note programma, welke tot een bedrag van € 100 mln gebruikt kan worden. Per 31 december 2019 werd geen gebruik gemaakt van deze kredietlijn.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2019 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

De vergoedingen voor de uitvoerende / niet-uitvoerende bestuurders / leden van het uitvoerend management (€ 901.371) worden toegelicht in het remuneratieverslag opgenomen in het geconsolideerd jaarverslag.

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

31. Lijst van geconsolideerde ondernemingen

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

	Adres	Ondernemings- nummer	Deelnemingen in verbonden ondernemingen (x € 1.000)	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Vennootschap				
Joseph II nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	642	99,98%
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	208	100%
W.B.P.M. nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0833.792.402	62	99%
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
			2.415	

Met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV, wordt de administratie van deze vennootschappen gevoerd door de Vennootschap in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

J-II NV

J-II NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 29 september 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canonstroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV. Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed.

De waarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 is in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 daar J-II NV aan de erfpachter (de Europese Unie) een aankoopoptie heeft toegekend tot verwerving van de residuaire eigendomsrechten mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waarbij de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie kan lichten in het tweede semester van het jaar 2026 mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waardoor de erfpachter dan vanaf 30 september 2027 volle eigenaar zal worden van het onroerend goed. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 in

hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 (i.e. de te betalen koopprijs door de erfpachtgever (de Europese Unie) bij het lichten van de aankoopoptie in de periode van 1 juli 2026 – 31 december 2026). Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de erfpachter (i.e. de Europese Unie) of ten aanzien van BNP Paribas Fortis als koper van de canonstroom van de erfpachtovereenkomst.

Waterloo Shopping BVBA

Waterloo Shopping BVBA, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013 is een project-vennootschap die actief is in het kader van de modernisering en uitbreidingsproject in het centrum van Waterloo. Het gedeelte retail van dit project zal rechtstreeks door Wereldhave Belgium Com.V.A. ontwikkeld worden (na de overname door de GVV van haar dochtervennootschap Immo Guwy NV), terwijl Waterloo Shopping het residentieel gedeelte in ontwikkeling zal nemen. Dit project is ideaal gelegen op de voormalige 'Delhaize site', hetwelk deel uitmaakt van het bouwblok begrensd door de Chaussée de Bruxelles, Avenue Reine Astrid, Avenue de l'Ange en Rue Maurice Verbeeck.

Het binnenstedelijke ontwikkelingsproject kadert in een masterplan dat op dit ogenblik bij de lokale overheid opnieuw ter studie ligt. In deze context is het voor de Zaakvoerder moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief kan concretiseren. De reële waarde van dit project werd op € 1,2 mln vastgesteld, zijnde de waarde van de grondpositie. In het kader van de fusie van Immo Guwy werd dit project in de loop van 2019 herwaardeerd, welke aanleiding gaf aan een waardevermindering van € 0,6 mln (van € 1,8 mln op 31 december 2018 tot € 1,2 mln op 31 december 2019).

Het investeringsbedrag van deze ontwikkeling wordt geraamd op ongeveer € 50 mln.

WBPM NV

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

Wereldhave Belgium Services NV

Sinds juli 2014 houdt de Vennootschap 99,52% van de aandelen aan van Wereldhave Belgium Services NV, dewelke optreedt als property – en asset manager van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

32. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 8,0 mln. Deze hebben voornamelijk betrekking op de herkaveling van de ex-Carrefour oppervlaktes, de renovatie- en de uitbreidingsprogramma's in het winkelcentrum 'Belle-Île'. De erfpachtverplichting op het winkelcentrum 'Ring Shopping' in Kortrijk, die tot 2115 verloopt, werd in 2019 op balans geboekt volgens IFRS 16 en is dus niet meer buiten balans opgenomen. We verwijzen ook naar toelichting 3.1 bij de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

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

(x € 1.000)	2019	2018
< 1 jaar	8.069	3.376
>1 jaar - < 5 jaar	0	1.584
> 5 jaar	0	31.825
Totaal	8.069	36.785

33. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking op de auditactiviteiten hebben bedroegen over 2019 € 99.749 excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van kapitaalsverhogingen (keuzedividend en inbreng in J-II) en van andere specifieke opdrachten, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 13,500 excl BTW gefactureerd heeft.

34. Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

35. Rechtzaken en arbitrages

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

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

Een gerechtelijke procedure werd tegen de Belgische Staat ingediend over de terugbetaling van de roerende voorheffing (5% bronheffing) die op de dividenden van de jaren 1999 en 2000 werd betaald.

In de loop van deze procedure werd door het Hof van Beroep te Brussel een prejudiciële vraag gesteld aan het Europese Hof van Justitie te Luxemburg over de toepassing van de moeder-dochter richtlijn (Europese Richtlijn 90/435/EEG) en over het beginsel van vrij verkeer van kapitaal. Bij arrest van 8 maart 2017 is het Hof van Justitie tot de conclusie gekomen dat de moeder-dochter richtlijn in casu niet van toepassing was maar heeft zich echter niet uitgesproken over de toepassing van het beginsel van het vrije verkeer van kapitaal omwille van onduidelijkheid in de vraagstelling.

Per arrest van 15 maart 2019 heeft het Hof van Beroep de vorderingen van de Belgische Staat als ongegrond verklaard.

Na betekening heeft de Belgische Staat in dit arrest berust zodat deze beslissing definitief in kracht van gewijsde is gegaan.

Als gevolg dient de Vennootschap geen roerende voorheffing van 5% meer in te houden op dividenden die aan de Nederlandse vennootschappen Wereldhave NV en Wereldhave International NV betaald worden.

In uitvoering van voormeld arrest heeft de Belgisch Staat per administratieve beslissing van 18 oktober 2019 ontheffing verleend voor de roerende voorheffingen van de jaren 1999 en 2000, die ten onrechte werden geïnd.

Op 31 december 2019 waren deze bedragen nog niet terugbetaald.

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

Op 4 februari 2020 en zoals aangekondigd in het persbericht op de resultaten 2019, werd het residentiele luik van het gebouw in Gent Overpoort (ongeveer 2.000 m² studenten kamers) verkocht voor een verkoopprijs van € 7,8 mln. Rekening houden met de laatste waardering van de vastgoedexpert (€ 7,5 mln), welke op 31 december 2019 in de 'Activa bestemd voor verkoop' geboekt werd, heeft deze transactie een meerwaarde die in de resultaten van het jaar 2020 geboekt zal worden.

Bovendien, werden de aandeelhouders opgeroepen op een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 6 maart 2020 met als agenda:

- de hernieuwing van de machtiging van het toegestaan kapitaal;
- de wijziging van het doel/voorwerp van de Vennootschap om haar statuten te conformeren aan de nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- de omzetting van de Vennootschap in een "naamloze vennootschap" met monistisch bestuursmodel.

Alle stukken over deze Buitengewone Algemene Vergadering zijn op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com/investor-relations/rapporten-publicaties/) beschikbaar.

Afgezien van deze operaties hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2019 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Wereldhave Belgium Comm. VA over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA (de “Vennootschap”) en zijn dochter-ondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 april 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA uitgevoerd gedurende vier opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 opgesteld in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2019, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR'000 993.554 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 28.957.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2019, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunt van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de Vastgoedbeleggingen

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

Omschrijving

De portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelcentra (“Retail”), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2019 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen € 961,3 miljoen, wat 96,8% van het totaal actief vertegenwoordigt.

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

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. Deze reële waarde wordt bepaald door toepassing van de kapitalisatiemethode, en is afhankelijk van het waarderingsmodel en van de gebruikte aannames in dat model. Factoren zoals het niveau van de

huidige markthuur en de aard, staat en locatie van elke vastgoedbelegging hebben elk hun impact op de reële waarde.

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

- de markthuur;
- toekomstige leegstand;
- de kapitalisatiefactor;
- de onderhoudskosten;
- de transactiekosten.

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

Onze controlewerkzaamheden

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

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, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

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

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermelding

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

Antwerpen, 6 maart 2020

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris

vertegenwoordigd door

Filip De Bock

Bedrijfsrevisor

Statutory statement

Statutaire balans

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
Activa		
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	960.706	938.972
D. Andere materiële vaste activa	439	545
E. Financiële vaste activa		
Investeringen in verbonden ondernemingen	2.415	10.298
Vorderingen op verbonden ondernemingen	201	10.320
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	357	334
	964.118	960.469
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	7.480	-
D. Handelsvorderingen	16.029	12.367
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.776	1.039
F. Kas en kasequivalenten	2.976	5.624
	28.260	19.029
Totaal activa	992.379	979.498
Totaal eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	329.437	318.141
Kosten kapitaalverhoging	-153	-108
B. Uitgiftepremies	88.877	78.733
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	25	-
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	181.803	188.173
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-193	-52
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-597	-446
m. Andere reserves	-115	-116
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	63.762	56.950
D. Netto resultaat van het boekjaar	27.639 ¹	39.644
	690.485	680.920
II. Minderheidsbelangen	-	-

(x € 1.000)

31 december 2019

31 december 2018

Verplichtingen**I. Langlopende verplichtingen**

A. Voorzieningen

Pensioenen

930

714

B. Langlopende financiële schulden

a. Kredietinstellingen

179.805

109.726

c. Andere langlopende financiële schulden

Ontvangen huurwaarborgen

1.007

748

C. Andere langlopende financiële verplichtingen

Toegelaten afdekkingsinstrumenten

1.035

159

Andere

6.507

-

189.284**111.347****II. Kortlopende verplichtingen**

B. Kortlopende financiële schulden

c. Andere kortlopende financiële schulden

Andere leningen

93.000

176.000

Andere

1.136

50

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

b. Andere

Leveranciers

7.254

2.573

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

1.059

955

F. Overlopende rekeningen

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

3.344

2.228

Andere

6.816

5.425

112.609**187.231****Totaal eigen vermogen en verplichtingen****992.379****979.498**

Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)

88,43

90,30

1 Voorgesteld dividend 2019: 40.601 keur (€ 5,20 * 7.807.981 aandelen)

Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018 (Herwerkt)
I. Huurinkomsten		
Huur	56.816	51.414
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.909	855
III. Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-13	-3 ¹
Waardeverminderingen op specifieke handelsvorderingen	-635	-122
Herwaardering algemene provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)	-2	1
Netto huurresultaat	58.076	52.144
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-	0²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.798	-1.368²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.933	1.988²
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	136	620²
Vastgoedresultaat	58.212	52.764²
IX. Technische kosten		
Herstellingen	-453	-111
Verzekeringspremies	-38	-38
	-491	-150
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-318	-366
Publiciteit	-2.694	-2.893 ²
	-3.012	-3.259²
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-715	-612
Onroerende voorheffing leegstand	-412	-338
	-1.127	-951
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.068	-961
	-1.068	-961
Vastgoedkosten	-5.697	-5.321²
Operationeel vastgoedresultaat¹	52.515	47.444
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-2.435	-2.274
Overige	-1.383	-1.234
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-828	-779
Totaal XIV. + XV.	-4.646	-4.287
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47.869	43.157
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		2.489
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-21	-2.524
	-21	-35
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	9	-4
	9	-4
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.656	24.277
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-17.302	-24.865
	-14.646	-588
Totaal XVI. + XVII. XVIII.	-14.659	-627
Operationeel resultaat	33.210	42.530

(x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018 (Herwerkt)
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	52	152
XXI. Netto interestkosten		
Nominale interestlasten op leningen	-2.050	-2.427
Andere interestkosten ²	-374	-401 ¹
XXII. Andere financiële kosten		
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-2.321	
Bankkosten en andere commissies	-86	-100
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-674	-
Financieel resultaat	-5.453	-2.776
Resultaat vóór belastingen	27.757	39.754
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-119	-110
Belastingen	-119	-110
Netto resultaat	27.639	39.644
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	27.639	39.644
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,59	5,58
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	3,59	5,58

1 Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard, werden de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten overgedragen

2 Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Staat van het globaal resultaat

	31 december 2019	31 december 2018
(x € 1.000)		
I. Nettoresultaat	27.639	39.644
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-141	451
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-151	275
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	-292	726
Globaal resultaat (I + II)	27.346	40.370
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-	-
Aandeelhouders van de groep	27.346	40.370

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
2018				
Slotbalans per 31 december 2017	292.774	50.563	0	146.219
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)				
Aangepaste balans per 1 januari 2018	292.774	50.563	0	146.219
Kapitaalverhoging	25.260			
Uitgiftepremies		28.170		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Onttrekking aan de reserves				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Andere				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹				41.955
Dividend over 2017 ²				
Balans per 31 december 2018	318.034	78.733	-	188.173
2019				
Slotbalans per 31 december 2018	318.034	78.733	0	188.173
Kapitaalverhoging	11.251			
Uitgiftepremies		10.144		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Onttrekking aan de reserves				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Andere			25	
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ³				-6.370
Dividend over 2018 ⁴				
Balans per 31 december 2019	329.285	88.877	25	181.803
Overboeking van resultaat 2019 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				-14.646
Overboeking van variaties 2019 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				
Voorgesteld dividend 2019 ⁵				
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
Balans per 31 december 2019 na allocatie⁶	329.285	88.877	25	167.156

1 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2017. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'. De positieve en negatieve variaties in de reële waarde van het vastgoed voor de verkochte kantorengedragten 'Madou' en 'Ollieslagerslaan' werden gereclassificeerd van de rubriek 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed' naar de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren' respectievelijk voor een bedrag van € 23,5 mln en € 3,1 mln

2 Betaald dividend over 2017 € 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389 waarvan € 14.993 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 228.525 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie

3 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2018. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

4 Betaald dividend over 2018 € 5,20 (netto € 3,64) per aandeel: € -39.209 waarvan € 17.769 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 267.731 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie

5 Dividend 2019 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 april 2020

6 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2019, de toekomstige allocatie van het resultaat 2019 die in 2020 plaats zal vinden reeds toe te lichten

	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 toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Anderes reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal
2018								
Slotbalans per 31 december 2017	-503	-	-721	-	134.293	-	-	622.626
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)					-116			-116
Aangepaste balans per 1 januari 2018	-503	-	-721	-116	134.293	-	-	622.510
Kapitaalverhoging								25.260
Uitgiftepremies								28.170
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	451							451
Onttrekking aan de reserves								-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			275					275
Anderes								-
Netto resultaat						39.644		39.644
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹					-41.955			-
Dividend over 2017 ²					-35.389			-35.389
Balans per 31 december 2018	-52	-	-446	-116	56.949	39.644	-	680.919
2019								
Slotbalans per 31 december 2018	-52	-	-446	-116	96.593	-	-	680.919
Kapitaalverhoging								11.251
Uitgiftepremies								10.144
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-141							-141
Onttrekking aan de reserves								-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-151					-151
Anderes					1	8		34
Netto resultaat						27.639		27.639
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ³					6.370			-
Dividend over 2018 ⁴					-39.209			-39.209
Balans per 31 december 2019	-193	-	-597	-115	63.762	27.639	-	690.485
Overboeking van resultaat 2019 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						14.646		-
Overboeking van variaties 2019 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-674			674		-
Voorgesteld dividend 2019 ⁵						-40.602	40.602	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren					2.358	-2.358		-
Balans per 31 december 2019 na allocatie⁶	-193	-674	-597	-115	66.120	0	40.602	690.485

Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

(x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
A. Nettoresultaat	27.639	39.644
B. Toevoeging/onttrekking reserves	14.646	588
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed Boekjaar	14.646	588
C. Vergoeding voor het kapitaal (overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)	40.602	39.209

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting, het statutaire verslag van de Zaakvoerder en het verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening van Wereldhave Belgium kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de Vennootschap. Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op onze website: www.wereldhavebelgium.com

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarverslag en de verklaring van de commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

Verklaring overeenkomstig artikel 12 § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

De Zaakvoerder NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter
B. Boone
A. Claes
K. Deforche
D. de Vreede
M. Storm

Vilvoorde, 6 maart 2020

Risicofactoren

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

Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's, de mogelijke invloed van het risico op het resultaat en het vermogen van de Vennootschap en de specifieke maatregelen om het betrokken risico te beheersen¹.

Marktgebonden risico's	129
Operationele gebonden risico's	131
Financiële risico's	134
Reglementaire risico's	135
Risicobeheersing	136

¹ Het hoofdstuk 'Risicofactoren' maakt integraal deel uit van het Beheerverslag overeenkomstig artikel 96, §1 W. Venn (thans artikel 3:6, §1 van het WVV)

Marktgebonden risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Economische conjunctuur Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	<ol style="list-style-type: none"> Daling van de huurprijzen bij wederverhuur of aanvragen tot huurkortingen. Hoger falingsrisico bij de huurder. Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur. Toename van de leegstand. 	<ul style="list-style-type: none"> Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille). (1-2-3-4-5) Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille (zie branche mix). (1-2-3-4-5) Actief asset management. (1-2-3-4-5) Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5) De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 3,0 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,1 jaar. (1-2-3-4-5)
Verhuurmarkt winkelcentra Dalende verkoopactiviteit van de huurders	<ol style="list-style-type: none"> Hoger falingsrisico bij de huurder. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs. 	<ul style="list-style-type: none"> Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3) Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2-3) 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 huurbetalingen. (1-2)
Daling solvabiliteit huurders	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs. Mogelijke daling van de huurinkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3) Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database. (1-3) Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2) Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)
Bijkomende concurrentiedruk op de retailmarkt (E-commerce, ...)	<ol style="list-style-type: none"> Daling in het bezoekersaantal. Daling in de huurinkomsten. Toename van de leegstand. 	<ul style="list-style-type: none"> Actief management om de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille te verhogen (tenant mix, ...). (1-2-3) Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (1-2-3) Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en een bredere waaier van diensten dan het louter winkelen (F&B, kinderzones,...). Deze lopende toevoeging van bijkomende bestemmingen (f&b, leisure, ...) bijdraagt ook tot de versterking van de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille op lange termijn. (1-2-3)
Deflatierisico	<ol style="list-style-type: none"> Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder. Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie. 	<ul style="list-style-type: none"> Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2) Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)
Inflatierisico	<ol style="list-style-type: none"> Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur. 	<ul style="list-style-type: none"> Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1) Huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op break datum (elke 3 jaar voor een retail huurcontract) verzekert dat dit verschil niet te groot wordt. (1)
Volatiliteit van de rentevoeten Sterke schommelingen in korte en/of langetermijnrente op de internationale markten	<ol style="list-style-type: none"> Verhoging van de financiële kosten. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad. Mogelijke daling van het uitkeerbare resultaat. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifiëring van de verschillende kapitaals en financieringsbronnen. (1-2-3) Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3) De schuldgraad is beperkt gebleven (29.3% op 31 december 2019), bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1) Schulden aan vaste intrestvoet (40%) respectievelijk variabele rentevoet (60%). (1-2-3-4)

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

(*) Het hoofdstuk 'Risicofactoren' maakt integraal deel uit van het Beheerverslag overeenkomstig artikel 96, §1 W. Venn (thans artikel 3:6, §1 van het WVV)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Financiële Markten Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen. 2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden. 3. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3) • Wereldhave (International) NV, de hoofdaandeelhouder, is een lange termijn aandeelhouder. (1-2-3) • Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3) • Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de particulieren en professionele investeerders en aandeelhouders. (1-2-3) • Solide vermogensverhoudingen (beperkte schuldgraad). (1-2-3) • Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen, die vroeg genoeg verlengd worden om op lange termijn vastgelegd te kunnen zijn. (1-2-3)
Terrorismedreiging	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling bezoekers. 2. Daling omzet huurders. 3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2) • Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2) • Verzekering tegen terrorisme en verlies aan huurinkomsten. (3)
Geo politieke situatie Nationale/Internationale politieke instabiliteit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten en mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen. 2. Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's. 3. Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Focus op de winkelvastgoedmarkt in België en Luxemburg die als redelijke stabiele en veilige landen kunnen beschouwd worden. (1-2-3) • De schuldgraad is beperkt gebleven (29,3% op 31 december 2019), bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3) • Solide balansverhoudingen. (1-2-3)
Variaties in de reële waarde van de gebouwen Volatiliteit van de waarden van de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijziging in de balansverhoudingen. 2. Impact op de nettowaarde en op de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proactief asset management in eigen beheer om leegstand zo laag mogelijk te behouden. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (f&b, leisure,...), welke als diversificatiestrategie beschouwd kan worden, brengt ook extra stabiliteit aan de waarde van de portefeuille. (1-2) • Actief investeringsmanagement om de waarde van de portefeuille te bewaren. (1-2) • Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed in België en Luxemburg. Deze landen kunnen genoeg stabiliteit en aantrekkelijkheid bieden. (1-2) • Actieve duurzaamheidsbeleid (maatregelen ter verbetering van energieprestaties zoals inrichting van zonnepanelen, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, etc.). (1-2)
Liquiditeitsrisico van het aandeel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit. 2. Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Transparante communicatie en organisatie van een actieve communicatiestrategie om de zichtbaarheid van de Vennootschap te verhogen. (1-2) • Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis en liquidity provider opdracht toegekend aan Degroof-Petercam. (2) • Uitbreiding van de free-float basis via investeringsoperaties (inbreng in natura) (1-2)

Operationele gebonden risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Strategie Investerings/Beleidskeuzes	<ol style="list-style-type: none"> Het niet behalen van verwachte rendementen. Daling van de inkomensstroom alsook van de stabiliteit ervan. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming. Vermindering van de bezettingsgraad doordat de vastgoedportefeuille niet is aangepast aan de marktvraag. 	<ul style="list-style-type: none"> Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Statutaire Zaakvoerder. (1-2-3-4) Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk waarderingsdeskundige. (1-2-3-4) Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door effectieve leiding en de Statutaire Zaakvoerder en tevens een ervaren management. (1-2-3-4) Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed, met prijsvermindering of indekking gevraagd worden aan de verkoper voor de voornaamste geïdentificeerde risico's. (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)
Ontwikkelingspijlijn Solvabiliteit contractanten, vergunningen, budgettering etc.	<ol style="list-style-type: none"> Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten. 	<ul style="list-style-type: none"> Beperkte ontwikkelingspijlijn (< 10% van de vastgoedportefeuille). (1-2-3-4) Voorafgaande analytische becijfering/ haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4) Opbouw van ontwikkelingsproject op te starten pas wanneer er een minimaal percentage verhuring van de toekomstige oppervlaktes bereikt wordt. (1-3) Aandachtige selectie van de ondernemers waarmee de Vennootschap contracteert in het kader van een ontwikkelingsproject. (4)
Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen Technisch verouderingsproces	<ol style="list-style-type: none"> Stijgende onderhoudskosten. Daling van de bezettingsgraad. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse budgetten opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3) Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3) Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de facility managers. (1-2-3)
Milieurisico Vervuiling vastgesteld in of veroorzaakt door de panden in de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> Aantasting van het milieu. Hoge kosten (beheerskosten, saneringskosten, ...) voor de Vennootschap. Negatieve impact op het imago van de Vennootschap. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Aandachtig due diligence proces op deze aspecten in het kader van de aankoop van nieuwe winkelvastgoed (1-2-3-4) Actief asset management om potentiële milieuproblemen zo vroeg mogelijk te identificeren en aan te pakken (1-2-3-4) Jaarlijkse investeringen in de portefeuille om technische installaties up to date te kunnen houden (1-2-3-4)
Mede-eigendom Sommige gebouwen in portefeuille zijn in mede-eigendom, wat moeilijkheden kan veroorzaken als strategische beslissingen (herontwikkeling, ...) moeten genomen worden	<ol style="list-style-type: none"> Stijgende onderhoudskosten. Veroudering van de panden binnen de vastgoedportefeuille. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Aandacht gelegd door de Vennootschap om deze mede-eigendom contracten te vermijden, vooral in de nieuwe investeringsprojecten (1-2-3) Actief deelneming van de Vennootschap in het beheer van de mede-eigendommen waarin ze betrokken is om haar belang goed te kunnen verdedigen. (1-2-3)
Fusie, splitsing of andere overnameoperatie Risico dat de betrokken activa niet op het correcte niveau gewaardeerd worden of dat passiva niet geïdentificeerd worden op het moment van de wijziging	<ol style="list-style-type: none"> Economische verliezen zouden geactiveerd moeten worden als activa te hoog of passiva te laag gewaardeerd worden. 	<ul style="list-style-type: none"> In dit soort transacties is een grondig due diligence uitgevoerd, in samenwerking met gespecialiseerde adviseurs om al de mogelijke risico's zo vroeg mogelijk te kunnen identificeren en de nodige dekkingsmiddelen (waarborg, discounts, ...) met de tegenpartij in het kader van de transactie tijdig te kunnen onderhandelen. (1) De vennootschapsstructuur is actief beheerd, met hulp van gespecialiseerde adviseurs, om de economische parameters van de verschillende entiteiten van de Groep te kunnen optimaliseren. (1)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Leegstand Scenarios van leegstand ten gevolge van falingen, herlocaliserings, inkrimping, etc.	<ol style="list-style-type: none"> Daling van de bezettingsgraad. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de daling van de nettowaarde van het aandeel en de stijging van de schuldgraad. Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal aan de huurders doorgerekend worden. (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar). 	<ul style="list-style-type: none"> Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4) Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra. (1-2-3-4) Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4) Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4) Spreiding van de vastgoedportefeuille en bezetting door een aantal huurders van verschillende omvang en activiteitsectoren vermindert de risico om ineens grote leegstand op te lopen. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (f&b, leisure,...) brengt ook extra diversificatie welke de weerbaarheid van de portefeuille versterkt. De bezettingsgraad per 31 december 2019 bedroeg 95,2%. (1-2-3)
Vernieling vastgoed Vernieling gebouw door brand, ongeval, terrorisme, etc.	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van constructiewaarde van activa. Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop. Onbruikbaarheid van het gebouw. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 2019 verzekerd voor een bedrag van € 608,5 mln, hetzij 63,3 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 157.931. (1-2-3) Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode < 36 maand het vastgoed commercieel in staat te stellen. (1-2-3)
Verbreking huurcontract Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	<ol style="list-style-type: none"> Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad. Vermindering van huurinkomsten. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3) Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3) Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3) Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)
Concentratierisico <ul style="list-style-type: none"> Huurders Vastgoed geheel 	<ol style="list-style-type: none"> Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversificatie van gegeneerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de wettelijke bepalingen (< 20%) hieromtrent. De grootste huurder van de Vennootschap vertegenwoordigt ongeveer 5% van de totale huurinkomsten. (1-2) Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving² om de gevolgen van leegstand te beperken. Daarop heeft jarenlang het winkelcentrum Belle-Île meer dan 20% van de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigd, wat de nood aan het ontvangst van derogatie van de FSMA veroorzaakte. In 2019 is Belle-Île onder de 20% gebleven (19,84% op jaareinde), wat op de diversificatieregels van de wetgeving beantwoordt. (1-2)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Debiteurenrisico	<ol style="list-style-type: none"> Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract. Daling van de solvabiliteit of faillissement risico. Huurdersconcentratie. Betalingstermijn 	<ul style="list-style-type: none"> Korte communicatielijnen met huurders, via een actief beheer uitgevoerd op vlak van asset en property management. (1-2-3-4) Intern leasing en asset management team. (1-2-3) Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3-4) Stringente incassoprocedure en regelmatig toezicht op de langlopende vorderingen. Actieve opvolging van het debiteurenbestand (o.a. contact met huurders,...). De totale last opgenomen in 2019 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 776,4k. (1-2-4) Spreiding van de huurdersportefeuille – zie branche mix. (1-2-3) Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 24% van de totale huurinkomsten. (2-3)
Verloop van sleutelpersoneel	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces. Verlies van knowhow. 	<ul style="list-style-type: none"> Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3) Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3) Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1) Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)
Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht	<ol style="list-style-type: none"> Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. (1) Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Statutaire Zaakvoerder. (1)
Externe dienstverleners komen de dienstverlenings-overeenkomst niet correct na	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kostenstroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf. 	<ul style="list-style-type: none"> Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke KPI's met resultaatverbintenis waar mogelijk. (1) Gebruik van standaard (algemene voorwaarden). (1) Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude. (1)
Risico verbonden aan informatica (IT)	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijk negatief effect op de werking van de organisatie. Mogelijk vernietiging van operationele en strategische data. 	<ul style="list-style-type: none"> Dagelijkse back ups zodat verlies aan data beperkt in de tijd is. (1-2) De IT-servers, waarop alle operationele en strategische data (en hun back ups) bewaard zijn, zijn extern gebaseerd in data management centra waarin strikte veiligheidsmaatregelen gevolgd zijn. Zie punt 5 Risicobeheersing. (1-2)

1 Key Performance Indicators

2 Op 11 december 2018 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoedgeheel (zie Vastgoedverslag – Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille)

Financiële risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Tegenpartij risico Insolventie/kredietrisico bij financiële partners	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van deposito's. Hogere of onvoorziene financiële kosten. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van indekkingsinstrumenten en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel. 	<ul style="list-style-type: none"> Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturiteiten en banken met sterke ratings. (1-2-3) Diversificatie van de financieringsbronnen (treasury note programma) (1-2-3) 20-30% onbenutte marge van gecommitteerde kredietlijnen. (1-2-3)
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	<ol style="list-style-type: none"> Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal. Onmogelijkheid om groei te realiseren. Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs. 	<ul style="list-style-type: none"> Kredieten zijn op lange en vaste duurtijd geconcludeerd met duidelijk zicht op vervaldata. (1) 20-30% onbenutte marge van gecommitteerde kredietlijnen. (1) Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Statutaire Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en van afdekkingsinstrumenten. (1-2-3)
Renteontwikkeling	<ol style="list-style-type: none"> Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal en van de financiering van de Vennootschap. Impact op de rendabiliteit van de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> 20-30% onbenutte marge van gecommitteerde kredietlijnen. (1) Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Statutaire Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2) Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en afdekkingsinstrumenten. (1-2)
Dividendenrisico	<ol style="list-style-type: none"> Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met aandeelhouders, investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2) Stabiele aandeelhouderstructuur (Wereldhave NV en Wereldhave International NV bezitten 66,5% van de aandelen). (1-2) Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 28 – artikel 617 W. Venn. (thans Art 7:212 van het WVV)). (1-2)
Bancaire convenanten Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten	<ol style="list-style-type: none"> Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's. 	<ul style="list-style-type: none"> Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) Actief management van de financieringsstructuur met grondige aandacht aan de heronderhandelingsprocessen op de convenanten afgesproken in de nieuwe financieringscontracten (1) Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)
Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken	<ol style="list-style-type: none"> Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS. 	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1) Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2) De schommelingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en niet-kas item (indien de producten worden aangehouden tot de vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de staat van het globaal resultaat om de leesbaarheid te verhogen. (2)

Reglementaire risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de Vennootschap. 2. Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2) • Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners (intern en extern audit uitgevoerd door professionele adviseurs). (1-2) • Een ervaren managementteam en supervisie door de Statutaire Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2)
Wetgevend kader GVV¹ Verlies statuut van de Vennootschap	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GVV 2. Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de Vennootschap. 3. Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering. 4. Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Statutaire Zaakvoerder. (1-2-3-4) • De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4) • Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichhouder op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. (1-2-3-4) • Een ervaren managementteam en supervisie door de Statutaire Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3-4) • De meerderheidsaandeelhouder (Wereldhave (Internationaal) NV) kijkt strikt toe op de wettelijke reglementering inzake het behoud van het GVV statuut en in het bijzonder inzake de limieten m.b.t. tot de free float. (1-4)
Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieuheffingen). 2. Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving. 3. Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen. 4. Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel. 5. Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5) • Een ervaren managementteam en supervisie door de Statutaire Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1-2-3-4-5) • Volledige juridische, fiscale en milieu- technische due diligence bij aankoop van een vastgoed om de eventuele inbreuken te identificeren en de nodige maatregelen na aankoop te kunnen nemen om de gebouwen op een efficiënte manier in orde te brengen. (1-2-3-4-5)

¹ Zoals ook bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de Circulaire Ci.RH. 423/567729 dd. 23.12.2014 uitgaande van de Minister van Financiën met betrekking tot de berekening van exit taks waarbij onder andere werd verduidelijkt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks (pro fisco de maatstaf van heffing voor de exit taks berekening), bepaald wordt door de registratierechten of de BTW die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie in aftrek te nemen, dewelke verschillend is (lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten

Risicobeheersing

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

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door het Corporate Governance Charter, de administratieve organisatie, de jaarlijks door de Statutaire Zaakvoerder goed te keuren investeringsstrategie, de Business Principles en de Code of Conduct.

De Vennootschap beschikt over een regeling voor waarschuwing bij inbreuken. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

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

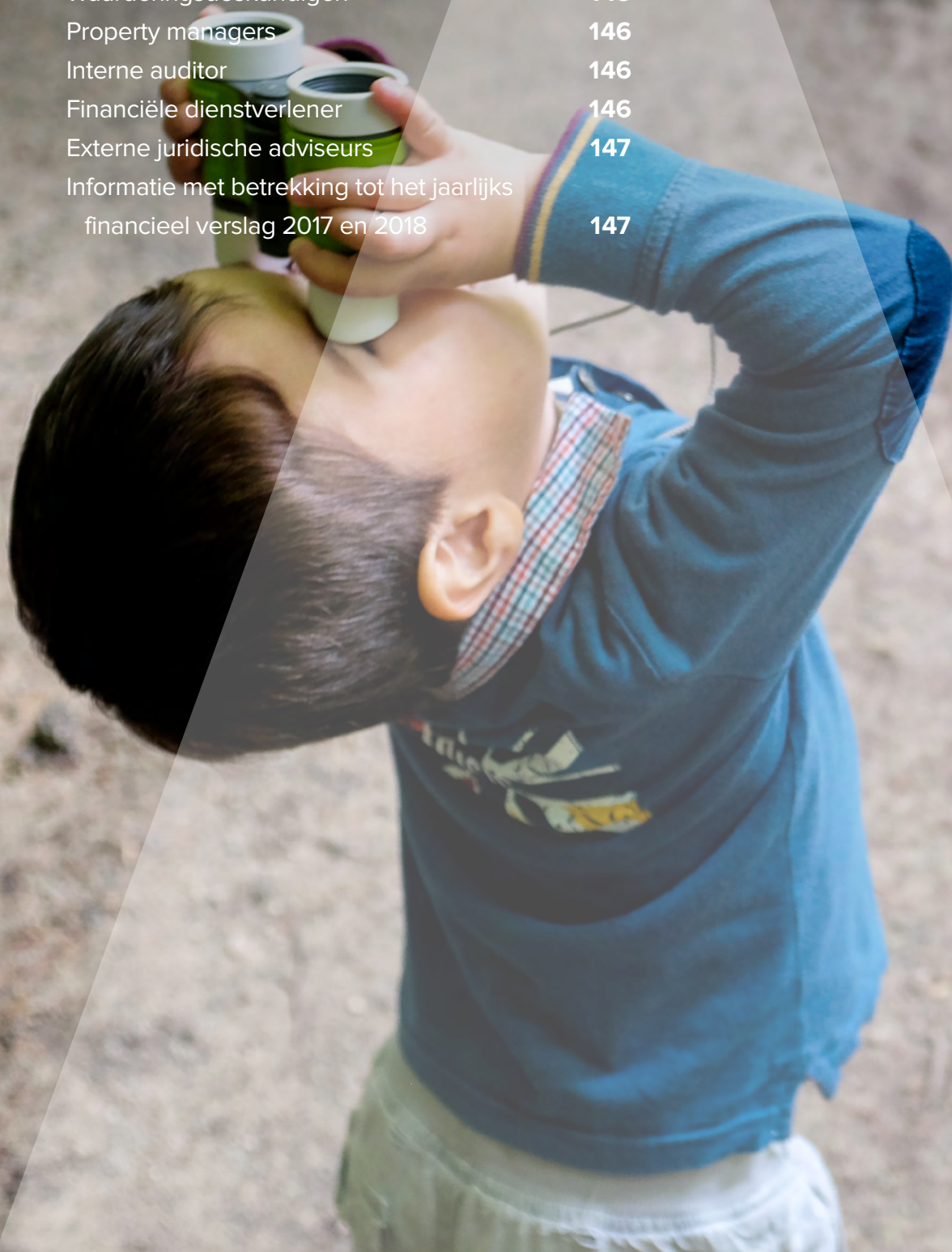
Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede en geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis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

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

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

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	138
Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag	145
Commissaris	145
Waarderingsdeskundigen	145
Property managers	146
Interne auditor	146
Financiële dienstverlener	146
Externe juridische adviseurs	147
Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2017 en 2018	147



Identificatie en statutaire bepalingen

Statuut

De Vennootschap is een openbare GVV naar Belgisch recht.

Maatschappelijke zetel

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

Sinds 15 januari 1998 was de Vennootschap eveneens erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA.

Als vastgoedbevak was de Vennootschap onderworpen aan (i) de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en vervolgens aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hetgeen voormeld Koninklijk Besluit van 10 april 1995 heeft opgeheven) en aan (ii) de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles en vervolgens aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles (dewelke voormelde Wet van 20 juli 2004 heeft opgeheven).

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders (hierna de AIFMD-Wet), heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), aan te vragen in plaats van het statuut van

openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de Vennootschap op 8 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA.

Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap (de 'Statuten') en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet.

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

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

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen (deze bepaling werd niet overgenomen in het WVV).

De Statuten werden herhaaldelijk gewijzigd onder andere ingevolge:

- Akte verleden voor Meester Frank Depuyt, notaris te Sint-Jans- Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor Meester Hans Berquin, notaris te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 1998, onder nummer 980221-344.
- Akte (de benaming werd gewijzigd in de huidige en de naamloze vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen) verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.
- Akte verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV 'Groter Berchem'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999, onder nummer 990608-160.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 10 mei 2002, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2002, onder nummer 20020705-537.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 13 april 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2006, onder nummer 5068041.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 11 april 2007, gevolgd door een akte tot vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 12 november 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 2007, onder nummer 7168947.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011 (o.a. aanneming van een nieuwe tekst van Statuten), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2012, onder nummer 025102.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan Muller te Waasmunster, op 11 april 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 086309.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, op 10 april 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 mei 2013, onder nummer 69095.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 april 2014, onder nummer 20140424-87218.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014, onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2015, onder nummer 20150203-017996.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Nathalie Meert, geassocieerd notaris te Antwerpen, vervangende haar ambtgenoot Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, territoriaal verhinderd, op 23 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2015, onder nummer 20150217-025683, en dit onder opschortende voorwaarden waarvan de verwezenlijking werd vastgesteld bij akte verleden voor Meester Daisy DEKEGEL, voornoemd, op 16 februari 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 8 april 2015, (onder andere wijziging van de maatschappelijke benaming van 'C.V.A. WERELHAVE BELGIUM S.C.A.' in 'WERELDHAVE BELGIUM'), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 24 april 2015, onder het nummer 2015-04-24/0059754.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 7 mei 2018, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 29 mei 2018, onder het nummer 2018-05-29/0083198.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Damien Hissette, notaris te Brussel, op 21 december 2018, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura) bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 4 januari 2019, onder het nummer 2019-01-04/0300574.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 11 mei 2019, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 6 juni 2019, onder het nummer 2019-06-06/0075777.

De Statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens Akte verleden voor Meester Damien Hissette, notaris te Brussel, op 27 september 2019 (fusie NV 'Immo Guwy'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 oktober 2019, onder nummer 2019-10-28/0142551.

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- 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 vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve investering in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve investering in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- 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 verwerft 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;
- a. onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- b. 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 in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4 De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5 De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

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

Kapitaal – Aandelen

Artikel 6 van de Statuten – kapitaal

Op 31 december 2019 bedraagt het maatschappelijk kapitaal driehonderd negenentwintig miljoen vierhonderd zeventigduizend vierhonderd vierenvijftig euro achtentachtig cent (329.437.454,88 €). Het is vertegenwoordigd door zeven miljoen achthonderd zeventuizend negenhonderd eenentachtig (7.807.981) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 7 van de Statuten – Toegestaan kapitaal

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

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

De verleende machtiging is dus geldig tot 24 april 2020. In de loop van 2018 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 9.642.018,13 als gevolg van een keuzedividendoperatie (mei 2018) en met € 15.725.444,89 als gevolg van de inbreng in natura van de retail park gelegen te Turnhout (december 2018). In mei 2019 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal nogmaals verminderd met € 11.296.213,35 als gevolg van de keuzedividendoperatie. Op 31 december 2019 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 256.110.102,14.

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

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

vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen (thans het WVV), de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de Statuten. Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van het desbetreffende machtigingsbesluit van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders.

Deze toelating is hernieuwbaar.

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

Artikel 8 van de Statuten – Aard van de Aandelen

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 10 van de Statuten – Wederinkoop van eigen Aandelen

Ingevolge artikel 10 van de Statuten kan de Vennootschap haar eigen in speciën volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:154 van het WVV) en volgens de regels voorschreven in artikelen 620 en volgende en 630 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikelen 7:215 en 7:226 van het WVV). Dezelfde Algemene Vergadering van de Aandeelhouders kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Artikel 13 van de Statuten – Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

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

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 14 van de Statuten – Benoeming – Ontslag – Vacature

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

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

Voor de uitoefening van zijn opdracht wordt de Statutaire Zaakvoerder vertegenwoordigd door de personen die overeenkomstig zijn statuten en de wet hem kunnen verbinden voor daden van bestuur, in casu zijn Raad van Bestuur. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de Raad van Bestuur 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 (thans artikel 7:87 van het WVV) te zetelen in de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

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

De in voorgaande zin bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en ervaring beschikken, zoals bepaald door artikel 14, §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

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 (thans artikelen 7:93, 7:99 en 7:100 van het WVV) kan de Statutaire Zaakvoerders of de Raad van Bestuur, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een Strategisch Comité, een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité. De Raad van Bestuur dient in ieder geval in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Auditcomité en een Remuneratiecomité op te richten van zodra de Vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:99 van het WVV) respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:100 van het WVV).

De Statutaire Zaakvoerder bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving. Aangezien de Jaarrekeningen van de Vennootschap van het jaar 2018 aantonen dat de Vennootschap niet langer aan de criteria voldoet zoals gesteld in artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:100 van het WVV), heeft de Raad van Bestuur een Remuneratiecomité opgericht, met inachtneming van de bepalingen van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:100 van het WVV).

Artikel 20 van de Statuten – Controle

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

Algemene Vergaderingen van de Aandeelhouders

Artikel 21 van de Statuten – Gewone, Bijzondere en Buitengewone Algemene Vergadering

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

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

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

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

Artikel 24 van de Statuten – Toelating – Deponering van effecten

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

1. Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de Aandelen op naam van de Aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
2. De eigenaars van gedematerialiseerde Aandelen die aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde Aandelen er op de registratiedatum

in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de Aandeelhouder en waarvoor de Aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van Aandelen op naam die aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders deel te nemen.

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

Artikel 28 van de Statuten – Stemrecht

Elke Aandeel geeft recht op één stem.

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

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

Maatschappelijke bescheiden – winstverdeling

Artikel 31 van de Statuten – bestemming van de winst

De Vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de winst in overeenstemming en conform artikel 145 van de GVV-Wet.

Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Statutaire Zaakvoerder, die zelf vertegenwoordigd wordt door haar Raad van Bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag. De Statutaire Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben

genomen, dat de informatie in het jaarlijks financieel verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

Commissaris

Op 10 april 2019 is KPMG Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke vennootschap o.v.v. CVBA, met IBR lidmaatschap B00001, vertegenwoordigd door Filip De Bock met IBR lidmaatschap A01913, met maatschappelijke zetel te B-2600 Antwerpen, Borbeeksebrug 30 bus 2, met ondernemingsnummer 0419.122.548, herbenoemd tot Commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar die een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Aandeelhouders die in 2022 gehouden zal worden, en waarop zal besloten worden tot goedkeuring van de Jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2021. (1) (2)

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2019 € 99.749 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2019 tot 31 december 2019. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van kapitaalsverhogingen (keuzedividend en inbreng in J-II) en de omvorming van de Vennootschap naar een NV, waarvoor hij vergoedingen ten belope van €13,500 excl BTW gefactureerd heeft.

Waarderingsdeskundigen

De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap zijn op 31 december 2019:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Kris Peetermans/Ardalan Azari. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2020
Segment retail.
Jaarlijkse vergoeding: € 44.947 (exclusief BTW).
- CBRE Valuation Services, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, vertegenwoordigd door Pieter Paepen. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2020
Segmenten retail en kantoren.
Jaarlijkse vergoeding: € 34.545 (exclusief BTW).

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

1. De Statutaire Zaakvoerder vermeldt tevens dat de Commissaris en de waarderingsdeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarverslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarverslag is opgenomen.
2. De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de waarderingsdeskundigen en de Commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de waarderingsdeskundigen en de Commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de Commissaris onjuist of misleidend zou worden.

Bovendien heeft in 2019 Cushman & Wakefield enkele specifieke waarderingsopdrachten in de portefeuille voor een totaal bedrag van € 16.750 (exclusief BTW).

Property managers

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

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

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

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

Interne auditor

In 2017 werd BDO Advisory BV, met maatschappelijke zetel te 5652 XR Eindhoven, Holtropaan 23, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De dienstverleningsovereenkomst omvat:

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

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 13.843 (exclusief BTW).

Financiële Dienstverlener

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

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

Rekening houdend met de organisatie van de keuzedividend operatie werd de vergoeding in 2019 op € 15.000 (excl. BTW) vastgesteld.

Externe juridische adviseurs

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

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

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2017 en 2018

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2017: p. 164 tot p. 215 van het jaarlijks financieel verslag 2017;
- Beheersverslag over 2017 : p. 115 tot p. 124 van het jaarlijks financieel verslag 2017;
- Commissarisverslag over 2017: p. 216 tot p. 216 van het jaarlijks financieel verslag 2017;
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2018: p. 124 tot p. 183 van het jaarlijks financieel verslag 2018;
- Beheersverslag over 2018 : p. 73 tot p. 84 van het jaarlijks financieel verslag 2018;
- Commissarisverslag over 2018: p. 184 tot p. 188 van het jaarlijks financieel verslag 2018.

Lexicon en alternatieve prestatemaatstaven

Lexicon

149



Lexicon en alternatieve prestatemaatstaven

Lexicon

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Wereldhave Belgium hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2019 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2019, genaamd "Lexicon en alternatieve prestatemaatstaven". De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Aanvangsrendement

Totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille.

Afgeleide producten – Derivaten

Afgeleide producten – derivaten bieden de Vennootschap de mogelijkheid zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zoals voorzien door de statuten van de Vennootschap.

Auditcomité

Het Auditcomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen (thans artikel 7:99 van het WVV).

Bestuurder

Elke bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder.

Beursgenoteerde Participatie

Is een Dochteronderneming of een beursgenoteerde participatie.

Bezettingsgraad

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

Bo-Bi Framework (Business Objects – Business Intelligence Framework)

Deze toepassing biedt de Vennootschap de mogelijkheid om rapporten met een vaste lay-out te bouwen van data uit verschillende bronnen, dit, samen met een kwalitatieve toets van deze data.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CG-Verklaring

Het hoofdstuk 'Corporate Governance' van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Commissaris

Is/(Zijn) de Commissaris(sen) van de Vennootschap, zoals voorzien door artikelen 130 en volgende van de Wetboek van Vennootschappen (thans artikelen 3:58 en volgende van de WVV), aan wie de externe controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd.

Compliance Officer

Betekent de persoon die door de Vennootschap wordt aangeduid teneinde als een onafhankelijke functie binnen de organisatie zich te richten op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de Vennootschap van wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap (waaronder ook het beheren van de policy betreffende het voorkomen van transacties met voorkennis en de toepassing van de bepalingen van deze policy alsook de procedure dienaangaande controleren).

De Vennootschap heeft de heer Laurent Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als head of control & reporting) aangeduid als Compliance Officer.

Contractuele huur

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate Governance Code

Is de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 die beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be, die een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld die bepalen hoe vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd teneinde de bedrijfsstrategie die gebaseerd is op een bijdrage aan lange termijnwaarde te bevorderen.

Due Diligence

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde audit van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Effectieve Leiders

Personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap die samen het uitvoerend management vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook Gedelegeerd Bestuurders. De effectieve leiding van de Vennootschap moet conform de GVV-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. In november 2016 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag (Hoofdstuk 6).

EPRA Europe - index

Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Britannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa. Hij werd gecreëerd door EPRA.

EPRA Bezettingsgraad

De EPRA-bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten (contractuele huurinkomsten per rapportagedatum en getekende contracten die aanvangen binnen het jaar na rapportagedatum) en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Erfpacht

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een onroerende goed en waarvoor aan de (blote) eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

ERV

Afkorting voor Estimated Rental Value, geschatte huurwaarde.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

Financieel Instrument

- i. Betekent elke waarde of elk recht dat tot een van de volgende categorieën behoort:
- ii. kapitaalvertegenwoordigende aandelen en andere met aandelen gelijk te stellen waarden;
- iii. obligaties en andere schuldinstrumenten die op de kapitaalmarkt verhandelbaar zijn;
- iv. alle andere gewoonlijk verhandelde waarden waarmee de waarden bedoeld in (i) of (ii) via inschrijving of omruiling kunnen worden verworven of die in contanten worden afgewikkeld, met uitsluiting van betaalmiddelen;
- v. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging;
- vi. instrumenten die gewoonlijk op de geldmarkt worden verhandeld;
- vii. financiële futures, met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten;
- viii. rentetermijncontracten ('forward rate agreements');
- ix. rente- en valutaswaps en swaps betreffende aan aandelen of aan aandelenindexen gekoppelde cashflows ('equity swaps');
- x. valuta- en renteopties en andere opties ter verwerving of vervreemding van enig financieel instrument bedoeld in (i) tot (viii), met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten.

Free Float

Percentage van de Aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters.

FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten – de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en diensten in België.

Gedelegeerd Bestuurders

De Bestuurders gelast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap die samen het Uitvoerend Management vormen en die ook de Effectieve Leiders zijn in de zin van de GVV-Wet belast met de effectieve leiding van de Vennootschap.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen *

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van alle rentedragende schulden).

Doelstelling: De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.

Gesloten Periode

- i. Betekent een van volgende periodes:
- ii. de periode van 2 maanden voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap, respectievelijk een Beursgenoteerde Participatie, of indien de jaarlijkse resultaten worden bekendgemaakt binnen een periode van minder dan 2 maanden na afsluiting van het boekjaar, de periode vanaf de afsluiting van het boekjaar tot en met de datum van bekendmaking;
- iii. de periode van een maand voorafgaand aan de aankondiging van de halfjaarlijkse of kwartaalresultaten van de Vennootschap, respectievelijk een Beursgenoteerde Participatie, of indien de resultaten worden aangekondigd binnen een periode van minder dan een maand na de afsluiting van de relevante periode, de periode vanaf de afsluiting van de periode tot en met de datum van aankondiging.

GLA

Gross lettable area of bruto verhuurbare oppervlakte.

Groep

De Commanditaire Vennootschap op Aandelen Wereldhave Belgium met haar perimeterondernemingen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

IAS/IFRS (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)

De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde dienen verwerkt te worden in de balans.

IFRS-normen

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

Insider

Persoon die toegang heeft tot koersgevoelige informatie.

Intrinsieke waarde per aandeel

De intrinsieke waarde per aandeel is gelijk aan het saldo van de eigen vermogen gedeelt door het totaal aantal aandelen uitgegeven op balans datum.

Jaarlijks Financieel Verslag

Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

KPI

Kritieke Prestatie Indicatoren zijn variabelen om prestaties te evalueren.

Like for like (Epra) netto huurgroei

Like for like (Epra) netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investerings, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

Markthuur

De verwachte huur die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

Medewerker

Elke Bestuurder, directeur of een door de toezichthouder aangewezen personeelslid van de Vennootschap dat geacht wordt kennis te kunnen dragen van koersgevoelige informatie.

Netto dividend

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van de roerende voorheffing. Gedecreteerde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2017 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% (wet van 25 december 2016, gepubliceerd op 29 december 2016 in het Belgisch Staatsblad).

Netto resultaat uit kernactiviteiten

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

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de Vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten. (Reconciliatie zie toelichting 4)

Netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel

Het netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel is het resultaat gedeelt door het gewogen gemiddelde aantal aandelen op jaareinde.

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel meet het resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk. (Reconciliatie zie toelichting 4)

Netto resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) *

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

Het resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke waarderingdeskundigen op het einde van het vorige boekjaar (Reconciliatie zie toelichting 4)

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het netto resultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. (Reconciliatie Zie Geconsolideerde winst- en verliesrekening p 168)

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de Aandeelhouders van de Vennootschap (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet. De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Onafhankelijke interne-auditfunctie

Een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen procedures en activiteiten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consulent namelijk BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner.

Promotor

De personen die exclusief of gezamenlijk een GVV controleren in de zin van Artikel 2,13° van de GVV-Wet, de promotor is de naamloze vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave NV.

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

Reële waarde (Fair Value)

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, zoals bepaald door de waarderingdeskundigen.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

Risk Officer

De persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken en bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedure. De Vennootschap heeft de heer Laurent Trensou (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als senior accountant) aangeduid als Risk Officer.

Schuldgraad/Schuld ratio

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen uitgestelde belastingen en de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten), ten opzichte van het totaal der activa.

Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap, op heden de naamloze vennootschap Wereldhave Belgium NV (beherend vennoot van de Vennootschap) met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Mediaalaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0462.347.431.

Swaprente

Interbancaire rente.

Take-up

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

Vastgoedcertificaat

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

Vennootschap

De Commanditaire Vennootschap op aandelen Wereldhave Belgium, met ondernemingsnummer 0412.597.022.

Voorwetenschap

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap en/of een of meer van haar Beursgenoteerde Participaties (m.n. een met de Vennootschap of een Beursgenoteerde Participatie verbonden vennootschap) of op een of meer Financiële Instrumenten van een van deze vennootschappen, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van deze Financiële Instrumenten of deze van aanverwante financiële instrumenten significant zou kunnen beïnvloeden, zoals verder uiteengezet wordt in Bijlage 6 bij het Corporate Governance Charter.

Voorzitter

De Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Wereldhave Groep

De Vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave NV, met zetel te WTC Schiphol Tower A., 3de verdieping, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland (en met haar verbonden vennootschappen).

Wereldhave Belgium Comm. VA Medialaan 30/6, B-1800 Vilvoorde T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com

