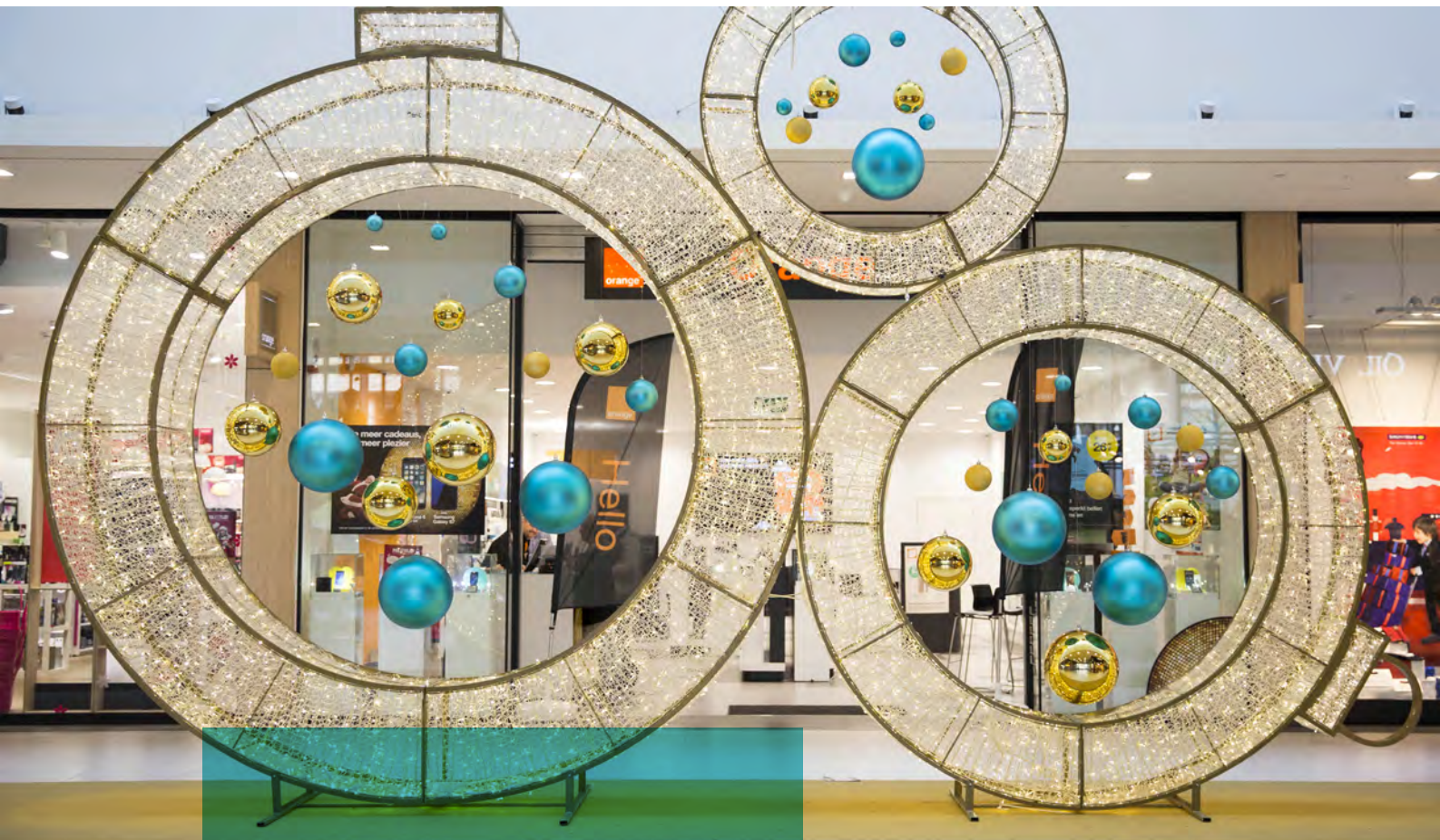




WERELDHAVE BELGIUM



2017

Jaarlijks
financieel
verslag

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

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

INHOUD

1	RISICOFACTOREN	3	6	EPRA	125
	Markrisico's	5		Epra prestatie meting	127
	Operationele risico's	9		Tabel 1: epra resultaat	128
	Financiële risico's	14		Tabel 2 en 3: epra naw en epra nnnaw	129
	Reglementaire risico's	16		Tabel 4: epra netto initieel rendement (nir) en epra aangepast nir	130
	Risicobeheersing	18		Tabel 5: epra huurleegstandspercentage	130
				Tabel 6: epra kost ratio's	131
2	GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE	19	7	VASTGOEDVERSLAG	132
	Kerninformatie	21		De belgische vastgoedmarkt	133
	Geconsolideerde kerncijfers over 5 jaar	21		Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	134
3	BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	23		Beschrijving van de vastgoedportefeuille	144
	Bloeiende investeringsmarkt versus uitdagende gebruikersmarkt	25		Verslag waarderingsdeskundigen	152
4	GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG	27	8	WERELDHAVE BELGIUM OP DE BEURS	156
	Profiel	29		Dividend en aantal aandelen	157
	Structuur	29		Overige informatie	160
	Waardering vastgoed	29		Financiële agenda voor 2018	161
	Financiële positie	29		Beursgegevens	161
	Corporate governance verklaring	30	9	FINANCIEEL VERSLAG	164
	Corporate social responsibility	81		Geconsolideerde balans	166
5	BEHEERVERSLAG	115		Geconsolideerde winst- en verliesrekening	168
	Missie en strategie	117		Staat van het globaal resultaat	170
	Belangrijke ontwikkelingen	119		Geconsolideerd kasstroomoverzicht	171
	Financiële resultaten	120		Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	172
	Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	122		Toelichtingen	176
	Onderzoek en ontwikkeling	122		Verslag van de commissaris	216
	Winstbestemming	123		Verkorte statutaire jaarrekening	221
	Vooruitzichten	124			

INHOUD

10	ALGEMENE INLICHTINGEN	230	11	LEXICON EN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	248
	Identificatie en statutaire bepalingen	231		Lexicon	249
	Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag	245			
	Commissaris	246			
	Waarderingsdeskundigen	246			
	Property managers	246			
	Interne auditor	247			
	Financiële dienstverlener: bnp paribas fortis	247			
	Externe juridische adviseurs	247			
	Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2015 en 2016	247			



1

RISICOFACTOREN



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

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

MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<p>Economische conjunctuur</p> <p>Vertraging van de economische conjunctuur of recessie</p>	<p>1) Daling van de huurprijzen bij wederverhuuring of aanvragen tot huurkortingen.</p> <p>2) Hoger falingsrisico bij de huurder.</p> <p>3) Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad.</p> <p>4) Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur.</p> <p>5) Toename van de leegstand.</p>	<p>Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille p136-138). (1-2-3-4-5)</p> <p>Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille (zie branche mix p140). (1-2-3-4-5)</p> <p>Actief asset management. (1-2-3-4-5)</p> <p>Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5)</p> <p>De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,6 jaar en tot het einde van de huurcontracten 5,5 jaar. (1-2-3-4-5)</p>
<p>Verhuurmarkt winkelcentra</p> <p>Heroriëntatie institutionele investeerders</p>	<p>1) Hoger falingsrisico bij de huurder.</p> <p>2) Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.</p> <p>3) Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.</p>	<p>Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3)</p> <p>Actief asset management door o.a. rechtstreeks contact met de huurders. (1-2-3)</p> <p>Strenge opvolging van het incassobeleid. (2)</p> <p>Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2)</p> <p>Stimulering van de domiciliëring van huurbetalingen. (1-2)</p>

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

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Daling solvabiliteit huurders	<p>1) Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie.</p> <p>2) Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.</p> <p>3) Mogelijke daling van de huurinkomsten</p>	<p>Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3)</p> <p>Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database. (1-3)</p> <p>Actief asset management door o.a. rechtstreeks contact met de huurders. (1-2)</p> <p>Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)</p>
Deflatierisico	<p>1) Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder.</p> <p>2) Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.</p>	<p>Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2)</p> <p>Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)</p>
Inflatierisico	<p>1) Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuurl.</p>	<p>Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1)</p>
<p>Volatiliteit van de rentevoeten</p> <p>Sterke schommelingen in korte en/of langetermijntrente op de internationale markten</p>	<p>1) Verhoging van de financiële kosten.</p> <p>2) Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten.</p> <p>3) Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad.</p> <p>4) Mogelijke daling van het uitkeerbaar resultaat.</p>	<p>Diversifiëring van de verschillende kapitaalsbronnen. (1-2-3)</p> <p>Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3)</p> <p>De schuldgraad is beperkt tot < 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1)</p> <p>Schulden aan vaste intrestvoet (34%) respectievelijk variabele rentevoet (66%). (1-2-3-4)</p>

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<p>Financiële Markten</p> <p>Volatiliteit en onzekerheid op de internationale - financiële - markten</p>	<p>1) Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen.</p> <p>2) Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden.</p> <p>3) Volatiliteit in de aandelenkoers.</p>	<p>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3)</p> <p>Wereldhave (International) NV is een betrouwbaar, solide en lange termijn aandeelhouder. (1-2-3)</p> <p>Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3)</p> <p>Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders. (1-2-3)</p> <p>Solide vermogensverhoudingen. (1-2-3)</p> <p>Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen, die vroeg genoeg verlengd worden om op lange termijn vastgelegd te kunnen zijn (zie toelichting p 202). (1-2-3)</p>
<p>Terrorismedreiging</p>	<p>1) Daling bezoekers.</p> <p>2) Daling omzet huurders.</p> <p>3) (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.</p>	<p>Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2)</p> <p>Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2)</p> <p>Verzekering tegen terrorisme en verlies aan huurinkomsten. (3)</p>
<p>Geo politieke situatie</p> <p>Nationale/Internationale politieke instabiliteit</p>	<p>1) Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten en mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen.</p> <p>2) Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's.</p> <p>3) Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten.</p>	<p>Focus op de winkelvastgoedmarkt van politiek stabiele en veilige landen. (1-2-3)</p> <p>De schuldgraad is beperkt tot 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3)</p> <p>Solide balansverhoudingen. (1-2-3)</p>

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<p>Variaties in de reële waarde van de gebouwen</p> <p>Waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille</p>	<p>1) Wijziging in de balansverhoudingen.</p> <p>2) Impact op de nettowaarde en op de schuldgraad.</p>	<p>Proactief asset management in eigen beheer om leegstand zo laag mogelijk te behouden. (1-2)</p> <p>Actief investeringsmanagement om de waarde van de portefeuille te bewaren. (1-2)</p> <p>Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed in landen en steden die genoeg stabiliteit en aantrekkelijkheid kunnen bieden. (1-2)</p> <p>Actieve duurzaamheidpolitiek (maatregelen ter verbetering van energieprestatie, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, etc.). (1-2)</p>
<p>Liquiditeitsrisico van het aandeel</p>	<p>1) Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit.</p> <p>2) Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.</p>	<p>Transparante communicatie. (1-2)</p> <p>Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis. (2)</p>

OPERATIONELE RISICO'S

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<p>Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen</p> <p>Technisch verouderingsproces</p>	<p>1) Stijgende onderhoudskosten.</p> <p>2) Daling van de bezettingsgraad.</p> <p>3) Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.</p>	<p>Jaarlijks een 5 jaren budget opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3)</p> <p>Portefuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3)</p> <p>Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de property managers. (1-2-3)</p>
<p>Leegstand</p> <p>Scenarios van leegstand zoals falingen, herlocaliseringen, inkrimping, etc.</p>	<p>1) Daling van de bezettingsgraad.</p> <p>2) Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de nettowaarde van het aandeel.</p> <p>3) Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren.</p> <p>4) Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden. (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).</p>	<p>Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4)</p> <p>Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra. (1-2-3-4)</p> <p>Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4)</p> <p>Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4)</p> <p>Spreiding van de vastgoedportefeuille en bezetting door een aantal huurders van verschillende omvang en activiteitsectoren verminderd de risico om ineens grote leegstand op te lopen. De bezettingsgraad per 31 december 2017 bedroeg 94,3%. (1-2-3)</p>

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<p>Vernieling vastgoed</p> <p>Vernieling gebouw door brand, ongeval, terrorisme, etc.</p>	<p>1) Verlies van constructiewaarde van activa.</p> <p>2) Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop.</p> <p>3) Onbruikbaarheid van het gebouw.</p>	<p>De portefeuille vastgoedbeleggingen is verzekerd tegen herbouwwaarde conform ABEX index en een verzekering tegen een huurverlies van maximum 36 maanden. De verzekerde heropbouwwaarde van de portefeuille is per 31 december 2017 verzekerd voor een bedrag van € 529,0 mln, hetzij 67,3 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 139.392. (1-2-3)</p> <p>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)</p>
<p>Verbreking huurcontract</p> <p>Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract</p>	<p>1) Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad.</p> <p>2) Vermindering van huurinkomsten.</p> <p>3) Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.</p>	<p>Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3)</p> <p>Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3)</p> <p>Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3)</p> <p>Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)</p>
<p>Concentratierisico</p> <ul style="list-style-type: none"> • huurders • vastgoedgeheel 	<p>1) Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder.</p> <p>2) Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.</p>	<p>Diversificatie van 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)</p> <p>Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GWV-wetgeving** om de gevolgen van leegstand te beperken. (1-2)</p>

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Debiteurenrisico	<p>1) Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract.</p> <p>2) Daling van de solvabiliteit of faillissement risico.</p> <p>3) Huurdersconcentratie.</p> <p>4) E-commerce.</p> <p>5) Concentratie van investeringen in één vastgoed geheel.</p>	<p>Korte communicatielijnen met huurders. (1-2-3)</p> <p>Intern leasing en asset management team. (1-2-3)</p> <p>Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3)</p> <p>Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (4)</p> <p>Stringente incassoprocedure. Via een online applicatie, maandelijks toezicht houden op de uitstaande vorderingen en beoordeling van de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. De totale last opgenomen in 2017 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 110k. (1-2-4)</p> <p>Spreading van de huurdersportefeuille - zie branche mix p 140. (1-2-3-4-5)</p> <p>Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 26% van de totale huurinkomsten. (2-3-5)</p> <p>Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en andere diensten dan het louter winkelen. (1-2-3-4-5)</p>

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

(*) Key Performance Indicators

(**) Op 23 december 2016 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel. (zie Vastgoedverslag - Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille).

FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Tegenpartij risico	1) Verlies van deposito's.	Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturity, banken met sterke ratings en product beperkt tot de Eurozone. (1-2-3-4)
Insolvabiliteit/kredietrisico bij financiële partners	2) Hogere of onvoorziene financiële kosten. 3) Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van interest Rate Swaps en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel. 4) Algemene negatieve impact op de inkomsten.	Stabiele aandeelhoudersstructuur (Wereldhave NV en Wereldhave International NV bezitten 69,58% van de aandelen). (1-2-3-4) 20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1-2-3-4)
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	1) Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van intresten en kapitaal. 2) Onmogelijkheid om groei te realiseren. 3) Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs. 4) Onvoorziene toename van de schuldgraad.	Kredieten zijn van het 'bullet' type met duidelijk zicht op vervaldatum. (1) 20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1) Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Statutaire Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2-3)

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Renteontwikkeling	<p>1) Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming.</p> <p>2) Impact op de rendabiliteit van de onderneming.</p>	<p>20-30% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1)</p> <p>Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Statutaire Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2)</p> <p>Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2)</p>
Dividendenrisico	<p>1) Volatiliteit in de aandelenkoers.</p> <p>2) Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de onderneming in het algemeen.</p>	<p>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2)</p> <p>Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de nettodaling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 31 - artikel 617 W. Venn. p192). (1-2)</p>
<p>Bancaire convenanten</p> <p>Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten</p>	<p>1) Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.</p>	<p>Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1)</p> <p>Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)</p>
<p>Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken</p>	<p>1) Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten.</p> <p>2) Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS.</p>	<p>Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1)</p> <p>Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2)</p> <p>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)</p>

REGLEMENTAIRE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
<p>Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS</p>	<p>1) Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming.</p> <p>2) Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.</p>	<p>Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2)</p> <p>Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners. (1-2)</p> <p>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)</p>
<p>Wetgevend kader GWV (*)</p> <p>Verlies statuut van de Vennootschap</p>	<p>1) Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GWV.</p> <p>2) Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de onderneming.</p> <p>3) Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering.</p> <p>4) Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.</p> <p>5) Daling van de free float onder de drempel van 30%.</p>	<p>Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Statutaire Zaakvoerder. (1-2-3-4)</p> <p>De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4)</p> <p>Regelmatige dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. (1-2-3-4)</p> <p>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)</p> <p>De Promotor (Wereldhave (Internationaal) NV) kijkt strikt toe op de wettelijke reglementering inzake het behoud van het GWV statuut en in het bijzonder inzake de limieten m.b.t. tot de free float. (1-4-5)</p>

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

OMSCHRIJVING RISICO	MOGELIJKE IMPACT	BEPERKENDE MAATREGELEN
Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving	<p>1) Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieuheffingen).</p> <p>2) Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving.</p> <p>3) Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen.</p> <p>4) Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel.</p> <p>5) Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.</p>	<p>Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5)</p> <p>Een ervaren managementteam en supervisie door de 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)</p>

RISICIBEHEERSING

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

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door het Corporate Governance Charter, de administratieve organisatie, de jaarlijks door de Statutaire Zaakvoerder goed te keuren investeringsstrategie, de Business Principles en de Code of Conduct.

De Vennootschap beschikt over een regeling voor waarschuwing bij inbreuken. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

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

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

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

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



2

GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE



KERNINFORMATIE

	2013	2014	2015	2016	2017
Koers op 31/12	83,22	102,01	110	107,7	95,25
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten op 31/12	16,3	19,3	19,5	18,63	16,77
Marktkapitalisatie op 31/12 (mln)	525	643,5	763,3	747,3	660,9
Netto waarde/aandeel (conform IFRS)	77,83	78,99	81,76	86,41	89,25
Brutodividend	4,4	4,6	4,9	5,1	5,1
Dividendrendement ¹⁾	5,29%	4,51%	4,45%	4,74%	5,35%
Geconsolideerde schuldgraad ²⁾	20,60%	34,80%	27,50%	27,60%	29,04%
Bezettingsgraad ³⁾	97,00%	94,10%	94,10%	95,80%	94,30%
Pay-out ratio	86,44%	86,95%	87,00%	88,24%	90,47%
Free float	30,60%	30,59%	30,42%	30,42%	30,42%

¹⁾ Bruto dividend gedeeld door de koers op 31/12/2017.

²⁾ Zie berekeningstabel in toelichting 29 van het geconsolideerd financieel verslag.

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

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS OVER 5 JAAR

(X € 1.000)

RESULTATEN	2013	2014	2015	2016	2017
Netto huurresultaat	35.831	38.932	47.409	49.733	50.103
Netto resultaat	34.752	38.855	49.391	66.241	54.682
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹⁾	32.089	33.371	39.093	40.078	39.404
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²⁾	2.663	5.484	10.298	26.163	15.278

(X € 1.000)

BALANS	2013	2014	2015	2016	2017
Vastgoedbeleggingen ³⁾	505.322	722.607	731.919	783.357	786.000
Huurkortingen	1.652	1.689	1.563	1.152	747
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	506.974	724.296	733.482	784.509	786.747
Projectontwikkelingen	90.159	25.802	40.547	35.318	66.817
Eigen vermogen	490.979	498.284	567.310	599.586	619.284

UITSTAANDE AANDELEN	2013	2014	2015	2016	2017
	6.308.198	6.308.198	6.939.017	6.939.017	6.939.017

(X € 1.000)

REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN PER SEGMENT 3), EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN	2013	2014	2015	2016	2017
Commercieel	380.882	597.048	607.026	659.905	682.765
Huurkortingen	386	312	604	575	236
Reële waarde vastgoedbeleggingen - commercieel	381.268	597.360	607.630	660.480	683.001
Kantoren	124.440	125.559	124.894	123.452	103.235
Huurkortingen	1.266	1.377	958	577	511
Reële waarde vastgoedbeleggingen - kantoren	125.706	126.936	125.852	124.029	103.746
	506.974	724.296	733.482	784.509	786.747

(X € 1)

GEGEVENS PER AANDEEL	2013	2014	2015	2016	2017
Netto resultaat van kernactiviteiten	5,09	5,29	5,63	5,78	5,68
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	0,42	0,87	1,49	3,77	2,20
Winst per aandeel	5,51	6,16	7,12	9,55	7,88
Bruto dividend	4,40	4,60	4,90	5,10	5,10
Netto dividend	3,30	3,45	3,58	3,57	3,57
Nettowaarde vóór winstverdeling	77,83	78,99	81,76	86,41	89,25

- ¹⁾ Zie toelichting 4. Het netto resultaat van kernactiviteiten omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat.
- ²⁾ Zie toelichting 4. Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat het resultaat op de portefeuille, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het netto resultaat van kernactiviteiten worden gerekend.
- ³⁾ De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transfertkosten (2,5%) (tot 2015: 10%-12,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke waarderingsdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.



Tournai

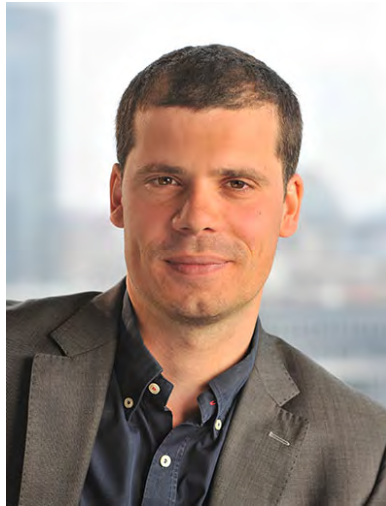
3

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS





Dirk Anbeek
Gedelegeerd bestuurder



Kasper Deforche
Gedelegeerd bestuurder

BLOEIENDE INVESTERINGSMARKT VERSUS UITDAGENDE GEBRUIKERSMARKT

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door opnieuw een zeer actieve investeringsmarkt, waarbij de Vennootschap verschillende investeringsopportuniteiten onderzocht, maar er vanuit een risico / return analyse niet in slaagde het hoogste bod neer te leggen voor verschillende dossiers.

We zijn van oordeel, op basis van onze ervaring en bestaande portefeuille, een goede inschatting te kunnen maken omtrent huurniveaus en marktpotentieel en dit zal ons ook in de toekomst toelaten de juiste keuzes te maken bij investeringsbeslissingen. Vaststelling blijft in dit verband dat omzetten van bepaalde retailers onder druk blijven staan en dat onderhandelingen voor verhuringen gemiddeld langer duren en intenser zijn.

Voor de bestaande portefeuille werd er progressie gemaakt in de dossiers te Kortrijk en Genk, maar zullen we ook in de toekomst blijvend aandacht dienen te besteden zodat de leegstand verder kan worden teruggedrongen. In Kortrijk werden belangrijke verhuringen getekend met onder andere Electo Dépôt, River Woods, Fox & Cie en Medimarket. Voor Genk onder andere met Celio, Leonidas, Flormar en Brasserie Kaffee Genk.

In de andere winkelcentra zagen we een blijvende quasi volledige bezetting, maar met een gezonde rotatie van nieuwe enseignes aan aantrekkelijke huurniveaus, welke ons toelaat de lange termijn attractiviteit voor het winkelend publiek te garanderen.

Zowel bezoekersaantallen als omzetcijfers bleven over de ganse portefeuille gemiddeld gelijk, met een positieve uitschieter voor het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk, welke voornamelijk wordt verklaard door het aanbieden van gratis parking voor het cliënteel sinds april 2017.

De belangrijkste uitdaging en focus in de ontwikkelingsportefeuille in 2017 was om het uitbreidingsproject van ons winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai tot een goed einde te brengen. Wij zijn dan ook trots te melden dat - met een nakende opening (gepland op 12 april 2018) - er zowel voor de bouwwerken als de commercialisatie beslissende stappen werden gezet. Naar verwachting zullen we quasi volledig verhuurd (met onder andere Zara, Berchka, JD Sports, Superdry, JBC,...) en binnen timing de uitbreiding van dit winkelcentrum feestelijk kunnen openen.

Voor het project 'Belle-Ile' werden reeds eind 2016 alle vergunningen bekomen en zal met de werken worden gestart indien 70% van de oppervlakte voorverhuurd is. Wij zijn positief om nog in 2018 met de werken te kunnen starten.

Het kantoorgebouw 'Madou' te Brussel droeg over het jaar 2017 nog bij aan het resultaat, maar verliet eind januari 2018 definitief de portefeuille. De kantorenportefeuille vertegenwoordigt op heden nog € 103,7 mln en zal in functie van de marktomstandigheden en alternatieve investeringsopportuniteiten verder worden afgebouwd.

De Vennootschap zal verder proactief investeringsmogelijkheden op de retailmarkt onderzoeken en bekijkt eveneens mogelijkheden om haar activiteiten binnen de retailmarkt te verbreden.

Wat betreft de financiële resultaten zijn we er opnieuw in geslaagd een mooie cijfers voor te leggen, voornamelijk gesteund op een sterke toename van de waardering per einde jaar.

Het netto resultaat over 2017, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 54,7 mln (2016: € 66,2 mln). Deze daling is per saldo, in vergelijking met 2016, een gevolg van een lager netto resultaat van kernactiviteiten (€ -0,7 mln) en een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -10,8 mln).

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividendvoorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2016: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 8 mei 2018.

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

Vilvoorde, 8 maart 2018



4

GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG



PROFIEL

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

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winke vastgoed. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt op 31/12/2017 € 853,6 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 683,0 mln (ca 86.9% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk en Kortrijk. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Brussel, Vilvoorde en Antwerpen. De ontwikkelingsportefeuille van € 66,8 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai en de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Waterloo en Liège.

De Vennootschap wil waarde creëren door actief management van winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra 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 en van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. De GVV is als zodanig vergund en ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten sinds 22 september 2014.

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

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

Wereldhave N.V., Schiphol, houdt op 31 december 2017 direct dan wel indirect 69,58% 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 29,0% en een solvabiliteit van 71,0% positioneert De Vennootschap zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING¹

ALGEMEEN

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

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Corporate Governance Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen hanteert de Vennootschap de Corporate Governance Code 2009 als haar referentiecode.

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

De Raad van Bestuur dient in zijn Jaarlijks Financieel Verslag een specifiek hoofdstuk te wijden aan Corporate Governance, waarin de praktijken over het betrokken boekjaar van de Vennootschap inzake Corporate Governance worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code.

Overeenkomstig o.a. artikel 96 §2 van het Wetboek van Vennootschappen dient deze

verklaring inzake Corporate Governance ten minste volgende informatie te bevatten:

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

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

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

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

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

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

COMPLY OR EXPLAIN PRINCIPLE

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

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

Samenstelling van het Remuneratiecomité

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

De Raad van Bestuur ziet de taken van het Remuneratiecomité als taken van de voltallige Raad van Bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Corporate Governance Code 2009 die bepaalt dat het Remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het Remuneratiecomité van de Raad van Bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de Raad van Bestuur (i.e. inclusief de twee gedelegeerde bestuurders).



Ring Shopping Kortrijk Noord

Samenstelling van het Auditcomité

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



BESTUURSORGANEN

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

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

STATUTAIRE ZAAKVOERDER

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

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

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

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

De huidige Zaakvoerder is Wereldhave Belgium NV

RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

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

De Raad van Bestuur heeft zowel een toezichthoudende als een adviserende rol en richt zich daarbij op het belang van de Vennootschap, de onderneming en al haar Aandeelhouders. De Raad van Bestuur

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

Samenstelling

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

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

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

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

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



Belle-Île

Voor beursgenoteerde vennootschappen waarvan de free float minder bedraagt dan 50% (free float van de Vennootschap per 31 december 2017: 30,42%), wat het geval is voor de Vennootschap, begint deze verplichting echter pas te lopen vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van de wet van 28 juli 2011 in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Overeenkomstig artikel 96, §2, 6° W. Venn. bevestigen de leden van de Raad van Bestuur zich te schikken en de nodige inspanningen te doen teneinde aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit te voldoen. Op de jaarlijkse gewone algemene vergadering van 2018 van de Zaakvoerder zal de Raad van Bestuur de aanstelling van een tweede vrouwelijke bestuurder voordragen (conform artikel 518bis W. Venn).

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

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

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

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

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

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

Duur, benoeming, beoordeling en verlenging van de bestuurdersmandaten

Duur

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

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

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

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

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.



Tournai Retail Park



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

Benoeming

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

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

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

- inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen,
- inzake de afstemming van het profiel van de Bestuurder van wie het mandaat desgevallend moet verlengd worden op de behoeften van de Raad van Bestuur,

- inzake de bepaling van het nagestreefde profiel, op basis van de algemene selectie- criteria voor de Bestuurders en op basis van de laatste evaluatie van de werking van de Raad van Bestuur (waaruit onder meer de huidige en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad van Bestuur blijken), en van eventuele bijzondere criteria die gehanteerd worden om één of meer nieuwe Bestuurders te zoeken,

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

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

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

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

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

Bij (her)benoeming vindt voorafgaande toetsing plaats aan de profielschets. De redenen voor herbenoeming zullen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden toegelicht. Bij herbenoeming wordt rekening gehouden met de wijze waarop de kandidaat zijn taak als Bestuurder heeft vervuld. Ook de aanwezigheid gedurende de achterliggende zittingsperiode van een tegenstrijdig belang zal worden betrokken in het oordeel.

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

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

Professionele ontwikkeling

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

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

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

Evaluatie

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

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- de werking van de Raad van Bestuur en zijn comités beoordelen;

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

Huidige leden van de raad van bestuur

Op 31/12/2017 telt de Raad van Bestuur de volgende vijf leden:

Dirk Anbeek, (54), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland is Gedelegeerd Bestuurder en Effectief Leider vanaf 31 juli 2012. Zijn mandaat werd onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 2016 hernieuwd voor een periode van vier jaar tot 8 april 2020.

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

Nationaliteit: Nederlander

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

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2017: 100%)

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

Kasper Deforche (36), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder sinds 1 april 2015 voor een periode van 4 jaar. Naast Licentiaat in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven is hij tevens houder van getuigschriften van de Antwerp Management School, Solvay Brussels School en Harvard Business School. Hij heeft meer dan 10 jaar ervaring in retail vastgoed en was eerder actief bij AG Real Estate en Vastned Retail Belgium. Hij is tevens RICS geaccrediteerd, houder van een BIV nummer en lid van Guberna.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2017: 100%)

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder Ag Re B2C NV
- Bestuurder Ag Real Estate Group Asset Management NV
- Bestuurder Ag Real Estate Westloan NV

- Bestuurder Agridec NV
- Bestuurder Citymo NV
- Bestuurder Gent Zuid NV
- Bestuurder Ladolcevita NV
- Bestuurder Ninia NV
- Bestuurder Nouvelles Galeries De Boulevard Anspach NV
- Bestuurder RDV-Invest NV
- Bestuurder RF-Invest NV
- Bestuurder RV-Invest NV
- Bestuurder Senre BVBA
- Bestuurder Shopimmo NV
- Bestuurder Societe De Developpement Commercial D'anderlecht Pour 200 NV
- Bestuurder Societe Hoteliere Du Wiltcher's NV
- Bestuurder Nobel NV
- Bestuurder Urbis NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein A NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein B NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein C NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein D-E-F NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein G NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein H NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Parking NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Shopping NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein J NV
- Bestuurder Halle Vastgoed

Dirk Goeminne (62), 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 voor een periode van vier jaar eindigend per 31 maart 2019.

Nationaliteit: Belg

Dirk Goeminne studeerde af aan de UFSIA Antwerpen als licentiaat TEW in 1976 en als handelsingenieur in 1977 en begon zijn carrière in 1977 als auditor bij Price Waterhouse & Co.

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

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2017: 100%)

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

Philippe Naert (74) Struikenlaan 13, 2930 Brasschaat, heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing. Hij behaalde het diploma van burgerlijk ingenieur aan de KUL in 1966, een 'postgraduate diploma in Management Science' aan de Manchester University (VK) in 1967 en een Ph.D. Business Administration aan de Cornell University (VS) in 1970. Hij kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 2 jaar ingaande op 1 april 2015 eindigend per 31 maart 2017.



Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat tot en met 31 maart 2017: 100%)

Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van MDCS BVBA
- Bestuurder van MDCS International NV
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Natural Granen Gebr De Scheemaecker (tot en met 30 september 2017)
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hout van Steenberge NV
- Onafhankelijk bestuurder van Concordia Textiles NV (tot en met 30 april 2017)
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hobbyrama NV
- Onafhankelijk bestuurder van 3D NV (tot en met 31 mei 2017)
- Onafhankelijk bestuurder van Matériaux Gondry
- Onafhankelijk bestuurder van Jori NV
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Duror NV (Terre Blue)
- Chairman and non-executive director of Oxford Policy Management Ltd
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Truncus NV (tot en met 31 mei 2017)
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Chillafish NV

Afgelopen bestuursmandaten over de laatste 5 jaar:

- Zaakvoerder van Philippe Naert BVBA
- Onafhankelijk bestuurder van KBC Groep NV
- Bestuurder en Dean van Antwerp Management School
- Onafhankelijk bestuurder van Stock Americain Van Wiemeersch
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Floré NV
- Onafhankelijk bestuurder van Trilations NV



Jacques de Smet (68), Hagedoornlaan 96 te 1180 Brussel, heeft een internationale financiële ervaring in verschillende vennootschappen.

Hij kwalificeert als onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 3 jaar ingaande op 1 april 2015 eindigend per 31 maart 2018.

Nationaliteit: Belg

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

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2017: 100%)

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van Gefor NV
- Onafhankelijk bestuurder van Elia NV (beursgenoteerd)

- Vaste vertegenwoordiger van Gefor NV in de Raad van Bestuur van Sabca NV (beursgenoteerd)

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

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

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

Nationaliteit: Belg

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

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

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat vanaf 1 april 2017: 100%)

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Lid Raad van Bestuur Modemuseum Hasselt

Verklaringen betreffende bestuurders en de effectieve leiding

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

- noch hijzelf, noch zijn Bestuurders noch leden van de Effectieve Leiding tenminste voor de voorbije vijf jaar:
 - een veroordeling hebben opgelopen inzake fraudemisdrijven;

- het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van het bestuursorgaan van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
- een leidinggevende functie hebben gehad als lid van de bestuursleidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de Bestuurders, noch met de Vennootschap, noch met de Statutaire Zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Statutaire Zaakvoerder en/of de Vennootschap en de leden van de Effectieve Leiding zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

Voorzitterschap

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

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

De Voorzitter heeft als specifieke taken:

- de communicatie met de Effectieve Leiders/ het Uitvoerend Management;

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

Voorts ziet de Voorzitter erop toe dat:

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

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

Opdrachten van de Raad van Bestuur

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

- De Raad van Bestuur waakt over de waarden en de strategie van de Vennootschap, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.
 - Strategische beslissingen waaronder investeringen en desinvesteringen, verhuurstrategie, de algemene werking van de Vennootschap en uitspraak te doen over elk initiatief dat aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd;
 - De Raad van Bestuur zorgt voor de nodige financiële en menselijke middelen opdat de Vennootschap haar doelstellingen kan verwezenlijken;
 - Bij het realiseren van haar doelstellingen houdt de Raad van Bestuur rekening met het maatschappelijk verantwoord ondernemen en met de diversiteit in het algemeen;
- De Raad van Bestuur:
 - Beoordeelt de prestaties van de Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management en op de verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap;
 - beoordeelt de doeltreffendheid van het Auditcomité;
 - neemt de nodige maatregelen om de integriteit van de Vennootschap te waarborgen ook rekening houdend met de beoordeling van de Compliance Officer;
 - neemt de nodige maatregelen voor het tijdig openbaar maken en mededeling van de jaarrekeningen en van de andere financiële en niet-financiële informatie aan de Aandeelhouders en de potentiële Aandeelhouders overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;



Genk Stadsplein

- 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 2017 vonden 5 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) rechtstreeks of onrechtstreeks tegenstrijdig belang terstond aan de Voorzitter. Een Bestuurder die betrokken is in een tegenstrijdig belangensituatie verschaft hierover alle informatie aan de Voorzitter, inclusief de relevante informatie inzake zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind en bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad.

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

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

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

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

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

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

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

DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

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

HET AUDITCOMITÉ

Samenstelling en vergoeding

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

De leden van het Auditcomité moeten relevante kennis en ervaring hebben in overeenstemming met de bepalingen van de Corporate Governance Code, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, waarbij ten minste één 'onafhankelijke' Bestuurder (i.c. de heer Jacques de Smet) 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



Ring Shopping Kortrijk Noord

Jacques de Smet

Jacques de Smet heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Onafhankelijk Bestuurder

Philippe Naert (tot en met 31 maart 2017)

Philippe Naert heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing.

Aanwezigheidsquorum: 100% (1/1)

Ann Claes (vanaf 1 april 2017)

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

Aanwezigheidsquorum: 100% (3/3)

Voorzitterschap

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

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

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

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

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

Verantwoordelijkheden

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

Bijzondere opdrachten van het Auditcomité:

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

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



Nivelles



(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;
- de werkingsregels van interne audit en hun eventuele wijzigingen goedkeuren; instaan voor de opvolging van de efficiëntie van de interne audit en de opdracht die het werd toegekend volgens de desbetreffende werkingsregels uitvoeren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Werking

Vergaderingen

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

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

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

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

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

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

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

De Effectieve Leiders/het Uitvoerend Management rapporteren jaarlijks aan de Raad van Bestuur over de ontwikkelingen in de relatie met de Commissaris, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van rotatie van verantwoordelijke partners binnen een kantoor van Commissaris dat met de controle is belast en van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de Vennootschap verricht door hetzelfde kantoor).

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

Agenda - stukken

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

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

Een lid van het Auditcomité oefent dit recht uit in overleg met de Voorzitter van het Auditcomité en de secretaris van de Vennootschap.

Beslissingen, quorum en meerderheid

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

Notulen

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

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

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

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





Tournai

Verslagen

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

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



Evaluatie

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

EFFECTIEVE LEIDERS/ UITVOEREND MANAGEMENT

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

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

De Effectieve Leiders op datum van huidig document zijn:

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

Rol

De rol van de Effectieve Leiders is voornamelijk:

- aan de Raad van Bestuur de strategie van de Vennootschap voorstellen;
- de voorbereiding van alle beslissingen die door de Raad van Bestuur moeten genomen worden om zijn verplichtingen te kunnen vervullen;
- de beslissingen van de Raad van Bestuur betreffende het verwerven of overdragen, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen uitvoeren;
- beslissen over de verwerving of overdracht, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen met een waarde, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- onroerende goederen verhuren, en meer in het algemeen, overeenkomsten in verband hiermee sluiten, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- het dagelijkse bestuur van de Vennootschap verzekeren, en hierover verslag uitbrengen bij de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de thesaurietoestand van de Vennootschap; de voorstelling aan de Raad van Bestuur van een actuele, accurate en bevattelijke kijk op de operationele en financiële ontwikkelingen van de Vennootschap en haar participaties;
- interne controles (systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële, vastgoed gebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controleen risicobeheersystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarlijks Financieel Verslag en de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichhoudende rol van de Raad van Bestuur, gebaseerd op het kader dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de voorbereiding van de financiële staten, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor Jaarrekeningen, boekhoudkundige normen en evaluatieregels van de Vennootschap;
- de verplichte publicatie door de Vennootschap van de jaarrekeningen;
- aan de Raad van Bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het 'businessplan', en de opvolging daarvan;

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

Opdrachten

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

- de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en desgevallend voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur, de algemene strategie en het algemeen beleid van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur beslist werden;
- de mogelijkheden of de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering afbakenen, en in voorkomend geval voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het management team van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de uitvoering, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur;

- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en de rol van de onafhankelijke controlefuncties –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 bevoegd- heden van de Raad van Bestuur.

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

Werking

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

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

De Effectieve Leiders voeren hun opdrachten collegiaal uit.

Corporate Governance

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

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

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

Toezicht

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

Het mandaat van de Effectieve Leiders loopt respectievelijk af op 10 mei 2019 (K. Deforche) en 08 april 2020 (D. Anbeek)

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 GVKB is bepaald dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie. De compliance functie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap".

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

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

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

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

De Heer Laurent Trenson (werknemer en senior accountant van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke risicobeheerfunctie. op datum van 22 september 2017. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke risicobeheerfunctie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de risicobeheerfunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Kasper Deforche, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd-Bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder.



Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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



De Vennootschap heeft de externe consultant BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. J.H. Hijmans, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De heer Dirk Anbeek (Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider van de Statutaire Zaakvoerder) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als niet-operationele 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 (van 22 september 2014 tot 22 september 2017 werd die functie nog vervuld door de externe consultant JP Advisory Services BVBA).

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 2017 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.

REMUNERATIEVERSLAG

BEZOLDIGING ZAAKVOORDER

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.



OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE VERGOEDINGEN OVER HET BOEKJAAR 2017

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

ONAFHANKELIJKE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	VAST
Dirk Goeminne - Voorzitter	25.000
Jacques de Smet - Voorzitter Auditcomité	22.500
Philippe Naert	5.000
Ann Claes	15.000

UITVOERENDE BESTUURDERS - EFFECTIEVE LEIDERS:	
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat
K. Deforche	onbezoldigd mandaat ¹⁾

¹⁾ Zie bezoldiging Uitvoerend Management

BEZOLDIGING RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

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

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

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

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

BEZOLDIGING UITVOEREND MANAGEMENT

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

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

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

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

BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT

Het bedrag van de bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Management bestaat uit volgende componenten: een vaste bezoldiging en een variabele bezoldiging op korte en lange termijn. Het mandaat van Dirk Anbeek is onbezoldigd. Deze vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder en ontvangt een bezoldiging in hoofde van deze laatste.

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

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

Variabele bezoldiging korte termijn:

Voor het boekjaar 2017 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het netto resultaat van kernactiviteit per aandeel (25%), de bezettingsgraad (25%), de like-for-like huurgroei (25%), de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille (10%) en het algemeen management (15%).

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen voor 2017 en stelde de korte termijn variabele bezoldiging vast op € 90.000 voor Kasper Deforche (*).

Variabele bezoldiging lange termijn:

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen over 2017 en stelde de variabele bezoldiging lange termijn vast op € 90.000 voor Kasper Deforche (*).

Toekenningscriteria/doelstellingen:

- de Vennootschap behaalde haar targets over 2017:
 - winst per aandeel (EPS) (75%);
 - duurzaamheid (25%).

Voorwaarden:

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

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

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

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

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

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

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

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

2016	VASTE BEZOLDIGING	VARIABELE BEZOLDIGING KORTE TERMIJN	VARIABELE BEZOLDIGING LANGE TERMIJN	PENSIOENPLAN	EXTRALEGALE VOORDELEN	TOTAAL
L. Plasman (tot 30/10/2016)	€ 350.111	€ 0	€ 0	€ 10.341	€ 5.228	€ 365.681
K. Deforche *	€ 275.000	€ 70.000	€ 80.000	€ 0	€ 0	€ 425.000
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat					

*Detail dienstverlening overeenkomsten

a. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds Kasper Deforche en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van de Vennootschap. Er is een jaarlijkse vaste vergoeding van € 150.000 over het boekjaar 2017 en een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl BTW) welke voor de helft betaalbaar wordt gesteld in het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend.
Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging door de Vennootschap.

b. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds REPSAK BVBA met maatschappelijke zetel te Onze Lieve Heerweg 16 - 1860 Meise met als vaste vertegenwoordiger Kasper Deforche en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit. Er is een jaarlijkse vaste vergoeding van € 150.000 over het boekjaar 2017 en een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl BTW) welke betaalbaar wordt gesteld in het jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging door de Vennootschap.



Ring Shopping Kortrijk

PREVENTIE EN BELANGENCONFLICTEN

Belangenconflicten en conflicten van functies

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

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

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



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

Preventieve regels voor belangenconflicten

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

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



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

Artikel 37 van de GVV-Wet schrijft voor dat de door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimtervennootschappen 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 perimtervennootschap 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 perimtervennootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle perimtervennootschappen 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 perimtervennootschappen;
 - van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
 - van de promotor;

- van de andere aandeelhouders van enige perimetervennootschap 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.

GEDRAGSREGELS 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 Leaders en sleutelbedienden

Bestuurders en Effectieve Leaders

De Bestuurders en Effectieve Leaders 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 GVW-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.



Nivelles

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



Gent Overpoort



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

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

- 1) De aan- en verkoopvensters voor insiders.

De Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden, maar ook andere personen die kennis van gevoelige informatie hebben en die op de insiders lijst ingeschreven zijn, mogen geen effecten van de Vennootschap aan- en verkopen gedurende de periode van 1 januari tot de eerste publicatie van de jaarresultaten, gedurende de periode van dertig dagen voorafgaand aan de publicatie van de resultaten van de kwartaalcijfers of een aankondiging van een dividend of interim-dividend en gedurende de periode van één maand onmiddellijk voorafgaand aan de eerste publicatie van een prospectus voor een aandelenaanbod, tenzij de uitgevende instelling 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.

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

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

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

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

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

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

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



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

PROCEDURE

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

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

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

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

VOORRANG VAN DE WETTELIJKE BEPERKINGEN

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

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

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

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

Onder "nauw verbonden personen" dient te worden verstaan:

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

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

De in artikel 19, lid 1 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.

CORPORATE SOCIAL RESPONSABILITY

ALGEMEEN

Situering & samenvatting

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: opgenomen in de DJSI Europe and Enlarged World indices met een score van 77/100 (2016: 73/100), GRESB Green Star met een score van 82/100 (2016: 82/100). Tevens kreeg Wereldhave de EPRA Gold Award voor haar Financial & Sustainability Report 2016.

Sinds vorig jaar wordt het CSR-rapport geïntegreerd in het jaarverslag. Al voor het tweede jaar op rij werd de Vennootschap beloond met een EPRA BPR Gold award. 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. Daar de moedervenootschap Wereldhave GRI compliant is, wordt verwezen naar dat jaarrapport en aangevuld met eigen data volgens EPRA, om zo te voldoen aan de wet van 3/9/2017 betreffende het rapporteren van niet financiële informatie.

Stakeholders & materialiteit

We moeten iedereen betrokken krijgen willen we de (inter)nationale ambities (o.a. (Belgisch) Klimaatakkoord en SDGs) waarmaken. Duurzaamheid bij de

Wereldhave Groep gaat over betrokkenheid van de stakeholders. Alvorens de vier focus gebieden af te bakenen werden verschillende stakeholders geconsulteerd. Om lange termijn waarde te creëren werden de volgende stakeholders geïdentificeerd:

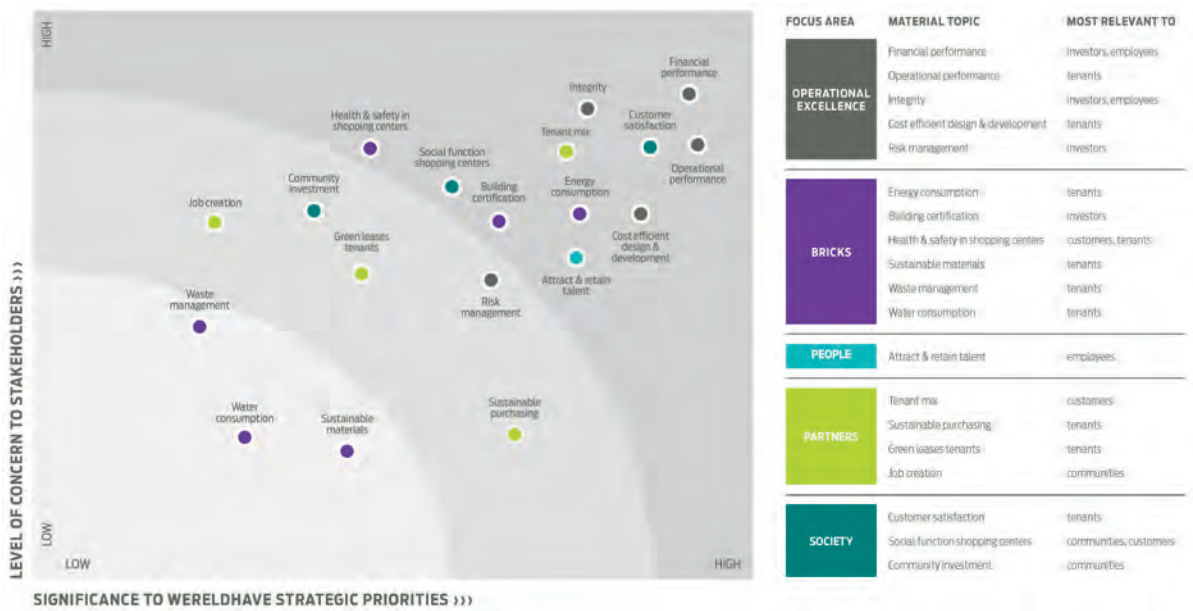


Figuur: olijsting stakeholders

Voor de groep werd tevens een materialiteitsmatrix opgesteld die de prioriteiten van de stakeholders weergeven. Deze matrix wordt jaarlijks herbekeken en geëvalueerd, zo zijn sommige punten reeds goed geïmplementeerd en behoeven zij iets minder aandacht en zakken aldus in de

grafiek, andere punten bestonden misschien nog niet in het begin van de rapportage en krijgen nu meer prioriteit.

MATERIALITEITSMATRIX 2017



Figuur: Materialiteitsmatrix 2017 Wereldhave Groep

STAKEHOLDERS DIALOGOOG

Stakeholder group	Communication	Concerns	Follow-up	Material aspects
1 Customers (visitors)	Helpdesk	Complaints and tips	Customer journey	Customer satisfaction
- All visitors	Surveys	Facilities and services	improvements	Health & safety in shopping centers
- Potential visitors	SC websites	Attractive shopping centre	Optimize branchmix and shop offer	Tenant mix
	Social media	Experience	Investments in facilities	Social function of shopping centers
	Events		Operational excellence	
	Frequency: daily			
2 Retailers (and tenants)	On-site management	Footfall & customer spending	Knowledge sharing	Operational performance
- All tenants	(key) accountmanagement		Customer journey improvements	Cost efficient design & development
- Potential tenants	Retailer seminars	Attractive shopping centre	Investments in facilities	Energy consumption
- Tenant associations	Tenant satisfaction surveys	Value for money services	Marketing	Tenant mix
	Sustainability committees	Complaints and tips	Operational excellence	Health & safety of shopping centers
	Regular meetings			Green leases tenants
	Frequency: daily			Waste management
				Water consumption
3 Employees & board	News letters	Commitment and engagement	Market conform remuneration	Financial performance
- All employees	Result presentations	Personal development	Fun & teambuilding	Operational performance
- Supervisory Board	Onboarding	Recognition	Talent development program	Attract & retain talents
- Works Council	Career development			Integrity
	Works council meetings			
	Internal communications			
	Frequency: daily			
4 Investors, banks and analysts	AGM	Strategy	Follow up required	Financial performance
- Equity & debt providers	Annual report	Share price	outcome of meetings	Operational performance
- Advisors	Interim statements and trading updates	Earnings per share		Cost efficient design & development
- Assurance firms	One-to-one meetings	Risk exposure		Integrity
	EPRA	Image and communication		Risk management
	Real estate seminars			Building certification
	Frequency: weekly			
5 Communities	Network meetings	Attractive sustainable environment	Follow up required	Community investment
- Inhabitantants, local organizations and associations in the catchment areas of our shopping centres	Online and offline communication	Long term relationship	outcome of meetings	Social function of shopping centers
	Presentations of redevelopments	Collaboration in local initiatives		Job creation
	Contact frequency: weekly			

6	Governments	Meetings	Information provision	Follow up required	Job creation
-	National governments	Presentations	regarding local impact, redevelopment projects	outcome of meetings	Community investment
-	Regional governments	Dialogues	Collaboration in local initiatives		Social function of shopping centers
-	Local governments	Contact frequency: weekly			Health & safety in shopping centers
7	Suppliers and contractors	Supplier dialogue	Reliability	Follow up required	Sustainable purchasing
-	All suppliers	Partnership meetings	Transparency	outcome of meetings	Sustainable materials
-	All contractors	Regular supplier and contractors meetings	Quality-cost control		
		Contact frequency: daily			
8	NGO's	Network meetings, dialogue	Information provision	Follow up required	Community investment
		Contact frequency weekly		outcome of meetings	Sustainable purchasing
					Sustainable materials
					Water consumption
					Waste management
					Energy consumption

Tabel: Stakeholders dialoog

DE 4 PIJLERS VAN DUURZAAMHEID

Onze Sustainability Strategy (duurzaamheidsstrategie) bestaat uit vier pijlers. Elke pijler bevat een strategische aanpak die de portefeuille, de organisatie, de samenwerking met partners en de bijdrage aan omgeving beïnvloedt.

"We streven naar duurzame groei voor onze stakeholders, terwijl we onze sociale impact vergroten en onze ecologische voetafdruk verkleinen."

Wij geloven dat duurzaamheid een continue inspanning is om inspirerende plaatsen te creëren die sociale en duurzame betrokkenheid verbeteren. We streven naar duurzame groei voor onze stakeholders, terwijl we de sociale impact vergroten en onze ecologische voetafdruk verkleinen. Om duurzaamheid in onze bedrijfsstrategie te integreren, hebben we een pijlerstructuur gecreëerd met vier aandachtsgebieden.

BRICKS - onze impact op het milieu - gericht op het verminderen van de milieu-impact van onze vastgoedactiva, door het optimaliseren van energie-efficiëntie, het gebruik van duurzame materialen en de promotie van het openbaar vervoer.

PEOPLE - onze menselijke impact - mensen aantrekken en behouden, ontwikkelen van menselijk kapitaal met aandacht voor het talent van de medewerkers. De Wereldhave Groep wil een goede werkgever zijn voor mensen die investeren in zichzelf, hun werk en het bedrijf.

PARTNERS - impact door samenwerking in de toeleveringsketen - het versterken van duurzame partnerschappen met onze belangrijkste stakeholders om onze duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken.

SOCIETY - onze sociale impact - onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ten opzichte van de samenleving in de buurt van onze winkelcentra. We willen sociale inclusie bevorderen en een betekenisvolle rol spelen in de lokale gemeenschap.



Figuur: De 4 pijlers van duurzaamheid

PIJLER 1, BRICKS

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Improve energy efficiency by 30% (baseline 2013) by 2020	-1% (2017 like for like Retail + Offices)	**	***
Generate 2,000 MWh renewable energy on site by 2020	695 MWh renewable energy generated on site	***	***
Water efficiency program for all SCs by 2017	general plan for all BE centres	***	**
Waste management plan for all SCs by 2017	general plan for all BE centres	***	**
Health, safety and risk assessments for shopping centres by 2017	85% health & safety assessments in place	**	**
BREEAM 'Very Good' for shopping centres by 2020	58% of NAV BREEAM certified	***	***

*** achieved or ongoing **partially met *not met /targets are based on group level

Zie tevens tabellen Environmental Performance

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

- 1) Energie efficiëntie met 30% verbeteren tussen 2013 en 2020.

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

- 2) Hernieuwbare energie promoten. Water en afvalplan voor de centra. Een nieuwe doelstelling sinds 2017. Naast het verminderen van ons energieverbruik helpt groene stroom om de CO2 uitstoot te verminderen. Water en afvalplannen concretiseren objectieven en geven houvast om te optimaliseren en te verminderen.
- 3) Gezondheids- risico- en veiligheids assessments voor winkelcentra in 2018. Een doelstelling die werd geherdefinieerd tot het opstellen van een Health & safety dashboard: keuringen, proeven en procedures worden overzichtelijk opgesteld en opgevolgd.
- 4) Breeam VERY GOOD voor winkelcentra in 2020. Breeam certificatie biedt een volledige assessment van elk gebouw om de milieu impact te verbeteren.

Voor Q4 2016-Q3 2017 zijn de verbruiken in de winkelcentra (like for like) enkel voor elektriciteit afgenomen (- ca. 1%). Voor gas, water en afval zien we een stijging (>10%). Daar men in Tournai met de werken bezig is, wordt dit winkelcentrum buiten beschouwing gelaten (like for like). Voor gas is de stijging voornamelijk te wijten aan een lek in Nivelles, er wordt onderzocht hoe we sneller kunnen anticiperen. Dit jaar werd aan alle centra een herinnering gestuurd om gas volledig uit te schakelen in mei. De stijging van het waterverbruik is te wijten aan een lek te Belle-Ile. Het verbeteren van het gebouwbeheersysteem zit in het actieplan voor 2018 om ervoor te zorgen dat lekkages sneller worden ontdekt.

De kantoren noteren mooie besparingen: we zien een sterke daling voor elektriciteit en gas (- ca. 10%), lichte stijgingen (+ ca. 1%) voor water en afval. Eind 2016 werd een kleine comfortaudit gedaan in de kantoren, door het vernieuwen van sensoren en beter afstellen van de installaties zijn de gebouwen beter beheersbaar.

Het plaatsen van slimme meters werd afgerond, doch de implementatie en vereenvoudiging van databeheer is nog niet optimaal. We blijven daardoor ook manueel de gegevens te controleren. Voor 2018 zal via de verdere implementatie van het Environmental Management System een vereenvoudigde werkwijze toelaten om snel gegevens te ontvangen en zal de manuele opvolging beperkter zijn. Hierdoor kan het team nog sneller reageren en anticiperen op temperatuurschommelingen en mogelijke lekkages. Er zijn reeds alarmen geïnstalleerd voor overconsumptie, deze zullen beter afgestemd worden en dienen met het personeel ter plekke gecommuniceerd worden.

In Nivelles en Kortrijk werden medio 2017 conditiemetingen en energieaudits opgestart door Socotec. Tussentijdse resultaten leveren heel wat verbeterpunten, het finale rapport wordt Q1 2018 verwacht en acties zullen geëvalueerd worden naarmate prioriteit en terugverdientijd.

Er werden managementplannen opgesteld voor water en afval voor de winkelcentra. Overal werd ook een quick win walk uitgevoerd en de facility managers nemen dit op in hun actielijst.

Wat betreft afval werd in totaal (retail + kantoren) 1% organisch (bio) verwerkt, 48% gerecycleerd en 51% verbrand, bij deze verbranding werd nog een groot deel herbruikt als energie. In vergelijking met 2016 zien we een positieve verschuiving naar meer recyclage (van 36% naar 48%) door de ophalers/ verwerkers. Fostplus is tevens in ieder centrum langsgeweest met aanbevelingen voor een betere communicatie met betrekking tot het stimuleren van afvalsortering en recyclage, zowel voor huurders als bezoekers.

Shopping centers Nivelles en Belle-Ile hebben in het verleden reeds stappen genomen om de impact op het milieu te verlagen door de introductie van zonnepanelen (ca. 2728 panelen, 750kWp geïnstalleerd vermogen, 695mWh jaarproductie in 2017).

Er werd een nieuw zonnepanelenproject gelanceerd en voor de Waalse centra werden reeds de subsidies voor groenestroomcertificaten goedgekeurd. Het investeringsvoorstel werd goedgekeurd, de verdere uitrol van het project en ingebruikname zal voor 2018 zijn. Binnen dit project zit ook een (gedeeltelijke) dakrenovatie voor Liège en Kortrijk, hiermee wordt de functionaliteit en isolatie verbeterd. Eind 2017 werd het globale energiecontract vernieuwd, waardoor vanaf 2018 alle electriciteit ook duurzaam zal zijn. Dit zorgt ervoor dat de CO2 uitstoot verder zal afnemen de komende periode.

Zonwerende folies in Belle-Ile

In winkelcentrum Belle-Ile te Liège werd in 2017 2400 m² zonwerende folie geplaatst. Deze films genereren energiebesparingen voor elektriciteits-, gas- en waterverbruik door samen te werken met koeltorens en verwarmingsinstallaties.

State-of-the-art technologie: we gebruiken een innovatieve technologie waarbij dunne metaallagen worden ingebracht in een heldere polyesterfilm. Een film die uit 5 metaallagen bestaat werd aan de binnenzijde van de ramen aangebracht, wat ook een lange levensduur van meer dan 10 jaar garandeert. Deze technologie verbetert de thermische isolatie van onze ramen in de winter en belet in grote mate oververhitting door de zon in de zomer. Een verbetering die ons energieverbruik (rekeningen voor verwarming en koeling) met ongeveer 25% zal verminderen.

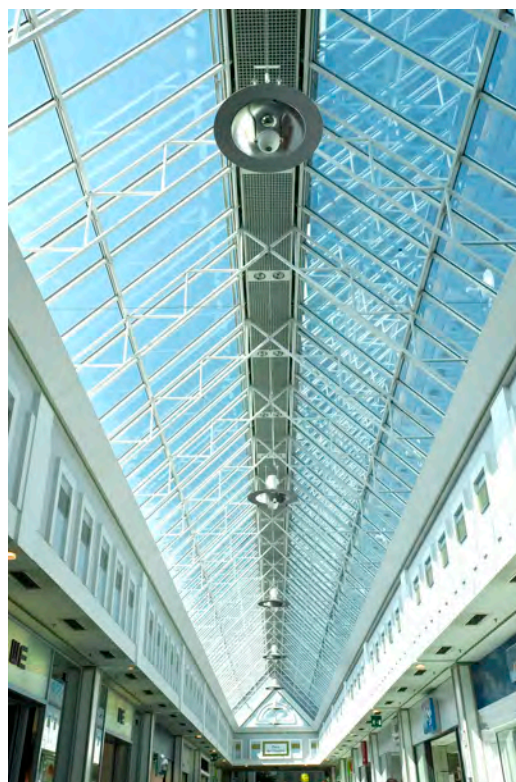


Foto: Zonwerende folie

In 2017 werd de aanzet gegeven om gezondheid en veiligheid ook beter te rapporteren. De Health & Safety assessment werd ingevoerd dat in één oogopslag een beeld geeft van alle keuringen, controles en opleidingen; momenteel zijn 4 centra volledig doorgenomen en 1 is beperkt aangevuld (ca. 85% volledig). Alle technische installaties zullen door een externe derde partij worden gekeurd en gecontroleerd. Daarnaast werden twee initiaties EHBO georganiseerd. Per site werd ook iemand gevraagd om de volledige cursus bedrijfseerstehulp te volgen, dit zal ook afgerond worden in Q1 2018. AED toestellen inclusief onderhoud en hulpkoffers zijn besteld, in de meeste gevallen was dit reeds in orde. Een terreur audit werd opgestart te Tournai. Evacuatieoefeningen en technische tests werden uitgevoerd. In het winkelcentrum te Nivelles is een evacuatie gebeurd naar aanleiding van een incident in één van de winkels, deze verliep kalm en vlot, mede dankzij een goed getrainde procedure.

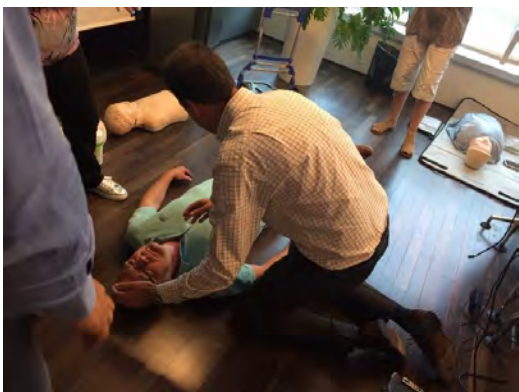


Foto: Initiaties EHBO

De bestaande retail portfolio zal beoordeeld worden door middel van de Breeam In-Use tool met als doelstelling een Very Good certificering te behalen op vlak van gebouw en beheer: in 2016 werd gestart met Nivelles en Kortrijk en de resultaten waren voor beiden zeer goed, Very Good werd behaald op gebouwniveau en zelfs Excellent op beheerniveau. In 2017 werden geen BIU assessments uitgevoerd, wegens ofwel een geplande ontwikkeling of de geldigheidsduur van het bestaande certificaat. De jaarlijkse administratieve update werd wel gedaan voor Nivelles en Kortrijk.

'Les Bastions' Retail Park ontving dit jaar zijn Breeam Construction Very Good certificaat. Gent Overpoort en Genk 'Shopping 1' behaalden hetzelfde resultaat in 2015. Bij de uitbreidingen en (her)ontwikkelingen in Liège en Tournai wordt ook het Breeam Design/ Construction proces gevolgd met dezelfde minimum doelstelling een Very Good certificaat te behalen. Het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai zal medio 2018 worden opgeleverd, het certificaat zal erna ook volgen.

Op 31/12/2017 is 71 % (5/7 assets) van onze retail portefeuille gecertificeerd. Waterloo als herontwikkelingsproject en Genk Stadplein als bestaande galerij (quasi geen gemene delen), houden we buiten de scope. Dit betekent 58% van de Net Asset Value.



Figuur: BREEAM New Construction certificaat Les Bastions Retail Park

LOCATION	SCS NAME	BREEAM IN USE - ASSET	BREEAM IN USE - BUILDING MANAGEMENT	BREEAM - NEW CONSTRUCTION
Nivelles	Shopping Nivelles	Very Good	Excellent	
Nivelles	Extension			Very Good
Tournai	Les Bastions Shopping			
Tournai	Les Bastions Retail Park*			Very Good
Liège	Belle-Ile			
Genk	Shopping 1			Very Good
Kortrijk	Ring Shopping Kortrijk Noord	Very Good	Excellent	
Gent	Overpoort			Very Good

Figuur: stand van zaken certificering

Biodiversiteit rond en op de winkelcentra.

Sinds de eerste Breeam In Use assessment wordt voortaan ingezet op het valoriseren van de groenpartijen. Waar we in 2016 de eerste insectenhôtels hebben geïntroduceerd en het groenonderhoud hebben aangepast, zagen we in 2017 de resultaten van nieuwe aanplantingen in Nivelles, Kortrijk en Tournai. In Nivelles werd er zelfs op een mooie beschutte en stille plaats een uilenkast opgehangen, benieuwd of deze de volgende jaren bezet zal worden.

Kortrijk hield tijdens de lente een leuke workshop voor de kinderen: vogelkastjes beschilderen. Tegelijkertijd werden met Green&Clean (Waak) ongeschilderde vogelkastjes buiten opgehangen en tuinwerken verder uitgevoerd (takkenwal, bloembollen,...). Deze houten huisjes werden via Collstrop aangeleverd die ze voor Kom Op Tegen Kanker hadden gemaakt. Ook collega's konden voor een vrije bijdrage een kastje mee naar huis nemen. Zo werd de positieve impact op het gebied van biodiversiteit nog verder uitgebreid dankzij de inzet van onze collega's.



Foto: Insectenhotel in Tournai en Nivelles met recente aanplanting

PIJLER 2, PEOPLE

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Achieve employee satisfaction scores of 7.5 or higher by 2017	Employee satisfaction score 7,8	***	***
Invest 2% of total salary budget in training & development by 2017 (1% BE)	1,4% of salary budget invested	***	***
Improve efficiency of performance management process by 2017	100% of employees had 2 appraisals	***	**
	100% of key positions succession planning	***	***
Succession planning for all key positions by 2017		***	***
Increase percentage of female senior managers to 33% by 2017	0,17% female senior managers	*	***
Increase diversity by providing job experience positions for people with disabilities by 2017	3 initiatives (supplier contract based)	***	***
100% of Wereldhave staff involved in social inclusion activity by 2017	100% of staff involved in CSR activity	***	**

*** achieved or ongoing **partially met *not met /targets are based on group level

Zie tevens tabellen Social Indicators

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

- 1) Personeel tevredenheidsenquêtes van 7.5 of hoger in 2017.
- 2) Investeer min. 1% van het totale salarisbudget in opleiding en ontwikkeling.
- 3) Verbeter de persoonlijke efficiëntie dmv gestructureerd management proces.
- 4) Opvolgingsplanning.
- 5) Betrokkenheid van personeel bij sociale acties.
- 6) Verhoging van het percentage van vrouwelijke senior managers tot 33%.
- 7) Tewerkstelling of aanpassing van werk voor mensen met een beperking.

Er wordt om de twee jaar een medewerkerstevredenheidsonderzoek georganiseerd. In de zomer van 2016 werd de tweede enquête gehouden, de respons in België was groot met een deelname van 79.2%. De enquête legde focus op tevredenheid met een score van 7.8, betrokkenheid scoorde 7.8, loyaliteit 7.7, functiebeschrijving 6.8, efficiëntie 6.9 en leiderschap 7.1. Sinds 2017 werd een onboarding programma uitgewerkt, waarbij nieuwe werknemers de verschillende departementen leren kennen. Ook werd ervoor gekozen om 1x per jaar een team-event in een winkelcentrum te laten doorgaan, waardoor alle functies in contact met de verschillende sites blijven, zo werd de werf in Tournai bezocht en het kerstevent gecombineerd met een sociale actie te Kortrijk.

De Wereldhave Groep heeft een duidelijke doelstelling om te investeren in haar medewerkers: Om ervoor te zorgen dat personeel zich verder kan bekwalen en ontwikkelen werd in 2017 ca. 20.000 eur ingezet voor opleidingen en trainingen.

Vroeger was er 1 overleg gaande over functioneren en evaluatie doelstellingen, er werd nu duidelijk gesteld dat er minstens twee duidelijke overlegmomenten moeten zijn. Medio 2017 heeft ieder personeelslid een tussentijds gesprek gehad, in januari 2018 wordt het tweede deel voorzien.

Voor iedere hoofdfunctie werd een opvolger voorzien. Doel is om talent te behouden en te begeleiden.

Dit jaar hield de Wereldhave Groep een internationaal teamevent in Bordeaux. Op het dak van Mériadeck werd de start gegeven aan een groen ecologisch project. Daarnaast wordt er ook ruimte gegeven aan lokale initiatieven zoals Genk Loopt, Télévie in Liège, Immorun, meewerken aan events die lopen in de winkelcentra (o.a. inzameling kinderkledij, schrijven van kerstkaartjes). Ieder personeelslid heeft zo op zijn manier bijgedragen aan 1 of meerdere events en is de personeelsbetrokkenheid 100%.

Momenteel telt het management team in België 1 vrouw en voldoen we niet aan het objectief van 33%. Toch mogen we zeggen dat we de juiste mensen op de juiste plaats hebben, ongeacht hun geslacht. In totaliteit werken er zelfs iets meer vrouwen dan mannen voor Wereldhave Belgium en Wereldhave Belgium Services.

Waar mogelijk wordt gekeken om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te integreren. Veelal wordt gewerkt met lokale externe partners. In Kortrijk wordt samengewerkt met Waak, daar komt éénmaal per week iemand het team ter plekke helpen met kleine taakjes en is er ook een speciaal groen onderhoudsteam. Voor de kantoren in Berchem is er een gelijkaardig groenprogramma met Manus. Naast deze vaste contracten worden er ook kleinere aparte taken per site besteld.

Wereldhave Belgium fiets tegen kanker

Télévie is een liefdadigheidsorganisatie die zich inzet om geld te verzamelen voor onderzoek tegen kanker en leukemie bij volwassenen en kinderen.

Een 24uur fietssessie werd gelanceerd om sponsoring en betrokkenheid rond de TELEVIE actie te verhogen. Belle-Ile vond binnen haar eigen team en de collega's te Vilvoorde voldoende sportievelingen om de actie te steunen.

De actie vond plaats in het universitair ziekenhuis van Liège en 800eur werd verzameld. Een fijn contact tussen de teamleden, een uitdagend doel, veel motivatie, alsook een beetje kramp, iedereen kon zijn steentje bijdragen aan verder onderzoek rond het thema.

In 2018 zal Belle-Ile zelf de actie ontvangen, we hopen iedereen op 22 en 23 maart te verwelkomen!



Foto: Deelname team Liège aan Télévie in het CHU Liège

POP-UP verwencafé Waak in Kortrijk

Waak werkt vaak samen met Ring Shopping, om hun sociale doelstellingen en integratie een beeld naar buiten te geven, bieden we hen graag een plekje in het centrum.

Eind september organiseerde 'de Branding' (zorgcentrum van Waak) voor de tweede maal een pop-up verwencafé in Ring Shopping Kortrijk. In een vrij pand aan het centrale plein verrasten ze het publiek met een tijdelijke horeca pop-up. Niet alleen hun (h)eerlijke producten stonden hiermee in de kijker zetten, maar vooral de talenten van de gebruikers. Dankzij deze pop-up kon 'de Branding' aantonen dat dagbesteding in het zorgcentrum méér is dan enkel bezigheidstherapie.

Er kwamen een 2350-tal bestellingen door (verwencafé + verkoop producten) met een omzet van ca. 8500€ over 8 dagen. Het was een groot succes met veel appreciatie van klanten en gebruikers.

Alsook zijn de huurders deze initiatieven genegen. Dankzij deze pop-ups wordt er een extra dynamiek in het winkelcentrum gecreëerd.



Foto: Tweede editie van het pop-up verwencafé

PIJLER 3, PARTNERS

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Create 1,000 permanent retail jobs by investing € 200m in shopping centres by 2017	+330 retail jobs since 2014 +30 retail jobs in 2017	***	***
Tenant engagement: set up sustainability committee in all SCs by 2017	Sustainability on the agenda of 100% of SCs	***	**
Tenant engagement: tenant satisfaction survey in all SCs by 2017	Tenants satisfaction surveys in 100% of SCs	***	***
Assess suppliers' compliance with suppliers charter in all SCs by 2017	3 suppliers surveys	***	***

*** achieved or ongoing **partially met *not met/targets are based on group level

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

- 1) Creëren van nieuwe permanente retail banen bij nieuwe investeringen.
- 2) Huurders betrokkenheid: installeren van een duurzaamheidscomité en huurdersbevestigingen organiseren.
- 3) Leveranciers betrokkenheid: duurzaamheidscharter toepassen.

De eerste doelstelling volgde oorspronkelijk uit het feit dat nieuwe investeringen, uitbreidingen, plaats gaven aan nieuwe banen. In 2017 zien we dan ook nog de verdere opvulling van Shopping 1 te Genk (ca. 30 jobs), in Les Bastions Retail Park staat er nog 1 pand vrij (in 2016 was de rest reeds totaal verhuurd). Voor 2018 verwachten we de opening van Les Bastions Shopping. Daarnaast is het ook handig om te weten hoeveel mensen er in een centrum tewerkgesteld zijn, bijvoorbeeld in gesprekken met de gemeente of stad, veiligheid, mobiliteit. In vergelijking met de telling van 2015 met 3035 jobs (ca. 140k m² GLA), zijn er in 2017 3039 jobs geteld (ca. 150k m² GLA) maar wel over iets meer verhuurde units en uitbreiding retail park.

De green lease werd in 2014 goedgekeurd voor de hele Wereldhave Groep en wordt sindsdien goed geïmplementeerd. Bijna 100% van de nieuwe en hernieuwde contracten werd getekend met deze bijlage. In 2017 werd naast een standaard agendapunt op de Algemene Vergadering ook een duurzaamheidscomité opgericht. Dit comité maakt deel uit van het bestaande overlegcomité, maar met de vraag aan de huurders om de verschillende agendapunten ook vanuit duurzaam standpunt te bekijken. In de meeste vergaderingen werd eerst een rondetafel gehouden hoe de huurders zelf al proberen duurzaam te zijn, aspecten afval, verbruiken verminderen, voorbeelden van het moederbedrijf, een wederzijdse interesse bood dialoog en mogelijkheden om te verbeteren.

Een duurzaamheidscharter werd sinds 2015 geïmplementeerd wat een handleiding geeft voor correct en duurzaam gedrag. Vooraf werden verscheidene leveranciers geïnterviewd naar hun bevindingen (onderhoud, technisch onderhoud, veiligheid, afval). In 2016 werden naast Operations contracten ook Development contracten en andere toegevoegd, kortom alle contracten die leiden tot duurzame partnerships. In 2017 kwamen 15 contracten in aanmerking, waarvan 15 getekend met het charter.

Bij drie van onze leveranciers (veiligheid, groenonderhoud en poetsfirma) hebben we ook een bevraging gedaan over hoe zij het charter implementeren in hun eigen werkmethodes. Zij staan zeer positief tegenover het gebruik van dit charter, het opent de dialoog en biedt ruimte tot verbetering voor beide partijen.

Workshop Securitas

In februari 2017 heeft de Vennootschap samen met Securitas een workshop georganiseerd. Aanwezigen waren de verschillende shopping managers, de SPOCs van Securitas, facility managers en de interne preventieadviseur. Op de agenda stond een evaluatie van de algemene missie van de partner in veiligheid, van nieuwe technologieën, een overzicht van veelvoorkomende vragen en hun oplossingen, de rol van een bewakingsagent, hun interne technologische oplossingen e.d. Dergelijke workshop laat toe om de neuzen in dezelfde richting te krijgen, om op groepsniveau beslissingen te nemen en blijvend de samenwerking te optimaliseren.

Securitas heeft ook de vragenlijst rond het duurzaamheidscharter aangevuld met daarin oog voor wat goed is gegaan en wat beter kan. Zij zijn mee vragende partij om de opdracht nog beter te omschrijven om duurzame praktijken te bevorderen (controle verlichting, toezicht op afval,...).

"We organiseerden Co Creatie-sessies met elke centrummanager om een manier van werken te vinden die past bij de waarden en specifieke noden van de Vennootschap. Deze werkwijze kadert binnen het charter en laat toe om in alle centra op uniform te werken." (Securitas)

PIJLER 4, SOCIETY

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Improve retail customer satisfaction to good	Retail customer satisfaction score 81,5	***	***
Invest 1% of NRI to strengthen our connection to local community	0,48 million euro invested (1,02% NRI)	***	***

*** achieved or ongoing **partially met *not met /targets are based on group level

Zie tevens tabellen Environmental Indicators

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

- 1) Verbeteren van de klanttevredenheid tot GOED.
Bedoeling is om 7.5 (op 10) of hoger te scoren. Een positieve klantervaring verbetert het aantal bezoekers en verblijfstijd, resulterend in meer aankopen en verhoogde omzet.
- 2) Investeren van 1% van het NRI in maatschappelijke initiatieven met een link naar de lokale gemeenschap.

In België werden in 2015 bezoekers in onze 5 winkelcentra geïnterviewd. Gemiddeld werd een score van 81.5% behaald op tevredenheid. De resultaten werden geanalyseerd en verbeterpunten meegenomen voor 2016 in de specifieke business plannen per centrum. Zo werd bijvoorbeeld de beslissing genomen om de toiletten gratis te maken in onze shoppings. In het kader van een overkoepelend Customer Journey project werden online bevestigingen eind 2017 opgestart om de positionering juist te stellen.

Het Customer Journey project zal voor België ook resulteren in betere services, een makkelijkere bereikbaarheid en wayfinding, nieuwe kids area's etc. Deze focus op de klant zal ook in 2018 verder gezet worden. In Nivelles werd eind 2017 reeds een uitgebreide klantenstudie gelanceerd, die begin 2018 ook in de andere winkelcentra zal plaatsvinden. Om in te spelen op verwachtingen van de bezoeker werd een nieuw onthaalpunt uitgewerkt. In 'The Point' kan de klant verschillende diensten waarnemen die het bezoek aan de shopping aangenamer kunnen maken. Dit vernieuwend concept wordt ook uitgerold naar de andere centra, waarvan Les Bastions de eerstvolgende zal zijn. In 2016 werd voor de eerste maal een huurdersenquête uitgevoerd in de winkelcentra. Feedback was goed, maar het proces kan verbeterd worden door dit onderzoek intern uit te voeren en zelf met de huurder de gevoeligheden af te toetsen. Eind 2017 werd een contract getekend met een partner om deze enquêtes te vergemakkelijken en op een frequentere basis uit te voeren.

The point Shopping Nivelles

Op 31 maart opende Shopping Nivelles een nieuw concept voor het infopunt. De Vennootschap wenste de gastvrijheid van het winkelcentrum te verbeteren door haar klanten beter te verwelkomen. Wat kunnen we meer bieden dan een klassiek informatiepunt? Hoe kunnen we de verbondenheid met de klanten verbeteren? Om ons te onderscheiden van de concurrenten, kwamen het team en een externe partner op het idee om beter naar onze klanten te luisteren en hen meer diensten aan te bieden. Er zijn veel contacten gelegd met partners om extra services te introduceren, zoals gratis smartphoneladers, fotoprintservice via smartphone, personal shopper, kaartjes voor openbaar vervoer, extra ophaalpunt voor pakjes, etc.

Het nieuwe infopunt heet 'The Point', omdat dit voor alle klanten, in verschillende talen begrijpelijk is en ook voor de andere winkelcentra kan worden gebruikt.

Alle verschillende services beginnen met een punt, bijvoorbeeld:

.Pleasure (bioscoop & concertkaartjes)

.Mode (personal shopper)

.Foto's (fotoprintservice)



Foto: The Point

Een totaal van 85 maatschappelijke acties werd gehouden in de verschillende winkelcentra (o.a. Rode Kruis, boekeninzameling Oxfam, Viva for Life, CAP 48, andere steun voor goede doelen,...). Gedurende het jaar wordt een administratieve waardering gemaakt van de ter beschikking gestelde ruimtes (een geschatte huurwaarde voor een gegeven periode ivf sociale relevantie en betrokkenheid). Andere initiatieven werden als kost gemeten (o.a. sponsoring, bijenkorven, deelnamefee aan acties,...). Sinds dit jaar werd er aan de winkelcentra zelf ook een bedrag van 2000eur ter beschikking gesteld om duurzame initiatieven te lanceren en te steunen. Dit geeft ieder centrum de kans om een idee ten volle uit te leven. De Duurzaamheidsaward van 2015-2016 was een inspiratieve voorloper, gelukkig kunnen we met het steunen van de autonomie en creativiteit van ieder centrum meerdere winnaars hebben: zowel de winkelcentra als de goede doelen!

Voor 2017 werd 1.03% NRI behaald.

Shopping Nivelles: De Nostalgie Magic Tour (november- december 2017)

De Nostalgie Magic Tour startte dit jaar in Shopping Nivelles. Het resultaat van een lang partnerschap voor goede doelen, waaronder het aanbieden van magische eindejaarsfeesten aan kansarme kinderen. Dankzij de steun van vrijwilligers, partners zoals Shopping Nivelles, Bebat, de vereniging Arc-en-Ciel en natuurlijk onze klanten, is 20.347 kg speelgoed en 16.067 kg gebruikte batterijen ingezameld! Een mooi resultaat waarmee 8.500 kinderen een geweldig vakantie seizoen kunnen beleven.

Tijdens het winkelen in Nivelles hadden we het genoegen om beroemdheden te verwelkomen zoals Mascotte Walibi en Richard Ruben.



Kerstdiner bij Ring Shopping

Op kerstavond nodigde Ring Shopping meer dan 400 minder bedeelden uit voor het avondmaal. Meer dan 35 vrijwilligers, waaronder de winkelcentrum teamleden, kwamen samen om een diner te bereiden, tafels te plaatsen en een gezellige en feestelijke sfeer te creëren.

Winkelcentrummanager Bruno Devriese:

"Elke kerstavond heb ik het geluk om omringd te zijn door familie en te genieten van een heerlijk diner. En elk jaar besef ik dat deze traditie niet noodzakelijk voor iedereen geldt. Daarom wilde ik deze kerst een beetje verschil maken door een diner te organiseren en anderen te helpen zich gelukkig te voelen. Ring Shopping is een uitstekende locatie voor een dergelijk evenement. " In samenwerking met de voedselbank en andere partners wilden we mensen helpen hun problemen te vergeten en te genieten van een heerlijke, warme kerstavond. We boden een driegangenmaaltijd aan en elk kind ontving een geschenk. Onze gasten gingen terug naar huis met een fijn gevoel. De Vennootschap heeft € 2.000 gedoneerd ter ondersteuning van dit evenement. Bovendien komt het evenement goed overeen met de pijler van Social Inclusion, voor het evenement hadden vele andere collega's kerstkaarten voor de gasten geschreven.



Rode Kruis schildert in Tournai
 Als onderdeel van de werken in het winkelcentrum Les Bastions werd een witte gang gecreëerd om het Retail Park te verbinden met het winkelcentrum en de ondergrondse parkeergarage. Om de bezoekers aan te moedigen deze gang meer te gebruiken, besloot het winkelcentrum om meer kleur en leven aan te brengen samen met het Rode Kruis. Het gekozen thema was "de winkels van de wereld", een mix tussen de kernactiviteiten van het winkelcentrum en de mix die het Rode Kruis met zijn jonge vluchtelingen heeft.

Het project werd in verschillende fasen gerealiseerd:

Zaterdag 20 mei: workshop om tekeningen te maken met de kinderen van het Rode Kruis.

Woensdag 31 mei: de realisatie van de fresco's (van 3 meter bij 1m50) met de kinderen van het Rode Kruis.

Woensdag 7 juni: fresco's afwerken.

De fresco's werden verdeeld over de lengte van de gang. Hiertussen werden woorden geplaatst. Deze gang was een groot succes en bezoekers genoten van dit geweldige initiatief.



Kerstkaarten in Shopping 1

Iedereen Kerst! Was de slogan van Shopping 1. Onze bezoekers hadden de mogelijkheid om een speciale wens voor iemand op te schrijven ... zonder te weten wie! We deelden lege kerstkaarten (gemerkt door Shopping 1) uit aan onze bezoekers en vroegen hen een warme boodschap neer te schrijven voor 'Ter Heide' (organisatie die zorgt voor minder validen), 'ZOL' (ziekenhuis in Genk) of het 'Overkop huis' (een instelling voor kinderen / tieners met psychische problemen). De kaarten werden tot 24/12 in onze 'tunnel van licht' opgehangen. Op 25/12 werden 811 kaarten naar het ziekenhuis gebracht om de patiënten op kerstochtend te verrassen, de andere kaarten werden verdeeld over Overkop en Ter Heide.



LINK MET SDG'S



Figuur: Sustainable Development goals/ duurzame ontwikkelingsdoelstellingen

De KPI's en interne procedures kunnen vertaald worden naar de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen, SDGs:

SDG	SUSTAINABILITY FOCUS AREA	ALIGNMENT
7. Renewable energy	Bricks	2,000 MWh solar energy
8. Good jobs and economic growth	Partners	20.000 jobs in our shopping centers. Target WH: Invest to create 1.000 extra jobs
11. Sustainable cities and communities	Bricks & Society	Health & Safety Assessments Reduction environmental impact Increase social impact
13. Climate action	Bricks	Renewable energy Sustainable sourcing Energy reduction Climate change policy & assessment (BREEAM)
17. Partnership for the goals	All pillars	Partnering with suppliers, tenants & society

7. Betaalbare en duurzame energie.

Opgenomen in de verdere uitwerking van de energie KPI. Een uitgebreid zonnepanelen project werd opgestart en zal afgerond worden in 2018 zodat er lokale en autonome productie is. Wanneer er energie moet aangekocht worden zal deze groen zijn. Daarnaast blijft inzetten op minder verbruik de beste koop.

8. Eerlijk werk en economische groei. De

Wereldhave Groep heeft een eigen compliance charter dat iedere werknemer tekent en zo zijn integriteit bevestigt. Daarnaast leggen we naar onze partners ook voorwaarden op in een Green Lease (huurders) en een Suppliers Charter (leveranciers), ze bevatten o.a. goede huisregels en vanzelfsprekend deontologisch gedrag. Economische groei werd in een vroeger objectief vastgesteld: nieuwe investeringen voor uitbreidingen e.a. zorgen voor extra werkplaatsen. Vanaf 2015 wordt een tweejaarlijkse telling van alle jobs gehouden, voor zover mogelijk wordt de vinger aan de pols gehouden bij huurders zodat zij optimaal kunnen functioneren en werkplaatsen behouden (of verhoogd) kunnen worden, helaas is dit niet steeds mogelijk en gelinkt aan de heersende economie.

11. Duurzame steden en gemeenschappen.

Onze centra moeten kunnen bijdragen aan de lokale gemeenschap en een platform zijn voor duurzame initiatieven. Dialoog met steden, gemeenten, plaatselijke verenigingen, clubs, scholen, ... is permanent noodzakelijk. We trachten onze milieu impact te verminderen door onze gebouwen beter te monitoren en aan te passen waar nodig. Health& Safety assessments dragen bij tot het continu evalueren en controleren van de portefeuille, volgens de geldende regelgeving.

13. Klimaatactie. Sinds de start van onze duurzame rapportering (2013) volgen we de internationale klimaatdoelstellingen en trachten jaarlijks beter te doen en net dat tikkeltje ambitieuzer te zijn, de duurzaamheidsstrategie van de Wereldhave Groep is een continue evaluatie en evolutie. De ganse pilaar Bricks draagt bij tot het verminderen van het energieverbruik die in zeer ruime zin geïnterpreteerd wordt (energie, water, afval, ecologie, vervoer,...).

17. Partnerschap om doelstellingen te bereiken. Deze zit vervat in de KPI van pilaar 3. Partners met de neus in dezelfde richting zijn onontbeerlijk voor een continue verbetering van elkaars business. Sensibiliseren van alle stakeholders is nodig en is een blijvend werkpunt. De in punt (8) aangehaalde charters zijn hier eveneens van toepassing, elkaar blijven uitdagen en communiceren om beter te doen.

BIJLAGE

Toelichting bij het jaarverslag 2017 van de Vennootschap

De Vennootschap brengt verslag uit over zijn prestaties in 2017 in overeenstemming met de "Aanbevelingen voor beste praktijken inzake duurzaamheidsverslaggeving" ("Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting") van de European Public Real Estate Association (EPRA). De Wereldhave Groep brengt verslag uit over zijn prestaties in 2017 aan de hand van de richtsnoeren van het Global Reporting Initiative (SRS) (Kern) en neemt daarin relevante prestatie-indicatoren op uit het GRI Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) en de Best Practices Richtlijnen voor duurzaamheidsverslaggeving van de EPRA..

Reikwijdte van het milieuraapport

De Vennootschap heeft flinke vorderingen geboekt met de opvolging en verbetering van zijn milieuprestaties. De Vennootschap brengt verslag uit over de milieuprestaties van activa die het operationeel beheert en waarvan de cijfers voor energie-efficiëntie en gebruikte hulpbronnen kunnen worden gemeten en rechtstreeks kunnen worden beheerd. Voor 2017 zijn de absolute gegevens voor alle prestatie-indicatoren in verband met energie en de uitstoot van broeikasgassen, waterverbruik en afval waarover de verhuurder controle heeft, bekendgemaakt voor 13 van de 16 onroerende goederen (de retailparken en open galerijen Les Bastions RP, Genk Stadsplein en Waterloo werden buiten beschouwing gelaten omdat daar zeer weinig tot geen gemene delen zijn).

De like-for-like cijfers voor energie, broeikasgassen, water en afval werden opgenomen voor 12 van de 16 eigendommen. De gerapporteerde cijfers bevatten het totale verbruik aan door de verhuurder verkregen energie en verbruikt water door de onroerende goederen die de Vennootschap bezit en beheert. Voor de like-for-like cijfers werd geen rekening gehouden met de activa die tijdens de verslagperiode werden aangekocht, verkocht of die in aanzienlijke mate (her)ontwikkeld werden (in dit geval Les Bastions Shopping). De like-for-like cijfers geven de wijzigingen van een indicator weer over een periode van twee jaar bij een ongewijzigde portefeuille. Zo ontstaat een zo nauwkeurig mogelijk beeld van de milieuprestaties van onze vastgoedportefeuille gedurende de laatste 24 maanden. De absolute cijfers geven een overzicht van de milieu-impact over heel 2017.

'Gecontroleerd door de verhuurder' verwijst meestal naar informatie die betrekking heeft op gezamenlijk gebruik (gemeenschappelijke diensten), omdat sommige gegevens - van meters of uit contracten - niet verder in detail kunnen worden gefilterd; hierbij hoort de volgende uitleg:

RETAIL: De opgegeven cijfers voor elektriciteit, gas en water gelden alleen voor de gemene delen; de cijfers voor afval hebben betrekking op gemene delen en individuele delen.

KANTOREN: De opgegeven cijfers voor de elektriciteit betreffen alleen de gemene delen; gas, water en afval hebben betrekking op de gemene delen en individuele delen. Waar gegevens beschikbaar zijn voor huurders via afzonderlijke meters, rapporteren we deze in de tabellen.

Methode voor de berekening van de prestatiecijfers

De intensiteitscijfers worden berekend aan de hand van een breuk met de 'gemeenschappelijke diensten' als teller en de 'verhuurde oppervlakte' als noemer. Deze gemeenschappelijke diensten verwijzen naar het verbruik van door de verhuurder aangekochte nutsdiensten voor de gemene delen en voor diensten aan de huurders die niet over een submeter beschikken. Wanneer het verbruik van de huurders door een submeter gemeten wordt, wordt dat afzonderlijk gerapporteerd. De Wereldhave Groep beseft dat de intensiteitsindicator beïnvloed kan worden door een wanverhouding tussen de teller in de noemer, zoals aanbevolen in de "Aanbevelingen voor beste praktijken inzake duurzaamheidsverslaggeving" van de EPRA.

Voor onze externe verslaggeving over de milieuprestatie-indicatoren hanteren wij een andere verslagperiode dan voor onze financiële verslaggeving. Milieuprestatie-indicatoren worden nu geconsolideerd in een voortschrijdende periode van 12 maanden in plaats van per boekjaar, zoals in onze vorige jaarverslagen. Sinds 2015 bestrijkt de verslagperiode een termijn van 12 maanden, namelijk het vierde kwartaal van 2014 en de drie eerste kwartalen van 2015. Dezelfde methode werd gebruikt voor 2017. Dat stelt ons in staat om tijdig verslag uit te brengen over onze ecologische voetafdruk. Om de milieuprestaties van onze vastgoedportefeuille te meten, maken wij het verslag op en vergelijken wij dezelfde prestaties over een periode van 12 maanden met een periode van 12 maanden van een jaar geleden.

Daardoor worden de like-for-like cijfers met twee vergelijkbare periodes vergeleken. Het like-for-like energieverbruik voor de gemene delen van de portefeuille van winkelcentra is in de verslagperiode met XX% gedaald. Dat heeft geleid tot een cumulatieve daling van onze energie-intensiteit (voor de portefeuille van winkelcentra) van 2013 tot 2017 met 21,2% per m² (like-for-like). Het like-for-like energieverbruik voor de gemene delen van de kantorenportefeuille is in de verslagperiode met XX% gedaald. Dat heeft geleid tot een cumulatieve daling van onze energie-intensiteit (voor de kantorenportefeuille) van 2013 tot 2017 met 21,2% per m² (like-for-like). Bijkomende toelichting bij domeinen met milieu-impact: het energieverbruik omvat zowel het direct als het indirect energieverbruik. Het directe energieverbruik is de energie uit primaire bron die de Vennootschap ter plaatse aangekocht en verbruikt heeft (bv. gas en stookolie). Het indirecte energieverbruik is de door een derde geproduceerde en van deze derde aangekochte energie in geconverteerde vorm, nl. als elektriciteit of vloeibare brandstof (bv. elektriciteit, verwarming en koelsystemen). De emissiefactoren zijn voor elektriciteit gebaseerd op de informatie verstrekt door de eindleveranciers en voor gas op de nationale emissiefactoren. Wanneer de conversiefactoren voor 2017 nog niet beschikbaar waren, hebben wij opnieuw de cijfers van 2016 gebruikt. De koolstofuitstoot staat in relatie tot het energieverbruik (in kWh) dat in dezelfde tabel vermeld wordt. De broeikasgasemissies in scope 3 verwijzen naar het verbruik van door de verhuurder aangekochte energie, gemeten door submeters van de huurders, en energie die door de huurders werd aangekocht.

Wijzigingen in de verslaggeving over milieu-indicatoren

Wanneer de cijfers onvolledig en/of onbekend waren, hebben wij deze cijfers geschat op basis van de vorige periode. Waar mogelijk werd informatie over de huurder gegeven, maar het was hier moeilijk om volledig te zijn, want de meeste meters zijn privébezit; wanneer privédelers op eenzelfde hoofdmeter aangesloten waren, gaven submeters informatie over deze privégegevens.

Sociaal-economische prestatie-indicatoren

Zoals aanbevolen in de derde editie van de "Aanbevelingen voor beste praktijken voor duurzaamheidsverslaggeving" van de EPRA, deelt de Wereldhave Groep informatie mee over bijkomende sociale prestatie-indicatoren. Die hebben te maken met de bestaande gezondheids- en veiligheidsevaluaties, gezondheids- en veiligheidsincidenten die zich hebben voorgedaan en de programma's voor maatschappelijk engagement van 2017 voor onze retailportefeuille. Zij dekken 100% van onze totale retailportefeuille (op basis van de bruto vermogenswaarde). De BREEAM-certificatie geldt voor 7 activa, de 5 grootste shoppingcentra plus Gent Overpoort (gemengd gebruik) en 'Les Bastions' Retail Park; met open galerijen werd ook hier geen rekening gehouden.

Er werden evaluaties op het gebied van veiligheid & gezondheid uitgevoerd voor de retailportefeuille van alle vijf grote shoppincentra, waarbij er vier evaluaties volledig werden uitgevoerd en één gedeeltelijk (voor 25%, aangezien de werken in Les Bastions Shopping nog aan de gang zijn) geëvalueerd werd; deze evaluaties omvatten gezondheid en welzijn, energiebeheer, gebouwen en technische installaties, certificaten, adviesverslagen en actieplannen. Wij hebben één echte evacuatie meegemaakt in Nivelles; zij is rustig en vlot verlopen doordat ze vooraf goed was voorbereid (gebeurt jaarlijks). Er werden programma's voor maatschappelijk engagement ingevoerd voor onze retailportefeuille; deze bevatten onder meer evenementen ter bevordering van de sociale integratie, het ter beschikking stellen van ruimte voor maatschappelijke initiatieven, personeelsbetrokkenheid en investeringen in faciliteiten voor maatschappelijke integratie. Meer informatie hierover leest u in het hoofdstuk over duurzaamheid van dit jaarverslag.

De sociale prestatie-indicatoren (HR) zijn gebaseerd op informatie van de Wereldhave Groep, waar mogelijk werd Wereldhave Belgium opgesplitst.

EPRA DUURZAAMHEIDSPRESTATIEMAATREGELEN

Environmental performance measures		Page
Elec-abs	Total electricity consumption	107&109
Elec-Lfl	Like-for-like total electricity consumption	107&109
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	107&109
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	107&109
Fuels-Abs	Total fuel consumption	107&109
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	107&109
Energy-Int	Building energy intensity	108&109
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	107&109
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	107&109
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	108&109
Water-Abs	Total water consumption	107&109
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	107&109
Water-Int	Building water intensity	108&109
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	107&109
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	107&109
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	90&108
Social performance measures		Page
Diversity-Emp	Employee gender diversity	110
Diversity-Pay	Gender pay ratio	113
Emp-Training	Employee training and development	112
Emp-Dev	Employee performance appraisals	113
Emp-Turnover	New hires and turnover	111
H&S-Emp	Employee health and safety	111&102
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	108
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	108
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	108&114
Governance performance measures		Page
Gov-Board	Composition of the highest governance body	36
Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	36-38
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	66-69

MILIEU INDICATOREN

1 Environmental performance indicators - Retail

EPRA sustainability performance measures					
		Absolute		Like for Like	
				Belgium	
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Landlord obtained electricity consumption for shared services	MWh	7.568	7361	7.156	7.056
Electricity exclusively sub-metered to tenants		26	23	26	23
Total landlord obtained electricity		7.594	7385	7.182	7.079
Total landlord-obtained district heating and cooling consumption for shared services		-	0	-	-
Landlord-obtained fuel consumption for shared services		3.812	5.029	3.289	4.483
Fuels exclusively sub-metered to tenants		303	263	303	263
Total energy consumption from all sources		11.709	12676	10.775	11.825
Total direct GHG emissions GHG Protocol Scope 1	tonnes CO2e	701	925	605	825
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 2		1.471	1067	1.383	1.016
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 3		61	52	61	52
Total direct and indirect GHG emissions		2.233	2.044	2.049	1.893
Total landlord-obtained water consumption (common/private areas)	m3	34.544	55.961	31.392	51.079
Water consumption exclusively sub-metered to tenants		38.820	53.298	30.336	53.298
Total weight of waste	Metric tonnes	1.578	1639	1.230	1.353
Disposal route	Proportion by weight (%)				
- Reused		0%	0,0%	0%	0%
- Recycled		36%	44,0%	36,0%	44,0%
- Landfill facility		0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Incineration		64%	56,0%	64,0%	56,0%
- Composting/ anaerobic digestion facility		0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Other disposal route		0%	0,0%	0,0%	0,0%
		100%	100%	100%	100%

2 Environmental intensity indicators - Retail

EPRA sustainability intensity measures					
		Absolute		Like for Like	
		Belgium			
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Building energy intensity	kWh/m ² /year	71,5	79,8	78,2	88,9
	kWh/visitor/year	0,7	0,7	0,8	0,8
Greenhouse gas intensity from building energy	kgCO ₂ e/m ² /year	13,6	12,9	14,9	14,2
	kgCO ₂ e/visitor/year	0,1	0,1	0,1	0,1
Building water intensity	m ³ /m ² /year	0,4	0,7	0,4	0,8
	Liter/visitor/year	4,3	6,4	4,5	7,2

3 Other relevant environmental and social indicators 2017

Belgium

BREEAM certifications in place	% of assets	71%	5/7 assets
BREEAM certifications in place	% of GLA	67%	
Health & Safety - assessments undertaken	% of assets	85%	4,25/5 assets
Health & Safety - incidents occurred	Number	1	evacuation Shopping Nivelles
Local engagement program in place	% of assets	100	all SC
Local community investments - absolute	€	0,48mio	table social actions
Local community investments - relative to NRI	% of NRI	1,03%	

4 Environmental performance indicators - Office

EPRA sustainability performance measures					
		Absolute		Like for Like	
				Belgium	
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Landlord obtained electricity consumption for shared services	MWh	6.257	5.438	6.257	5.438
Electricity exclusively sub-metered to tenants		2.610	2.621	2.610	2.621
Total landlord obtained electricity		8.866	8.059	8.866	8.059
Total landlord-obtained district heating and cooling consumption for shared services		-	-	-	-
Landlord-obtained fuel consumption for shared services		4.442	3.919	4.442	3.919
Fuels exclusively sub-metered to tenants		-	-	-	-
Total energy consumption from all sources		13.309	11.978	13.309	11.978
Total direct GHG emissions GHG Protocol Scope 1	tonnes CO2e	29.227	26.576	817	721
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 2		1.333	1.158	1.333	1.158
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 3		1.613	1.365	1.613	1.365
Total direct and indirect GHG emissions		3.763	3.244	3.763	3.244
Total landlord-obtained water consumption (common/private areas)	m3	15.885	16.020	15.885	16.020
Water consumption exclusively sub-metered to tenants		-	-	-	-
Total weight of waste	Metric tonnes	192	195	192	195
Disposal route	Proportion by weight				
- Reused					
- Recycled		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Landfill facility		49,0%	79,0%	49,0%	79,0%
- Incineration		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Composting/ anaerobic digestion facility		50,0%	16,0%	50,0%	16,0%
- Other disposal route		1,0%	5,0%	1,0%	5,0%
		-	-	-	-

5 Environmental intensity indicators - Office

EPRA sustainability intensity measures					
		Absolute		Like for Like	
				Belgium	
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Building energy intensity	kWh/m2/year	175,7	158,2	175,7	158,2
Greenhouse gas intensity from building energy	kgCO2e/m2/year	49,7	42,8	49,7	42,8
Building water intensity	m3/m2/year	0,2	0,2	0,2	0,2

SOCIALE INDICATOREN

1 Workforce

Workforce - employment (GRI 102-7; 102-8)/ Total and BE

(in FTE)

		Total	Belgium
2017	Number of employees year end	184.0	43.3
2016	Number of employees year end	209.6	54.0
2017	Part-time employees	15.1%	29.2%
2016	Part-time employees	0.9%	0.0%
2017	Full time employees	84.9%	70.8%
2016	Full time employees	99.1%	100.0%
2017	Employees with fixed contract	11.5%	2.1%
2016	Employees with fixed contract	10.9%	3.7%
2017	Employees with permanent contract	88.5%	97.9%
2016	Employees with permanent contract	89.1%	96.3%

Workforce - employment (GRI 405-1, EPRA Diversity-Emp)/ Total

(number)	2017			2016		
	%	Male	Female	%	Male	Female
Age group < 30	12%	4	18	12%	5	21
Age group 30-40	39%	33	42	41%	30	59
Age group 40-50	30%	25	33	27%	33	24
Age group > 50	19%	18	19	12%	22	21
Total numbers of employees	192	80	112	215	90	125
Employees in senior management		65%	35%		70%	30%
Annual increase in base salary excluding individual STI	5.7%	6.4%	4.9%	3.9%	3.0%	4.5%

2 Employee turnover

Total number and rates of new employee hires and employee turnover by age group, gender and region (GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)/ Total				
(number)	2017		2016	
	New hires	Departures	New hires	Departures
Male	19	31	22	26
Female	23	43	29	31
Age group < 30	11	13	11	5
Age group 30-40	18	30	16	11
Age group 40-50	11	20	21	24
Age group > 50	2	11	3	17
Total	42	74	51	57
(number)	2017	2016	2015	
Resignations	19	15	5	
Dismissals	5	9	0	
Mutual agreements	31	16	16	
Retirements	1	4	1	
Departure during probation period	2	3	0	
Expiry contacts	16	9	3	
Outsourcing	0	0	0	
Deaths	0	0	0	
Totals	74	57	25	
Employee turnover	40.2%	26.5%	10.5%	
New employee hires (GRI 401-1)/ Total				
New employees hired in 2017 by gender	%			
Male employees	45.2%			
Female employees	54.8%			
New employee hires (GRI 401-1)/ Total				
New employees hired in 2017 by age group	%			
Age group < 30	26.2%			
Age group 30-40	42.9%			
Age group 40-50	26.2%			
Age group > 50	4.8%			
Sickness ratio (GRI 403-2)/ Total and BE				
	Units	Total	Belgium	
2017 Sickness ratio (%)		2.9	2.2	
2016 Sickness ratio (%)	%	2.0	3.3	
2017 Work-related fatalities		0	0	
2016 Work-related fatalities	Number	0	0	

Training & Development (GRI 404-1, 404-2, EPRA Emp-training)/ Total and BE

	Units	Total	Belgium
2017 training hours total	Number	3,064	310
2017 training hours per employee		17	7
2017 training costs total	in Euro	235,782	21,203
2017 training costs per employee		1,281	490
2016 training hours total	Number	3357	166
2016 training hours per employee		16	3
2016 training costs total	in Euro	164,149	18,444
2016 training costs per employee		783	342

		2017		2016	
	Units	Male	Female	Male	Female
Educational training	%	40.6%	59.4%	44.9%	55.1%
Skills & development training		47.4%	52.6%	30.4%	69.6%
Wereldhave training		39.3%	60.7%	41.9%	58.1%
Training workscouncil		0.0%	100.0%	60.0%	40.0%
Training hours per employee	Number of hours	18.7	13.7	14.8	16.2

(Number of hours)

	2017	2016
Educational training	630	1,967
Skills & development training	2,052	1,162
Wereldhave training	235	148
Training workscouncil	147	80

Employees by category (GRI 102-8)/ Total

(Number)

	2017
Board	2
Management	18
Operations (Leasing, Development, Shopping Centre Management)	87
Staff	85
Total	192

Breakdown of senior management employees by gender (GRI 102-8) / Total

	2017	2016	2015
Male employees	65.0%	73.7%	73.9%
Female employees	35.0%	26.3%	26.1%

3 Remuneration

Ratio of Base Salary and remuneration of women to men by employee category (GRI 405-2, EPRA Diversity-pay)/ Total

	2017	
	Male	Female
Board	100%	0%
Management	58%	42%
Operations (Leasing, Development, Shopping Centre Management)	53%	47%
Staff	62%	38%

4 Employee satisfaction

Employee satisfaction by aspect measured (GRI 102-43)/ Total

(Number)	2016	2014
Commitment	7.7	7.9
Engagement	7.5	7.7
Role clarity	6.9	6.8
Vitality	7.6	6.8
Work atmosphere	7.7	7.7
Loyalty	n/a	7.8
Response rate	89.5%	87.8%

Incidents of discrimination

Total numbers of incidents of discrimination and corrective actions (GRI 406-1)/ Total

(Number)	2017	2016	2015
Number of incidents of discrimination reported	0	0	0

Employee performance appraisals (GRI 404-3, EPRA Emp-Dev)/ Total

	2017	2016
Percentage of employees with an appraisal	97%	71%

Employee health and safety (GRI 403-2, EPRA H&S-Emp)/ Total

	2017	2016
Injury rate	0%	0%
Absentee rate	2.9%	2.0%
Number of work related fatalities	1	0

5 Community engagement

Social performance indicators retail portfolio/ Total	2017	2016
Local engagement program in place (% of assets)	100%	100%
Local community investments - absolute (€)	1,813,211	2,116,707
Local community investments - relative to NRI (% of NRI)	1.1%	0.9%



Genk Shopping 1

5

BEHEERVERSLAG



Het hoofdstuk 'Risicofactoren' (p.4 tot p.18) en de 'Corporate Governance Verklaring' (p.30 tot p.80) maken integraal deel uit van dit beheersverslag en vormen samen het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

MISSIE EN STRATEGIE

MISSIE: FOCUS OP WINKELCENTRA

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

STRATEGIE: WAARDECREATIE EN RISICOSPREIDING

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

- huurgroei dankzij actief management van winkelcentra;
- Het (her)ontwikkelen van winkelcentra voor eigen portefeuille;

Actief management van winkelcentra

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

Eigen ontwikkeling

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

PROPERTY MANAGEMENT – BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

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



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

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

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

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

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

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

WINKELCENTRA

Wereldhave Belgium focust op convenience centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak werkt de GVV aan het behoud en de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg dit jaar tot circa 86 % van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

In de winkelcentra werden 94 handelshuurcontracten afgesloten gedurende 2017 (69 nieuwe contracten en 25 huurhervormingen).

Op 25 januari 2018 vernamen we via de pers de intentie van Carrefour om haar winkels in de winkelcentra 'Shopping 1' (Genk) en 'Belle-Ile' (Liège) te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Carrefour genomen en blijven bestaande handelshuurovereenkomsten van kracht. De huurinkomsten vertegenwoordigen 3,7 % van de totale huurmassa. In Liège is er een contractuele opzegmogelijkheid per 23 september 2018 en voor Genk 30 november 2019. Initiatieven voor het uitwerken van alternatieven werden reeds aangevat, wat concreet een commercialisatie impliceert, al dan niet gekoppeld aan een herontwikkeling en/of herverkaveling van de respectieve oppervlakten.

Bezettingsgraad

De EPRA bezettingsgraad - zie supra - van de winkelcentra bedraagt 94,9% (31 december

2016: 95,9%). De 'like-for-like' huurgroei van de kernportefeuille vastgoedbeleggingen (winkelcentra) bedraagt -1,1% (2016: 4,9%) (inclusief gemiddelde indexatie van 1,8%). De daling wordt voornamelijk verklaard door de financiële impact van de gratis terbeschikkingstelling van de parking voor de bezoekers in Genk (met een positieve impact op bezoekersaantallen en omzetten van retailers). De winkelcentra te Nivelles en 'Belle-Ile' te Liège zijn quasi volverhuurd. De bezettingsgraad van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en Genk 'Shopping 1' bedroeg respectievelijk 92,6% en 79,7%.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2017 € 66,8 mln (31 december 2016: € 35,3 mln). De netto toename met € 31,5 mln is per saldo toe te schrijven aan volgende elementen:

- de bouwwerken die betrekking hebben op de ontwikkeling van de uitbreiding (€ 30,3 mln) van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai met 15.000 m²;
- de aanloopkosten (€ 1,0 mln) van een mogelijke uitbreiding (8.000 m² GLA) van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège (studie- en ontwerpkosten). De stedenbouwkundige en milieuvergunningen zijn verleend en definitief. De voortgang van dit project zal samen worden bekeken met de verdere evolutie van de oppervlakte welke momenteel door Carrefour wordt gehuurd (10.000 m²).

PROJECTONTWIKKELINGEN TIJDSLIJN

PROJECT						OMSCHRIJVING
	2016	2017	2018	2019	2020	
'Les Bastions' Tournai Uitbreiding						Investering € 73,7 mln. Verwacht rendement 5,00 - 5,50%

KANTOREN

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 90,9% per 31 december 2016 naar 91,7% per 31 december 2017. Het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen is per balansdatum quasi 100% verhuurd. De bezettingsgraad van het 'Business&Media' kantorenpark te Vilvoorde bedroeg per 31 december 2017 76,3%

(2016: 78,1%). Deze daling is in hoofdzaak te wijten aan herlokalisatie van twee huurders.

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

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2017 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 39,4 mln (2016: € 40,1 mln). Deze daling is toe te schrijven aan de volgende elementen:

De lichte stijging van het netto huurresultaat is in hoofdzaak toe te schrijven aan diverse hogere huurinkomsten uit onder andere tijdelijke preciaire terbeschikkingstellingen, pop-ups, en huuraanpassingen (€ 0,4 mln).

De vastgoedkosten stegen met € 0,5 mln; de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,7 mln hoger, en dit is in hoofdzaak toe te schrijven aan eenmalige verbrekingsvergoedingen van diverse arbeidsovereenkomsten.

De financiële lasten (€ -0,1 mln) en de taksen (€ -0,1 mln) bleven nagenoeg stabiel. Wereldhave Belgium ontving in 2017 nog een eenmalig slotdividend ten belope van € 0,3 mln in het kader van de vereffening van het vastgoedcertificaat 'Basilix'.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,68 (2016: € 5,78).

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € 15,3 mln (2016: € 26,2 mln) en bestaat in hoofdzaak uit de herwaardering van de vastgoedportefeuille (€ 15,4 mln) en een ander portefeuilleresultaat (€ -0,1 mln).

EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2017 € 619,3 mln (31 december 2016: € 599,6 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2017 € 89,25 (31 december 2016: € 86,41).

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2017 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen.

De lange termijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van:

- 'revolving credits' met eindvervalddag respectievelijk 2019 (€ 214,5 mln) en 2021 (€ 130 mln);
- 'Term loans' met eindvervalddag 2024 (€ 30 mln).

De korte termijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van 'revolving credits' met eindvervaldag 2018 (€ 30 mln) en een gecommiteerde kredietlijn (€ 26 mln) zonder einddatum. Per 31 december bedroeg het bedrag van de onbenutte kredietlijnen € 196,5 mln.

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

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

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

Per 31 december 2017 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 29,0% (2016: 27,6%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2017 bedroeg 0,94% (gemiddelde renteniveau 2016: 0,99%). 24,1% betreffen kredieten met vaste rentevoet en 75,9% met variabele rentevoet.



Belle-Île



Genk Stadsplein

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Op 25 januari 2018 vernamen we via de pers de intentie van Carrefour om haar winkels in de winkelcentra 'Shopping 1' (Genk) en 'Belle-Ile' (Liège) te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Carrefour genomen en blijven bestaande handelshuurovereenkomsten van kracht. De huurinkomsten vertegenwoordigen 3,7 % van de totale huurmassa. In Liège is er een contractuele opzegmogelijkheid per 23 september 2018 en voor Genk

30 november 2019. Initiatieven voor het uitwerken van alternatieven werden reeds aangevat, wat concreet een commercialisatie impliceert, al dan niet gekoppeld aan een herontwikkeling en/of herverkaveling van de respectieve oppervlakten.

Deze aankondiging van Carrefour zal over 2018 een beperkte impact hebben op het netto resultaat van kernactiviteiten.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

WINSTBESTEMMING

WINST

De winst over 2017, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 54,7 mln (2016: € 66,2 mln). Deze daling is per saldo, in vergelijking met 2016, een gevolg van een lager netto resultaat van kernactiviteiten (€ -0,7 mln) en een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -10,8 mln).

Met een uitkeringspercentage van 90% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de Aandeelhouders voor het boekjaar 2017 een brutodividend aangeboden worden van € 5,10 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 3,57 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 6.939.017 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2017, betekent dit een uit te keren dividend van € 35,4 mln.

Een uitkering van 90% 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.

DIVIDEND

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 11 april 2018 wordt een dividend (coupon 22) voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2016: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel.

De Raad van Bestuur heeft zijn intentie verklaard om de aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium bij wijze van keuzedividend de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 18 april 2018 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 € 3,57 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, € 3,57 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 8 mei 2018. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op 18 april 2018.

De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

VOORUITZICHTEN

Vanaf 2018 zal het uitbreidingsproject te Tournai bijdragen tot het netto resultaat van kernactiviteiten.

De aankondiging van Carrefour met betrekking tot intentie tot sluiting van de vestigingen in 'Shopping I' te Genk en 'Bellelle' te Liège zal over 2018 een beperkte impact hebben op het netto resultaat van kernactiviteiten. Voor 2018 gaat Wereldhave Belgium uit van een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel in een bandbreedte van € 5,70 - € 5,80. 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

J. de Smet

A. Claes

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 8 maart 2018



6

EPRA



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

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

EPRA PRESTATIEMETING

TABEL	EPRA PRESTATIE METING	DEFINITIE		2016	2017
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	40.128	39.403
			€/aandeel	5,78	5,68
2	EPRA NAW	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	602.193	621.611
			€/aandeel	86,78	89,58
3	EPRA NNAW	EPRA NAW 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	599.586	619.284
			€/aandeel	86,41	89,25
4	EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	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.		5,7%	5,4%

5	EPRA huurleegstand percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlakte, gedeeld door de ERV van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van markthuur.	4,2%	5,7%
6	EPRA Kost 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.	15,3%	18,0%
7	EPRA Kost 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.	13,7%	15,8%

TABEL 1: EPRA RESULTAAT

(X € 1.000)

	2016	2017
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	66.241	54.682
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.364	-15.385
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
III. Ander portefeuille resultaat en uitgestelde belastingen	251	106
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	40.128	39.403
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
EPRA Resultaat per aandeel	5,78	5,68

TABEL 2 EN 3: EPRA NAW EN EPRA NNNAW

(X € 1.000)

	2016	2017
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	599.586	619.284
Nettoactiefwaarde per aandeel (groepsaandeel)	86,41	89,25
Uit te sluiten:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	808	503
II. Uitgestelde belastingen	1.799	1.824
EPRA NAW (groepsaandeel)	602.193	621.611
Aantal aandelen op jaareinde	6.939.017	6.939.017
EPRA NAW per aandeel (groepsaandeel)	86,78	89,58
Toe te voegen:		
I. I. Reële waarde van financiële instrumenten	-808	-503
II. Uitgestelde belastingen	-1.799	-1.824
EPRA NNNAW (groepsaandeel)	599.586	619.284
Aantal aandelen op jaareinde	6.939.017	6.939.017
EPRA NNNAW per aandeel (groepsaandeel)	86,41	89,25

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

(X € 1.000)

	2016	2017
Vastgoedbeleggingen	819.827	853.564
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring (*)	-35.318	-12.254
Vastgoed - juridisch overgedragen	-18.699	0
Vastgoed bestemd voor verhuuring	765.810	841.310
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	19.159	21.572
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuuring (B)	784.969	862.882
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	47.211	48.858
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-2.189	-2.419
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	45.022	46.439
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,7%	5,4%

(*) Op 31 december 2017 is de reële waarde van de uitbreiding 'Les Bastions' in de totale waarde van de vastgoedbeleggingen gebleven voor de berekening van dit Epra indicator.

TABEL 5: EPRA HUURLEEGSTANDSPERCENTAGE

SEGMENT	VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN M ²	GERAAMDE HUUR- WAARDE (ERV) VOOR DE LEEG- STAND IN € 1.000	GERAAMDE HUUR- WAARDE (ERV) IN € 1.000	EPRA HUURLEEGSTAND 2016	EPRA HUURLEEGSTAND 2017
Kantoren	78.409	921	11.084	9,10%	8,31%
Winkelcentra	166.507	2.029	40.509	4,10%	5,01%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuuring	244.916	2.949	51.593	4,20%	5,72%

TABEL 6: EPRA KOST RATIO'S

(X € 1.000)

	2016	2017
Algemene kosten	4.626	5.064
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	382	401
Vastgoedkosten	2.618	3.681
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-382	-401
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	7.244	8.745
Leegstandskosten	-781	-1.088
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	6.463	7.657
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	47.211	48.457
EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	15,3%	18,0%
EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	13,7%	15,8%

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2017 zijn toegenomen ten opzichte van 31 december 2016, in hoofdzaak en per saldo door de stijging van de vastgoedkosten (€ 1,0 mln) en algemene kosten (€ 0,4 mln) in boekjaar 2017.

7

VASTGOEDVERSLAG



DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

INVESTERINGEN IN WINKELVASTGOED GEDAALD

Het investeringsvolume daalde in 2017 met ongeveer 10% ten opzichte van 2016, Voornamelijk verklaard door de afwezigheid van een Shopping Center transactie. Hierdoor werd de verkoop van de Bermaso portefeuille (highstreet) met 80 mln euro de belangrijkste transactie van het jaar.

Twee transacties in shopping centers (Woluwe Shopping te Brussel en Rive Gauche te Charleroi) zullen naar alle waarschijnlijkheid begin 2018 worden afgerond aan historisch lage rendementen.

Globaal zagen we het afgelopen jaar een verdere daling van de rendementen in de investeringsmarkt van het winkelvastgoed, met een prime yield van 4,25% voor winkelcentra (de aangekondigde transactie voor Woluwe shopping gaat hier nog een stuk onder).

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

HUURNIVEAUS IN SHOPPING CENTRA STABIEL OVER 2017

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

Gemiddeld bleven markthuren stabiel over het afgelopen jaar, met evenwel duidelijke verschillen in functie van het succes van het winkelcentrum (onder andere in geval van leegstand van verschillende units). In secundaire centra komen omzetten van retailers

sterk onder druk wat zich vertaalt in negatieve correcties van huurniveaus.

De verhuring van de uitbreiding van het winkelcentrum Les Bastions te Doornik nam een belangrijk deel op van de nieuwe verhuringen in winkelcentramarkt in 2017. Het is tevens een mooi voorbeeld waarbij op relatief korte termijn, een mooie en aanvullende mix, aan aantrekkelijke huren werd gerealiseerd.

RECORDNIVEAUS VOOR INVESTERINGEN IN KANTOREN

De kantorenmarkt werd opnieuw gekenmerkt door een zeer hoog niveau van investeringsvolume, nog 6% hoger dan 2016. De belangrijkste transacties waren de Engie Towers, Meeus 8 te Brussel en Zuiderpoort te Gent.

De rendementen voor de beste assets met klassieke contracten ("prime yields for standard leases") daalden verder naar opnieuw een laagterecord van 4,5%.

VOOR HET EERST IN 6 JAAR EEN STIJGING VAN DE PRIME RENT

Het niveau van nieuwe inhuurnames (take up) daalde in Brussel, maar toch daalde eveneens de leegstand zowel in de Brusselse CBD als in de periferie.

Opmerkelijk is dat voor het eerst in 6 jaar de prime rent in Brussel steeg van 275 naar 300 euro per vierkante meter per jaar.

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

Bron: deels geïnspireerd op cijfers gepresenteerd door JLL op Investors Forum 2018

SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	WINKELCENTRA	%	KANTOREN	%	TOTAAL
(x € 1.000)					
Reële waarde					
Vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen)	683.001		103.746		786.747
Projectontwikkelingen	66.817				66.817
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	749.818	87,84%	103.746	12,16%	853.564
Aanschaffingswaarde	495.305	82,07%	108.230	17,93%	603.534
Verzekerde waarde (*)	426.202	80,56%	102.848	19,44%	529.050
Contractuele huur	38.059	78,22%	10.600	21,78%	48.659

(*) verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis



SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	BOUWJAAR OF MEEST RECENTE RENOVATIEJAAR	SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE (IN % VAN WAARDERING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)
Retail			
Winkelcentrum "Belle-Ile", Quai des Venues 1, 4020 Luik (5)	1994	22,27%	30.252
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	18,13%	28.600
Winkelcentrum "Les Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	1996	7,56%	15.540
Retailpark 'les Bastions' in Tournai	2016	2,12%	10.350
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	7,28%	27.100
Winkelcentrum "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	12,78%	32.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,83%	3.700
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	4,95%	15.618
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410	1968	1,65%	3.347
		78,57%	166.507
Kantoren			
Businessclass kantorenpark, Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,35%	3.048 / 29*
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,09%	5.449 / 201*
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,77%	3.907 / 120*
Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,50%	12.772 / 246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,08%	11.192 / 368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,00%	16.003 / 1.008*
De Veldekens III, Berchemstationstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,06%	11.192 / 208*
		11,85%	63.563 / 2.180 *
Projectontwikkelingen			
Uitbreiding winkelcentrum 'Les Bastions' in Tournai		6,28%	
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo (6)		0,20%	
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Ile' in Liège		0,41%	
Nivelles grondposities		0,80%	
		7,69%	
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop			
Madou Centre, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel	2002	1,89%	12.162 / 504*
		1,89%	12.162 / 504 *
Totaal		100%	242.232 / 2.684 *

* archieven

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

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

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

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

⁽⁵⁾ Op 23 december 2016 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan tot en met 31 december 2018 op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel.

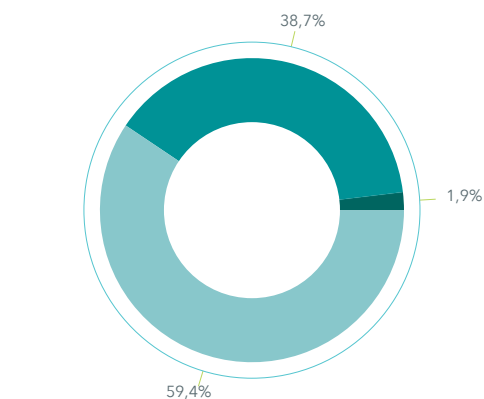
⁽⁶⁾ Dit vastgoed geheel is eigendom van de naamloze vennootschap Immo Guwy en BVBA Waterloo Shopping en zijn bijgevolg niet verwerkt in de statutaire jaarrekening.

PARKEER-PLAATSEN (AANTAL)	CONTRACTUËLE HUUR OP 31 DECEMBER 2017 (€ X 1.000)	HUURWAARDE LEEGSTAND (€ X 1.000)	THEORETISCHE HUURWAARDE OP 31 DECEMBER 2017	GESCHATTE HUURWAARDE (€ X 1.000)	BEZETTINGSGRAAD OP 31 DECEMBER 2017
		(1)	(2)	(3)	(4)
2.200	11.317	4	11.321	10.977	100,00%
1.452	8.223	282	8.506	7.884	96,40%
1.260	3.302	249	3.551	3.295	93,90%
360	1.097	28	1.125	1.127	97,50%
1.250	3.189	921	4.110	4.529	79,70%
2.000	6.554	459	7.013	6.975	92,60%
0	902	60	962	938	93,60%
44	2.664	228	2.892	2.986	99,20%
95	811	0	811	828	100,00%
	38.059	2.230	40.289	39.539	94,90%
82	225	130	354	324	60,10%
178	725	198	923	804	75,20%
123	478	157	635	573	72,50%
305	1.226	385	1.612	1.760	78,10%
238	1.606	5	1.611	1.508	99,70%
316	2.051	223	2.274	2.127	97,80%
217	1.589	0	1.589	1.431	100,00%
	7.900	1.097	8.997	8.527	91,70%
150	2.701	0	2.701	2.563	100,00%
	2.701	0	2.701	2.563	100,00%
	48.659	3.327	51.987	50.630	94,30%

KERNINFORMATIE

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de huurinkomsten)

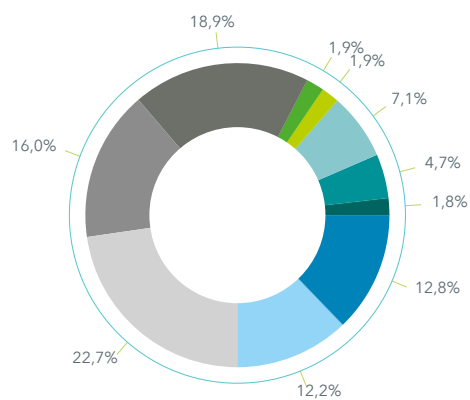


■ Brussel
■ Vlaanderen

■ Wallonië

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van taxatiewaarde)

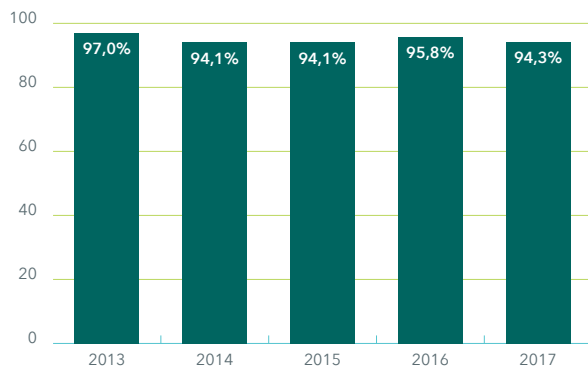


■ Gent
■ Vilvoorde
■ Berchem-Antwerpen
■ Brussel
■ Waterloo

■ Nivelles
■ Tournai
■ Liège
■ Genk
■ Kortrijk

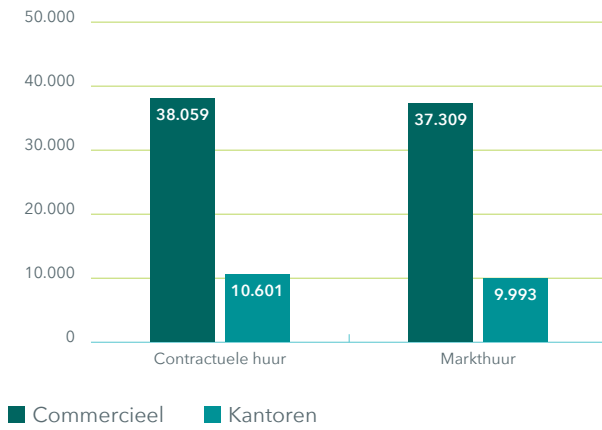
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD

(in % van de huurinkomsten)



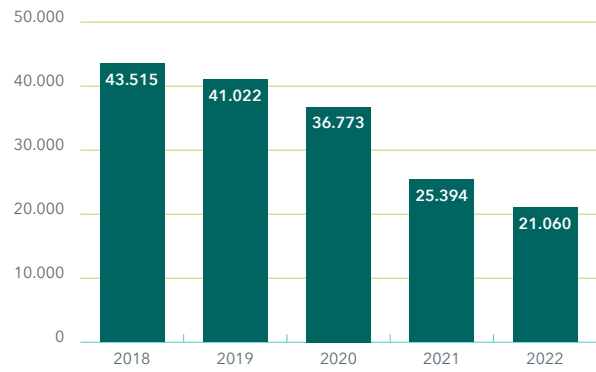
CONTRACTUELE HUUR/MARKTHUUR

(x € 1.000)



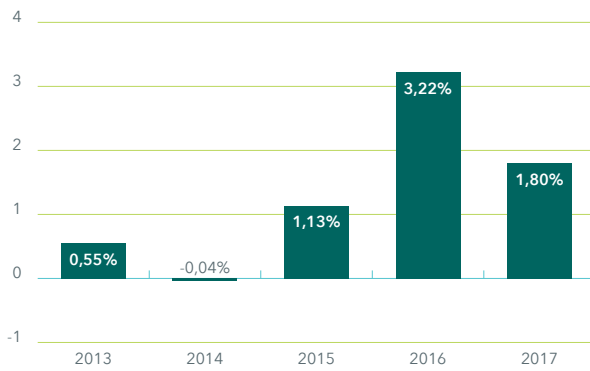
CONTRACTUELE HUUR (TOT EERSTVOLGENDE OPZEGGING) OVER 5 JAAR

(x € 1.000)



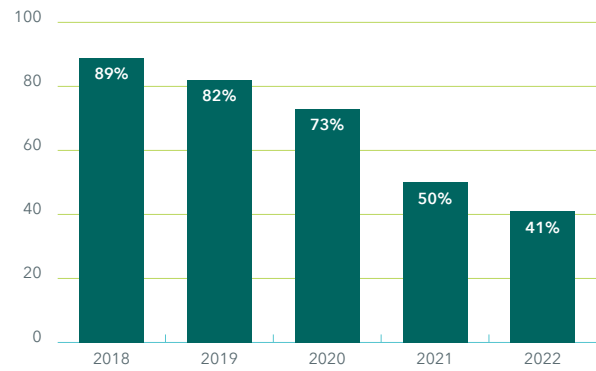
HERWAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in %)



CONTRACTUEEL GEGARANDEERDE HUURINKOMSTEN

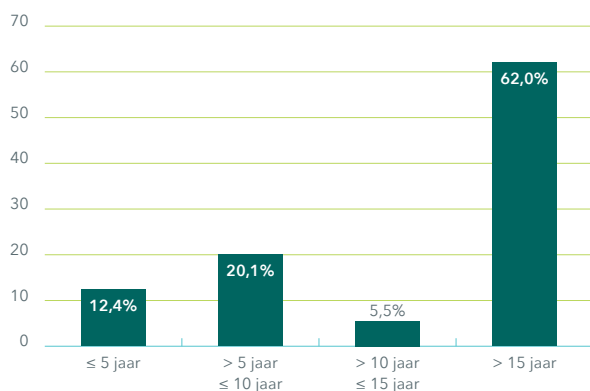
(in %)



BRANCH MIX

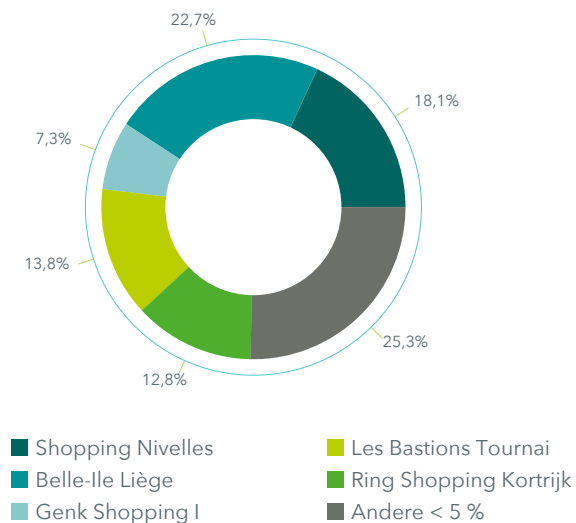
LEEFTIJDANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in % waardering)



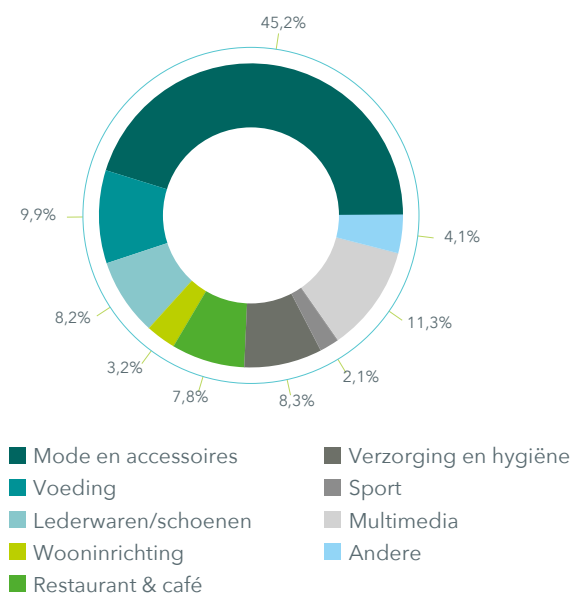
VASTGOEDBELEGGINGEN > 5%

(in % reële waarde)



BRANCHE-MIX VASTGOEDBELEGGINGEN WINKELCENTRA

(in % van de huurinkomsten)



TOP 10 HUURDERS *

Totale portefeuille

	HUURDER	SECTION	%
1	ERGO SERVICES KDV	Offices	5,5%
2	CARREFOUR	Retail	3,8%
3	C&A	Retail	3,2%
4	HENNES & MAURITZ	Retail	3,1%
5	DELHAIZE	Retail	2,0%
6	Argenta Spaarbank NV	Offices	1,9%
7	A.S. WATSON GROUP	Retail	1,9%
8	RICOH	Offices	1,6%
9	PROXIMUS	Offices	1,5%
10	EXCELLENT RETAIL BRANDS	Retail	1,4%
			26,0%

Retail

	HUURDER	%
1	CARREFOUR	4,8%
2	C&A	4,0%
3	HENNES & MAURITZ	4,0%
4	DELHAIZE	2,6%
5	A.S. WATSON GROUP	2,5%
6	EXCELLENT RETAIL BRANDS	1,7%
7	SPORTSDIRECT.COM	1,7%
8	CASSIS/PAPRIKA	1,7%
9	REDISCO	1,7%
10	L&L RETAIL BELGIUM SA	1,5%
		26,2%

Kantoren

	HUURDER	%
1	ERGO SERVICES KDV	25,4%
2	Argenta Spaarbank NV	8,9%
3	RICOH	7,3%
4	AMADEUS BENELUX S.A.	5,2%
5	PROXIMUS	4,6%
6	ABN AMRO BANK	4,1%
7	24+ nv	4,0%
8	ANTEA BELGIUM NV	3,1%
9	QUINTILES BELGIUM NV/SA	3,0%
10	TVM Belgium	2,2%
		67,8%

*Uitgedrukt in percentage van geannualiseerde contractuele huur.

GEMIDDELDE LOOPTIJD HUUROVEREENKOMSTEN

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,6 jaar en tot het einde van de huurcontracten 5,5 jaar.

VERZEKERDE WAARDE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Het verzekeringsrisico is onderschreven door AIG EUROPE Limited.

De totale verzekerde waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt € 529,0 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 62% van de reële waarde van de totale portefeuille vastgoedbeleggingen.

De verzekeringspremie over 2017, inclusief taksen, bedraagt € 139.392.

OPERATIONEEL BEHEER

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

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

DEROGATIE WINKELCENTRUM 'BELLE-ILE' TE LIÈGE OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 30 §3 EN §4 VAN DE GVVWET

Op 23 december 2016 heeft het directiecomité van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) een hernieuwde afwijking verleend voor het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège op het verbod van meer dan 20% van de geconsolideerde activa te beleggen in één enkel vastgoedgeheel.

Deze derogatie is verleend onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2018;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;
- De periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico onder meer technische problemen en brand.

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

Rekening houdend met de competitieve investeringsmarkt, de intrinsieke kwaliteit en de goede onderliggende performance van dit winkelcentrum heeft de waarderingsdeskundige geoordeeld dat de reële waarde van dit actief aanzienlijk toegenomen is per eind 2017. Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van het winkelcentrum 'Belle-Ile' 22,7% ten opzichte van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en de geconsolideerde schuldgraad 29,0%.

De Vennootschap tracht door middel van actieve prospectie naar nieuwe investeringsopportuniteiten de reële waarde van het betreffende actief onder de 20% te brengen. Om deze ambitie te realiseren heeft Wereldhave Belgium in 2017 beslist zijn investeringsscope te verruimen naar retail parks en activa in het Groot Hertogdom Luxemburg.

Deze beslissing tot verruiming van de investeringsscope, wijzigt niets aan de focus op winkelvastgoed, wat het behoud van een sectoriële concentratie impliceert.

UITBREIDING EN STRUCTURELE RENOVATIE WINKELCENTRUM "LES BASTIONS" TE TOURNAI

April 2018 wordt een hoogtepunt na 3 jaar (ver)bouwen aan de site 'Les Bastions' te Tournai. Begin 2016 opende het retailpark (10.000 m²) succesvol zijn deuren, gelegen naast het bestaande winkelcentrum. Gelijktijdig met de bouw van de uitbreiding (15.000 m²) van het winkelcentrum werd het bestaande gedeelte structureel gerenoveerd. De architectuur is hedendaags en de omgevingselementen beantwoorden ten volle aan de vraag van de consument.

De commercialisatie van de uitbreiding verloopt voorspoedig. Voor 95% van de verhuurbare oppervlakte werden reeds contracten getekend o.a. met nationale en internationale retailers (Zara, Bershka, Superdry, JD Sports, etc.). Deze nieuwe enseignes vormen een passend en aanvullend aanbod samen met de reeds zittende huurders van uitstekende kwaliteit (Delhaize, C&A, H&M). Deze toekomstige branche mix zal de aantrekkingskracht als commercieel geheel bestendigen en de basis leggen van de attractiviteit van het winkelcentrum en het retail park naar de toekomst toe. Het winkelcentrum verwelkomt tevens verschillende horecazaken en, belangrijk element, behoudt de gratis parking. De site 'Les Bastions' zal met 43.500 m² verhuurbare oppervlakte een der belangrijkste commerciële vastgoedgehelen zijn in Wallonië.

BINNENSTEDELIJK ONTWIKKELINGSPROJECT 'COEUR DE VILLE' TE WATERLOO

Het binnenstedelijk ontwikkelingsproject 'Coeur de Ville' te Waterloo (10.000 m² GLA) kadert in een masterplan dat op dit ogenblik bij de lokale overheid opnieuw ter studie ligt, weliswaar zonder consensus. In deze context is het voor de Statutaire Zaakvoerder moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief kan concretiseren. Als gevolg van deze gewijzigde omstandigheden werd de reële waarde vastgesteld op € 1,8 mln, zijnde waarde van de grondpositie en de geschatte waarde van de vergunningen. Deze waarde werd bevestigd door de onafhankelijke waarderingdeskundige. De Statutaire Zaakvoerder zal de concrete evoluties en beslissingen van de lokale overheid van kortbij monitoren.

BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SHOPPING CENTRA



Winkelcentrum 'Belle-Ile'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Top 5 huurders

Carrefour Belgium	10,89%
WE	3,86%
Hennes & Mauritz	3,54%
C&A	3,28%
A.S. Watson	2,79%

Totaal aantal huurders: 91

Bouwjaar: 1994

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

Verhuurbare oppervlakte:
30.252 m²



Winkelcentrum Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Top 5 huurders

Delhaize Group	6,26%
Hennes & Mauritz	4,86%
Esprit	3,14%
AS Adventure	2,67%
Delcambe	2,42%
Chaussures	

Totaal aantal huurders: 97

Bouwjaar: 1974 - Uitbreiding en renovatie 2012

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

Verhuurbare oppervlakte:
28.600 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 huurders

C&A	4,92%
Hennes & Mauritz	4,64%
Redisco	4,01%
A.S. Watson	3,69%
Ahold	3,49%

Totaal aantal huurders: 78

Bouwjaar: 1973

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte:
32.000 m²



Winkelcentrum 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 huurders

C&A	13,60%
Delhaize Group	12,92%
Chaussures Maniet	4,49%
A.S. WATSON GROUP	4,26%
Etam	3,44%

Totaal aantal huurders: 51

Bouwjaar: 1979 – Renovatie 1996

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

Verhuurbare oppervlakte:

15.540 m²



Retail Park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 huurders

Harrar	22,87%
Maisons du Monde	15,63%
Sportsdirect.com	13,36%
Brico	13,29%
AS Adventure	8,86%

Totaal aantal huurders: 9

Bouwjaar: 2016

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

Verhuurbare oppervlakte:

10.350 m²



Winkelcentrum Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Top 5 huurders

Carrefour Belgium	16,73%
Sportsdirect.com	11,55%
Lunch Garden	5,56%
Espace Kwesto	5,29%
Burger Brands	3,67%

Totaal aantal huurders: 51

Bouwjaar: 1967 – Renovatie 2014

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte:

27.100 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

Top 5 huurders

Hennes & Mauritz	15,96%
C&A	10,70%
Inditex	10,50%
FSG	5,87%
Kruidvat	5,54%

Totaal aantal huurders: 27

Bouwjaar: 2008

Ligging: Het winkelcomplex is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 15.618 m²



Commercieel complex te Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195,
1410 Waterloo

Top 5 huurders

Taboo	22,19%
Standaard	19,54%
Boekhandel	
Planet Parfum	13,03%
Natural Food	10,63%
Boutique Taratata	8,14%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: 1968

Ligging: Het complex is gelegen in het centrum van Waterloo

Verhuurbare oppervlakte: 3.347 m²



'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent

Top 5 huurders

House Industries	24,45%
Pam Team	24,45%
DO Invest	17,32%
Ahold	13,88%
A.S. Watson Group	9,30%

Totaal aantal huurders: 7

Bouwjaar: 2014

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

Verhuurbare oppervlakte: 3.700 m²
+ 119 studentenkamers

KANTOREN

**Kantoorgebouwen in Brussel**

Madou Center, Bischoffsheimlaan 1-8,
1000 Brussel

Huurder

Ergo Services KDV	100%
-------------------	------

Totaal aantal huurders: 1

Bouwjaar: 1975 – Renovatie: 2002

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

Verhuurbare oppervlakte: 12.162 m²

**Kantoorgebouwen in Vilvoorde**

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde

Top 5 huurders

Quintiles Belgium	26,87%
Wereldhave Belgium	18,29%
Amadeus Benelux	17,77%
Nutrition & Santé B-Lux	12,00%
Monster Belgium	7,88%

Totaal aantal huurders: 11

Bouwjaar: 1999

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

Verhuurbare oppervlakte

Medialaan 30: 5,449 m²

Verhuurbare oppervlakte

Medialaan 32: 3,907 m²

**Kantoorgebouwen in Vilvoorde**

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Top 4 huurders

Ricoh	60,23%
WGEO Ltd Belgium	16,42%
Quinz Advocaten	14,02%
Secretary Plus	9,33%

Totaal aantal huurders: 5

Bouwjaar: 2001

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

Verhuurbare oppervlakte:

12.772 m²



Kantoorgebouwen in Vilvoorde

Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde

Huurders

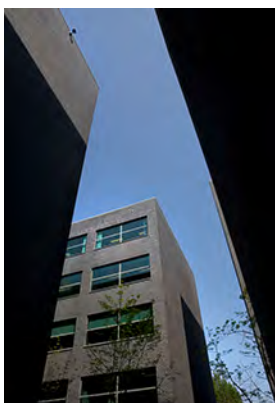
Sebia	57,12%
Crawford & Co	42,88%

Totaal aantal huurders: 2

Bouwjaar: 1998

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

Verhuurbare oppervlakte: 3.048 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

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

Top 5 huurders

ABN Amro Bank	21,47%
24+	20,78%
AON Belgium	8,12%
Odyssey Logistics	7,60%
Europe	
Tennant Europe	7,49%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: 1999

Ligging: Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte:
16.003 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2,
2600 Antwerpen

Top 3 huurders

Argenta Spaarbank	49,69%
Proximus	30,14%
Antea Belgium	20,17%

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar: 2001

Ligging: Langs de ring rond Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte:
11.192 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78,
2600 Antwerpen

Top 5 huurders

Amadeus Benelux	20,94%
TVM Belgium	14,69%
USG Professionals	10,19%
CWS-Boco Belux	6,18%
Pearlchain	5,58%

Totaal aantal huurders: 18

Bouwjaar: 2002

Ligging: Langs de ring rond
Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte:
11.192 m²

PROJECTEN

Winkelcentrum 'Les Bastions' - Tournai



Sector
Retail

Type
Uitbreiding

Omvang
Uitbreiding winkelcentrum: 15.000 m² GLA
Totaal winkelcentrum na uitbreiding: 32.500 m² GLA

Estimated completion
Q2 2018

Verwacht rendement
5.00% - 5.50%

Status
Committed

- Start bouwwerken Q1/2016
- oplevering voorzien Q1/2018
- investering: € 73,7 mln

Waterloo



Sector
Retail

Type
Herontwikkeling multifunctioneel commercieel complex

Omvang
10,000 m² GLA

Geschatte oplevering
2021

Verwacht rendement
6.75% - 7.25%

Status
Non committed

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

Geraamde investering: € 52 mln

Winkelcentrum 'Belle-Ile' - Liège



Sector
Retail

Type
Uitbreiding

Omvang
+/- 8,000 m² GLA

Geschatte oplevering
2019/2020

Verwacht rendement
6.0% - 6.5%

Status
Non committed

De socio-economische en de bouwvergunning zijn bekomen.

Prioriteiten zijn:

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

Geraamde investering: € 50 mln

VERSLAG WAARDERINGSDESKUNDIGEN

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2017, 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 winkeldoelstellingen, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

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

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

Meestal zal de zittende huurder gerechtelijke stappen ondernemen om dit te voorkomen en onze ervaring leert dat een rechter meestal op 60% 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: € 737,8 mln (projectontwikkeling Tournai uitbreiding inbegrepen)

Troostwijk - Roux Expertises CVBA

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

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

- Informatie die ons door de onderneming werd ter beschikking gesteld zoals actuele huur, voorwaarden van huurovereenkomsten, servicekosten, investeringsuitgaven enz;

- De aannames en waarderingsmethodes gebruikt door de taxateurs zijn volkomen marktgericht, zoals yields en kapitalisatievoeten. Zij zijn gebaseerd op hun kundig oordeel en marktobservatie.

De inkomstenbenadering:

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

Methodologie: DCF

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

Waardering

Op basis van wat in deze Waardering is uiteengezet, zijn wij van mening dat het totaal van de afzonderlijke marktwaarden van de onroerende goederen en panden in erfpacht, in functie en als gevolg van de diverse huurovereenkomsten op 31 december 2017 bedraagt:

Totaal: € 103,5 mln

Deze Waardering bevat geen negatieve waarden.

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

Transactiekosten

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

Aannames en informatiebronnen

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

Aannames zijn feiten, voorwaarden of situaties die het onderwerp of de benadering van een waardering beïnvloeden die, volgens overeenkomst, door de waarderende partij dienen geïnterpreteerd te worden als onderdeel van het waarderingsproces. Bij onze waarderingsmethodes 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, huurprijsherzelingen, 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 waarderingsdoeleinden. Machines en installaties, andere installaties en uitrusting van de huurders werden niet in onze waardering opgenomen.

Er werden geen gespecialiseerde tests uitgevoerd op enigerlei servicesysteem en voor 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 bedraagt per 31 december 2017 € 786,7 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 2017 € 66,8 mln.

8

WERELDHAVE BELGIUM OP DE BEURS



DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2017 een return (berekend op basis van koersschommelingen en bruto dividend) behaald van -6,8% (2016: 2,4%). Het rendement van de EPRA Index Europe bedraagt 17,7%. De koers/netto resultaat van kernactiviteiten verhouding lag ultimo 2017 op 16,8.

De slotkoers van de Vennootschap per 31 december 2017 bedroeg € 95,25 tegenover € 107,70 op 31 december 2016.

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 2017 met een gemiddelde van 1.792 aandelen per dag 33% hoger dan in 2016 (gemiddeld 1.347 stuks per dag).

De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2017 bedroeg 0,03%.

HET AANDEEL WERELDHAVE BELGIUM

AANTAL AANDELEN	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Aantal aandelen op het einde van de periode	6.939.017	6.939.017	6.939.017
Aantal dividend gerechtigde aandelen	6.939.017	6.939.017	6.939.017
Aantal op naam	4.553.137	4.553.137	4.558.596
Gedematerialiseerde aandelen	2.385.880	2.385.880	2.380.421
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	763	747	661
Free float	30,4%	30,4%	30,4%
Beurskoers (€)	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Hoogste slotkoers	112	121,3	111,45
Laagste slotkoers	85,27	98,96	90,12
Beurskoers op afsluitingsdatum	110	107,7	95,25
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	34,54	24,64	6,65
Gemiddelde beurskoers	101,9	110,01	99,06
Gegevens per aandeel (€)	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Nettowaarde (reële waarde)	81,76	86,41	89,31
EPRA NAV	81,76	86,41	89,31
Brutodividend	4,9	5,1	5,1
Nettodividend	3,58	3,57	3,57
Brutodividendrendement (%)	4,45%	4,74%	5,35%
Nettodividendrendement (%)	3,25%	3,31%	3,75%
Pay out ratio	87,00%	88,24%	90,47%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	1.824	1.347	1.792
Jaarvolume	466.905	346.302	457.040
Omloopsnelheid	0,03%	0,02%	0,03%

DIVIDEND

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, te houden op 11 april 2018, wordt een dividend voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2016: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel.

De Raad van Bestuur heeft zijn intentie verklaard om de aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium bij wijze van keuzedividend de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 18 april 2018 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 € 3,57 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, € 3,57 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 8 mei 2018. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op 18 april 2018.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige publicaties wordt - gezien deze intentie - aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date' en 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld wordt op respectievelijk 19 april, 20 april en 8 mei 2018.

AANDEELHOUDERSCHAP

NAAM	AANTAL STEMRECHTEN DIE RECHTSTREEKS WORDEN GEHOUDEN	% STEMRECHTEN DIE RECHTSTREEKS WORDEN GEHOUDEN
Wereldhave N.V.	2.524.529	36,38%
WTC Schiphol Toren A		
Schiphol Boulevard 233		
1118 BH Schiphol		
Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.303.372	33,20%
WTC Schiphol Toren A		
Schiphol Boulevard 233		
1118 BH Schiphol		
Nederland		
Publiek	2.111.116	30,42%
TOTAAL	6.939.017	100,0%

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

Dirk Anbeek	0
Kasper Deforche	0
Dirk Goeminne	0
Jacques De Smet	0
Ann Claes	0

OVERIGE INFORMATIE

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

1. Kapitaalstructuur

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

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

2. Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

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

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

Op 31 december 2017 zijn 6.939.017 aandelen in omloop, waarvan 36,38% in handen is van Wereldhave N.V., 33,20% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,42% in handen van het publiek.

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

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. Op Datum van huidig jaarverslag heeft de Vennootschap nog geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging. Deze machtiging is hernieuwbaar.

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 Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen en de Statuten."

FINANCIËLE AGENDA VOOR 2018

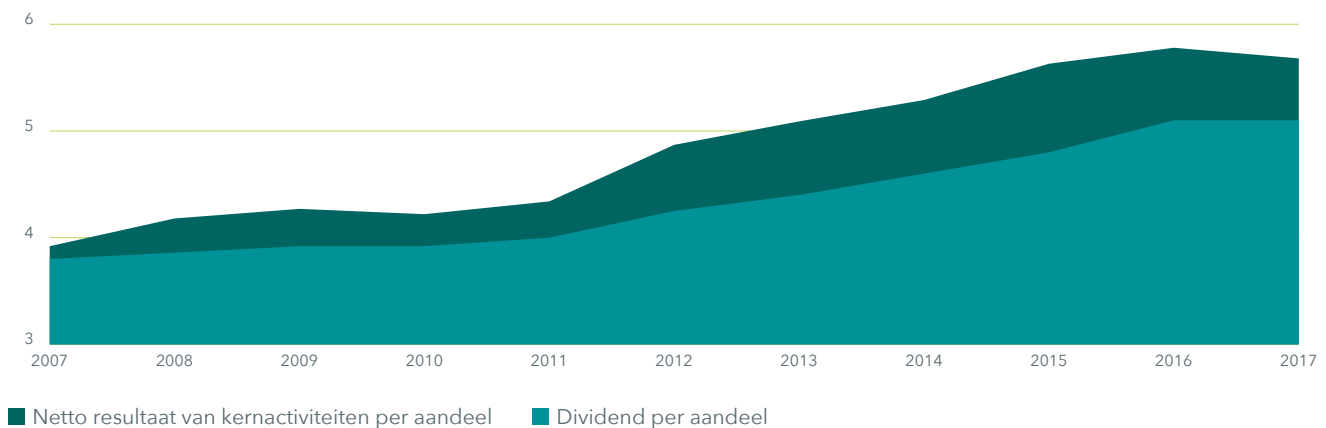
Persbericht resultaten 2017 (8:00 AM)	donderdag 1 februari 2018
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 11 april 2018
Persbericht Q1 2018 (8:00 AM)	donderdag 19 april 2018
Ex-dividend date (coupononthechting)	donderdag 19 april 2018
Dividend record date	vrijdag 20 april 2018
Betaalbaarstelling dividend 2017	dinsdag 8 mei 2018
Persbericht Q2 2018 (8:00 AM)	woensdag 18 juli 2018
Persbericht Q3 2018 (8:00 AM)	donderdag 18 oktober 2018

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

BEURSGEGEVENS

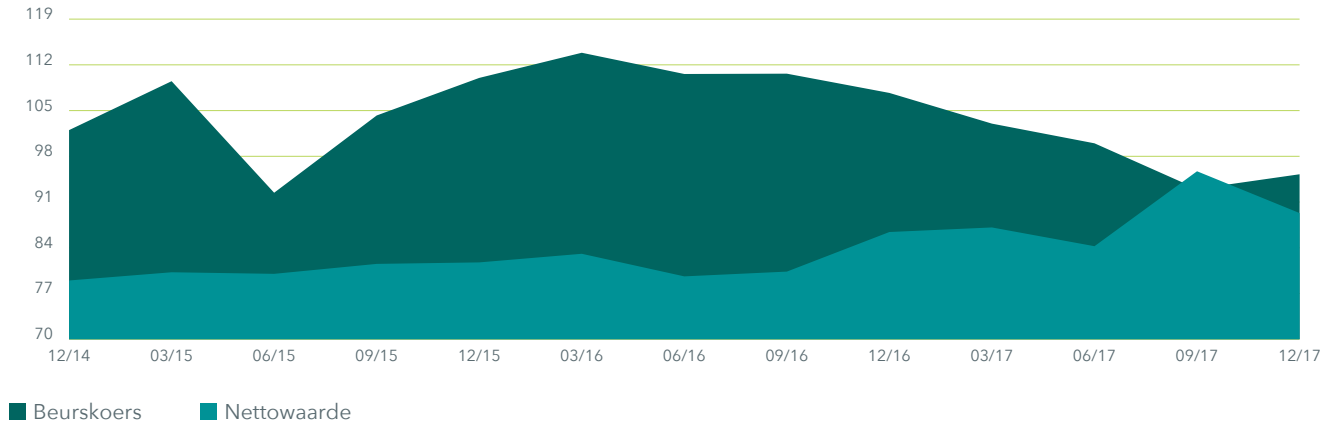
NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN EN DIVIDEND PER AANDEEL

(x € 1)



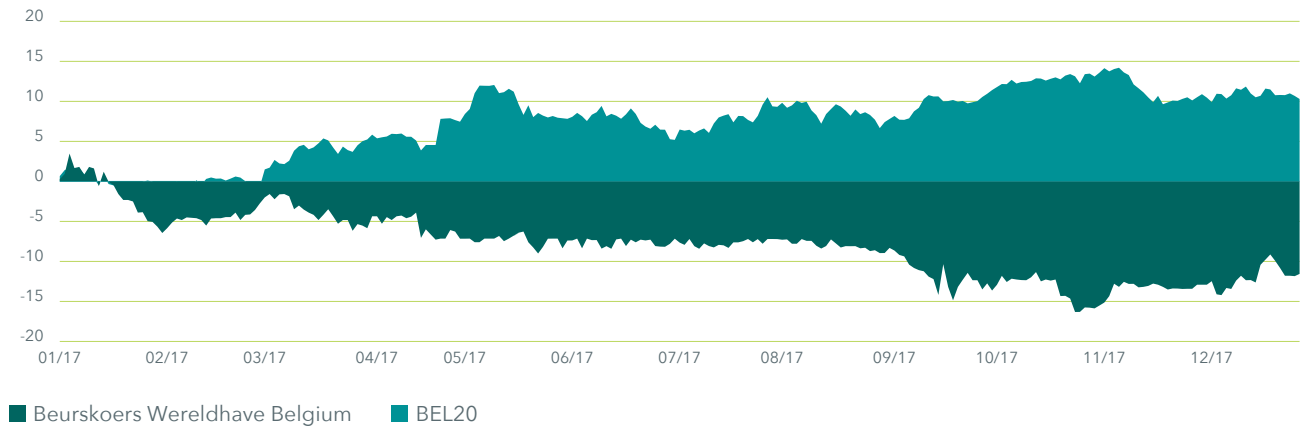
KOERS AANDEEL/NETTOWAARDE

(vóór winstdeling x € 1)

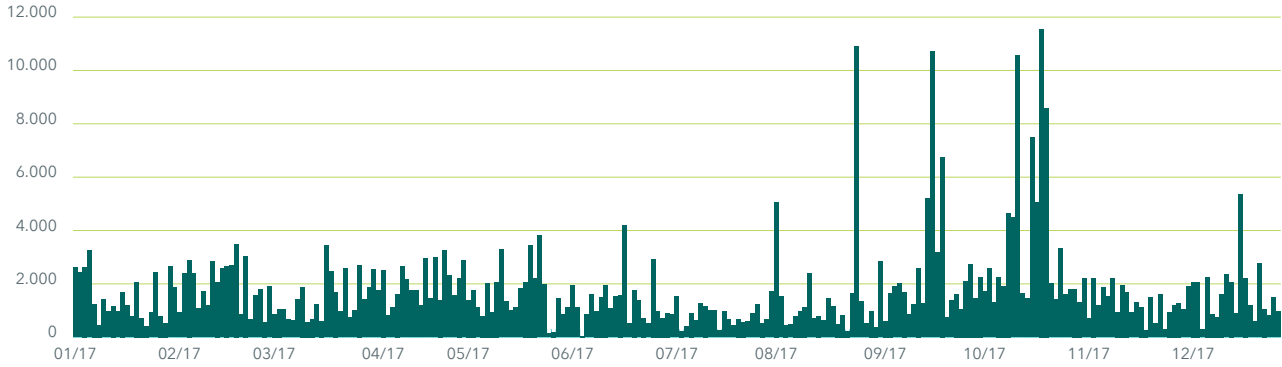


VERGELIJKING WERELDHAVE BELGIUM MET BEL20 CLOSE INDEX

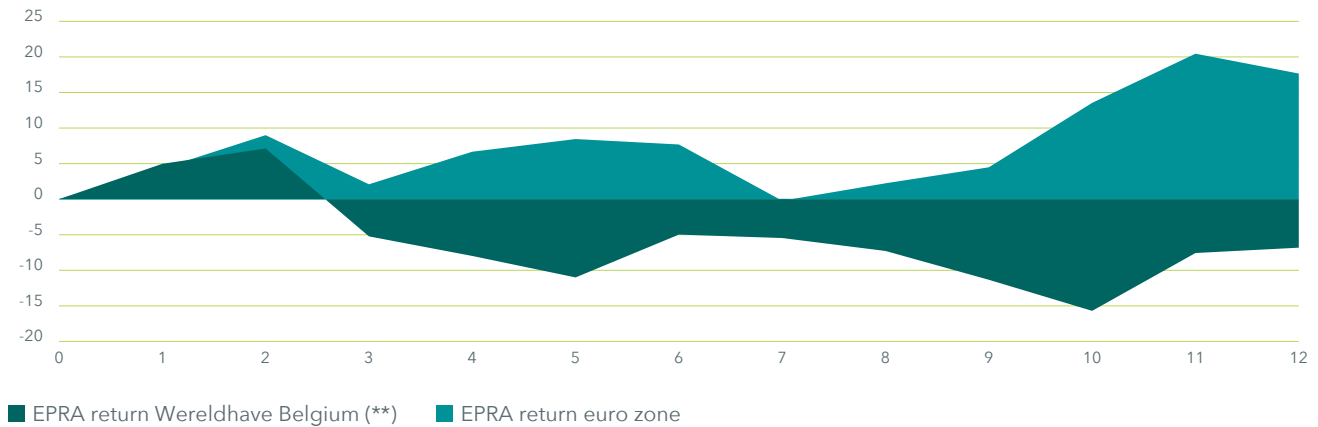
in %



VERHANDELDE VOLUMES WERELDHAVE BELGIUM



EPRA RETURN 2017*



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

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

9

FINANCIËEL VERSLAG



INHOUD FINANCIEEL VERSLAG

<u>GECONSOLIDEERDE BALANS</u>	166	25 Belastingen op het resultaat	208
<u>GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING</u>	168	26 Resultaat per aandeel	209
<u>STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</u>	170	27 Dividend	209
<u>GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT</u>	171	28 Artikel 617 van het wetboek van vennootschappen	210
<u>GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN</u>	172	29 Bepaling van de schuldgraad	211
<u>TOELICHTINGEN</u>	176	30 Transacties met verbonden partijen	211
1 Algemene informatie	176	31 Lijst van geconsolideerde ondernemingen	212
2 Fiscale status	176	32 Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	214
3 Grondslagen	177	33 Vergoeding commissaris	214
4 Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten (1) en niet kernactiviteiten (2) per 31 december	190	34 Bijkantoren	214
5 Segmentinformatie	192	35 Rechtzaken en arbitrages	214
6 Vastgoedbeleggingen	196	36 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	215
7 Andere materiële vaste activa	198	<u>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS</u>	216
8 Kortlopende vorderingen	199	<u>VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING</u>	221
9 Kas en kasequivalenten	200		
10 Maatschappelijk kapitaal	200		
11 Pensioenverplichtingen	201		
12 Langlopende financiële schulden	201		
13 Ontvangen huurwaarborgen	203		
14 Toegelaten afdekkingsinstrumenten	203		
15 Andere langlopende verplichtingen	203		
16 Uitgestelde belastingen	203		
17 Kortlopende verplichtingen	204		
18 Huurinkomsten	205		
19 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	206		
20 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	206		
21 Vastgoedkosten	206		
22 Algemene kosten	207		
23 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	208		
24 Financieel resultaat	208		

GECONSOLIDEERDE BALANS

(X € 1.000)

ACTIVA	TOEL.	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Vaste activa			
C. Vastgoedbeleggingen	6	819.827	853.564
		819.827	853.564
D. Andere materiële vaste activa	7	632	579
		632	579
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop			
Vastgoedbeleggingen	6	0	16.447
D. Handelsvorderingen	8	9.451	10.303
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	3.249	1.351
F. Kas en kasequivalenten	9	6.501	2.115
		19.201	30.215
Totaal activa		839.660	884.359

(X € 1.000)

TOTAAL EIGEN VERMOGEN		31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
A. Kapitaal	10	292.774	292.774
B. Uitgiftepremies		50.563	50.563
C. Reserves			
a. Wettelijke reserve		36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		113.007	139.371
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		-808	-503
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen		-880	-786
m. Andere reserves		986	956
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		77.667	82.190
D. Netto resultaat van het boekjaar		66.241	54.682
Minimaal uit te keren resultaat	27	31.310	31.292
		599.586	619.284
II. Minderheidsbelangen		0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN		31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I.	Langlopende verplichtingen		
A.	Voorzieningen		
	Pensioenen	11	1.168
			1.060
B.	Langlopende financiële schulden		
a.	Kredietinstellingen	12	140.000
			186.000
c.	Andere		
	Andere leningen	12	22.000
			22.000
	Ontvangen huurwaarborgen	13	497
			795
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	14	808
			503
E.	Andere langlopende verplichtingen	15	16.447
			0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	16	
b.	Andere		1.799
			1.824
		182.719	212.182
II.	Kortlopende verplichtingen	17	
B.	Kortlopende financiële schulden		
a.	Kredietinstellingen		45.200
			25.961
c.	Andere		
	Andere		434
			735
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b.	Andere		
	Leveranciers		5.821
			3.402
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.162
			1.462
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0
			16.449
F.	Overlopende rekeningen		
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		1.570
			903
	Andere		3.168
			3.981
		57.355	52.893
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	839.660	884.359
	Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	86,41	89,25

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Huurinkomsten	18		
Huur		49.369	49.725
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		364	378
Netto huurresultaat		49.733	50.103
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	10.908	11.382
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	20	-11.466	-11.991
		-558	-609
Vastgoedresultaat		49.175	49.494
IX. Technische kosten			
Herstellingen		-408	-419
Verzekeringspremies		-48	-61
		-456	-480
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-315	-303
Publiciteit		-300	-190
		-615	-493
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-616	-906
Onroerende voorheffing leegstand		-165	-182
		-781	-1.088
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-766	-1.010
		-766	-1.010
Vastgoedkosten	21	-2.618	-3.072
Operationeel vastgoedresultaat		46.557	46.422
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			
Personeelskosten		-2.085	-2.611
Overige		-2.541	-2.453
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		751	457
	22	-3.875	-4.607
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		42.682	41.815

(X € 1.000)

		31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		-1	-16
		-1	-16
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		50.660	31.537
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-24.296	-16.152
	23	26.364	15.385
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-117	-65
		-117	-65
		26.246	15.303
Operationeel resultaat		68.928	57.118
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde intresten en dividenden		0	330
XXI. Netto intrestkosten			
Nominale intrestlasten op leningen		-2.372	-2.433
XXII. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies		-97	-104
Financieel resultaat	24	-2.469	-2.207
Resultaat vóór belastingen		66.459	54.911
XXV. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting		-134	-188
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		-84	-41
Belastingen	25	-218	-229
Netto resultaat		66.241	54.682
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		66.241	54.682
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	26	9,55	7,88
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		9,55	7,88

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Nettoresultaat	66.241	54.682
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-75	306
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	113	95
	38	400
Globaal resultaat (I + II)	66.279	55.082
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	66.279	55.082

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		66.459	54.911
Intrestopbrengsten en dividenden		0	-330
Resultaat exclusief ontvangen dividend, intrestopbrengsten		66.459	54.582
Afschrijvingen materiële vaste activa		265	194
Huurderskortingen en investeringen		765	630
Intrestkosten		2.561	2.537
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-26.364	-15.385
Mutaties vorderingen		-1.679	-1.000
Mutatie kortlopende schulden		-1.819	-1.721
Betaalde vennootschapsbelasting		-213	-373
Ontvangen vennootschapsbelasting		2.891	2.020
		-23.593	-13.098
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		42.866	41.484
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Vooruitbetaling verkoop vaste activa	15	16.447	0
Betaling voor vastgoedbeleggingen		-20.074	-35.067
Aankoop meubilair en rollend materieel		-297	-356
Ontvangen intresten en dividenden		0	330
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.924	-35.093
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere		79.200	56.761
Aflossing Kredietinstellingen/Andere		-81.000	-30.000
Betaalde dividenden	27	-34.001	-35.389
Betaalde intresten		-2.871	-2.149
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-38.672	-10.777
Netto kasstroom		271	-4.386
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		6.231	6.501
Toename/Afname liquide middelen		270	4.386
Stand op 31 december	9	6.501	2.115

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(X € 1.000)

2016	TOEL.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJK RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED
Balans per 1 januari 2016		292.774	50.563	36	103.745
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					9.262
Dividend over 2015	a				
Balans per 31 december 2016		292.774	50.563	36	113.007

(X € 1.000)

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGE- LATEN AFDEKKINGSINSTRU- MENTEN DIE ONDERWOR- PEN ZIJN AAN EEN AFDEK- KINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIEERD IN IFRS	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	RESERVE VOOR ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE PENSIOENSREGELINGEN	ANDERE RESERVES	OVERGEDRAGEN RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL
-733	0	-993	986	120.932		567.310
						-75
						0
		113				113
				-2		-2
					66.241	66.241
				-9.262		0
				-34.001		-34.001
-808	0	-880	986	77.667	66.241	599.586

(X € 1.000)

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

Toelichting

a	Betaald dividend over 2015 € 4,90 (netto € 3,577) per aandeel: € -34.001
b	Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2016. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
c	Betaald dividend over 2016 € 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389

(X € 1.000)

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

TOELICHTINGEN

1. ALGEMENE INFORMATIE

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

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

De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel.

De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2017, is het resultaat van de consolidatie van Wereldhave Belgium met haar dochtervennootschappen.

De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 8 maart 2018. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 11 april 2018 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen van 13 juli 2014) en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

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

Op 23 december 2016 heeft het directiecomité van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) een hernieuwde afwijking verleend voor het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège op het verbod van meer dan 20% van de geconsolideerde activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel om haar statuut van GVV te behouden.

Deze derogatie is verleend onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2018;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;

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

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

Rekening houdend met de competitieve investeringsmarkt, de intrinsieke kwaliteit en de goede onderliggende performance van dit winkelcentrum heeft de waarderingsdeskundige geoordeeld dat de reële waarde van dit actief aanzienlijk toegenomen is per eind 2017. Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van het winkelcentrum 'Belle-Ile' 22,7% ten opzichte van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en de geconsolideerde schuldgraad 29,0%.

De Vennootschap tracht door middel van actieve prospectie naar nieuwe investeringsopportuniteiten de reële waarde van het betreffende actief onder de 20% te brengen. Om deze ambitie te realiseren heeft Wereldhave Belgium in 2017 beslist zijn investeringsscope te verruimen naar retail parks en activa in het Groot Hertogdom Luxemburg.

Deze beslissing tot verruiming van de investeringsscope, wijzigt niets aan de focus op

winkelvastgoed, wat het behoud van een sectoriële concentratie impliceert.

3. GRONDSLAGEN

3.1 UITGANGSPUNTEN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2017

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

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

In 2017 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop, die relevant zijn voor de Vennootschap, van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben een minimale invloed gehad op de verslaggeving van de Vennootschap in 2017. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- Wijzigingen in het kader van het project over informatieverschaffing (wijzigingen in IAS 7)
- Erkennen van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (wijzigingen in IAS 12)

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus is een verzameling van kleine verbeteringen aan drie bestaande standaarden

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 2017 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening:

IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten

voorziet in een uitgebreid raamwerk om te bepalen of, hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verantwoord. De standaard dient ter vervanging van de bestaande bepalingen voor het verwerken van opbrengsten, met inbegrip van IAS 18 Opbrengsten, IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden, IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's, IFRIC 15 Contracten voor de bouw van onroerend goed, IFRIC 18 Verwerking van activa verkregen van klanten en SIC 31 Ruiltransacties met betrekking tot advertentiediensten. IFRS 15 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018 en eerdere toepassing is toegestaan. De standaard, inclusief de verduidelijkingen van IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten (uitgegeven op 12 april 2016), werd bekrachtigd door de EU.

De toepassing van IFRS 15 zal naar alle verwachting geen belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

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

De standaard vervangt IAS 17 - leaseovereenkomst, IFRIC 4 - Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC 15 - Operationele leases - incentives en SIC 27 - Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst.

De standaard is van toepassing voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is mogelijk voor entiteiten die op dat moment IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten ook reeds toepassen. Deze standaard werd bekrachtigd door de EU. De impact als lessee heeft vooral betrekking op de erfpachtovereenkomst op 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en op bedrijfswagens. De totale impact op de geconsolideerde balans zou een stijging van activa en passiva veroorzaken die op ongeveer € 10 mln geschat kan worden.

IFRS 9 Financiële Instrumenten, gepubliceerd in juli 2014, dient ter vervanging van de bestaande richtlijn zoals opgenomen in IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering. IFRS 9 bevat herziene bepalingen ten aanzien van de classificatie en waardering van financiële instrumenten, met inbegrip van een nieuw model voor verwachte kredietverliezen ten behoeve van de berekening van de waardevermindering van financiële activa, en de nieuwe algemene vereisten voor hedge accounting die hedge accounting verder aligneren met risk management. Verder neemt IFRS 9 de bepalingen over uit IAS 39 voor het opnemen en het verwijderen van financiële instrumenten. IFRS 9 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018. Eerdere toepassing is toegestaan. Deze nieuwe standaard werd bekrachtigd door de EU.

Wereldhave is momenteel bezig met de implementatie van de nieuwe standaard. Op basis van de huidige beoordeling van de potentiële impact van de invoering van IFRS 9, kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

Classificatie en meting

Wereldhave heeft beoordeeld dat er geen materiële impact zou zijn op de verwerking van financiële activa en handelsvorderingen en overige vorderingen.

Impairment

IFRS 9 vereist dat Wereldhave de verwachte kredietverliezen op al haar schuldbewijzen, leningen en handelsvorderingen boekt. Dit moet gebeuren op basis van 12 maanden of levenslang. Rekening houdend met de evaluatie van het kredietrisico, is er nog geen volledig en gedetailleerd beoordeling gemaakt van de impact van het nieuwe model op de bijzondere waardevermindervoorzieningen. Wereldhave schat dat dit een beperkt impact op het resultaat en op het eigen vermogen zou hebben.

Hedge accounting

In navolging van de huidige beoordeling van Wereldhave, wordt verwacht dat de soorten hedge accounting-relaties die momenteel worden aangewezen, zullen voldoen aan de vereisten van IFRS 9. Wereldhave verwacht dan ook geen significante invloed op de boekhoudkundige verwerking van haar afdekkingsrelaties.

Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen (wijzigingen in IFRS 2)

gepubliceerd op 20 juni 2016, bevat verduidelijkingen met betrekking tot de impact van prestatievoorwaarden op de waardering van op aandelen gebaseerde transacties die worden afgewikkeld in geldmiddelen; de classificatie van op aandelen gebaseerde transacties met netto afwikkeling; en de verwerking van de wijziging van een transactie die oorspronkelijk werd geclassificeerd als een in geldmiddelen afgewikkelde op aandelen gebaseerde transactie naar een transactie geclassificeerd als een in eigenvermogensinstrumenten afgewikkelde transactie. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. De wijzigingen kunnen prospectief worden toegepast, zodat voorgaande boekjaren niet hoeven aangepast te worden. Retrospectieve of een vervroegde toepassing is toegestaan als de vennootschap over de benodigde informatie beschikt. De wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze wijzigingen werden nog niet bekrachtigd door de EU.

Overdracht van onroerende activa naar / van vastgoedbeleggingen (wijzigingen in IAS 40),

uitgegeven op 8 december 2016, verduidelijkt dat een onroerend goed wordt overgedragen naar of van, vastgoedbeleggingen wanneer en alleen als er een daadwerkelijke verandering is in het gebruik. Een verandering in de intentie van het management alleen laat een overdracht niet toe. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018, eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze wijzigingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (wijzigingen in IAS 28)

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

IFRIC 22 transacties in vreemde valuta en Advance overweging,

uitgegeven op 8 december 2016, verduidelijkt welke transactedatum er gebruikt moet worden om de wisselkoers te bepalen bij het omrekenen van transacties in vreemde valuta, bij een vervroegde betaling of ontvangst. De interpretatie is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018, eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze wijzigingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

Onzekerheid over de behandeling van winstbelastingen (IFRIC 23),

uitgegeven op 7 juni 2017, verduidelijkt hoe de principes van IAS 12 inzake erkenning en waardering moeten worden toegepast wanneer er onzekerheid bestaat over de behandeling van winstbelastingen. In deze gevallen dient de vennootschap IAS 12 toe te passen voor het erkennen en waarderen van haar actuele en uitgestelde belastingvorderingen of -schulden gebaseerd op haar belastbare winst (verlies), de belastbare waarde van haar activa en passiva, niet gebruikte fiscale verliezen, niet gebruikte belastingkredieten en aan de hand van de belastingtarieven zoals bepaald door toepassing van deze interpretatie.

Hierbij dient de vennootschap ervan uit te gaan dat de belastingautoriteit die het recht hebben om de betreffende belastingpositie te onderzoeken, dit zal doen en dat zij toegang heeft tot alle relevante informatie. Het risico op al dan niet ontdekking mag niet worden meegenomen in de erkenning en waardering van onzekere belastingposities. De vennootschap moet de impact inschatten aan de hand van het meest waarschijnlijke bedrag of de verwachte waarde ('expected value'), afhankelijk van welke waardering het best de mogelijke uitkomst van de onzekerheid kan inschatten. De interpretatie is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019, eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Deze interpretatie werd nog niet bekrachtigd door de EU.

Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 Cycle, uitgegeven op 8 december 2016, heeft betrekking op de volgende kleine wijzigingen:

- IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS: verwijdert de verouderde vrijstellingen voor diegene die IFRS voor de eerste keer zullen toepassen (van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018);

- IFRS 12 Informatieverschaffing over de belangen in andere entiteiten: de wijzigingen verduidelijken dat deze toelichtingen ook gelden voor de belangen die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop of uitkering (van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2017) en
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures: de wijzigingen verduidelijken dat een organisatie die durfkapitaal verstrekt of een ander in aanmerking komende entiteit, ervoor kan kiezen om zijn investering in een geassocieerde deelneming of joint venture tegen reële waarde te waarderen met wijzigingen in de winst- en verliesrekening. Deze keuze kan worden gemaakt voor elke investering afzonderlijk. Een niet beleggingsentiteit die investeerder is kan kiezen om de waardering aan reële waarde toegepast door een beleggingsentiteit welke een geassocieerde deelneming of een joint venture is van de investeerder te behouden. Deze keuze kan voor elke beleggingsentiteit welke een geassocieerde deelneming of een joint venture is afzonderlijk worden gemaakt (van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018, eerdere toepassing is toegestaan).

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

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

– IFRS 3 Bedrijfscombinaties: de wijzigingen verduidelijken dat de vennootschap die controle verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit deze moet herwaarderen.

– IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten: de wijzigingen verduidelijken dat de vennootschap die gezamenlijke controle verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit deze niet moet herwaarderen.

– IAS 12 Winstbelastingen: de wijzigingen verduidelijken dat een vennootschap alle fiscale gevolgen van dividenduitkeringen consistent met de transacties die aanleiding gaven tot de uitkeerbare winst, moet verwerken, zijnde in de winst- en verliesrekening, in niet gerealiseerde resultaten of in het eigen vermogen.

– IAS 23 Financieringskosten: de wijzigingen verduidelijken dat een vennootschap de middelen, ontleend met het specifieke doel een bepaald in aanmerking komend actief te verwerven, moet beschouwen als algemene ontleningen van zodra dit bepaald actief klaar is voor gebruik of verkoop.

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

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

3.2 CONSOLIDATIE

DOCHTERONDERNEMINGEN

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft.

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

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

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 3.12.

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

3.4 BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS 3 - 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, waardeinstijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten.

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

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuizen en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald.

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

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

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

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

HUURVRIJE PERIODES EN HUURKORTINGEN

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

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

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

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

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

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 onroerend goed deskundigen. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt een intern rekenmodel, met soortgelijke parameters, gehanteerd.

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

3.7 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

3.8 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

FINANCIËLE NIET-AFGELEIDE INSTRUMENTEN

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

- Financiële activa aan reële waarde via resultaat (zie 3.8.1)
- Leningen en overige vorderingen (zie 3.8.2)
- Activa beschikbaar voor verkoop (zie 3.8.3)

De niet-afgeleide financiële instrumenten worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden deze instrumenten gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. We verwijzen naar toelichting 3.14.

Verder presenteert Wereldhave Belgium ook afgeleide financiële instrumenten (zie 3.8.4).

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

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

3.8.1 FINANCIËLE ACTIVA AAN REËLE WAARDE VIA RESULTAAT

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

3.8.2 LENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN

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

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

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

Zie ook toelichtingen 3.10 en 3.11.

3.8.3 ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

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

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

3.8.4 FINANCIËLE AFGELEIDE INSTRUMENTEN

Afdekkingsinstrumenten worden initieel aan kostprijs gewaardeerd en aan reële waarde bij de volgende rapporteringsdatum. Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële afgeleide instrumenten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij het derivaat voldoet aan hedge accounting. De Reële waarde van een financieel afgeleide instrument is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen indien dit op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen. Indien een financieel afgeleide instrument kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het instrument waarvan vastgesteld is dat het een effectieve hedge is, onmiddellijk in de andere elementen van het globaal resultaat (eigen vermogen) verantwoord onder 'Variatie in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS'. Het ineffektieve deel van het instrument wordt opgenomen in de resultatenrekening.

3.9 VASTE ACTIVA GEHOUDEN VOOR VERKOOP

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

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

Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedinvesteringen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 vastgoedbeleggingen.

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

3.10 HANDELSVORDERINGEN

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

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

3.11 KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

3.12 AANDELENKAPITAAL

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

3.13 VOORZIENINGEN

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

3.14 RENTEDRAGENDE SCHULDEN

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

3.15 PENSIOENREGELING

TOEGEZEGDE-BIJDRAGEREGELINGEN

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

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 verzekeringscontracten.

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

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

3.16 CREDITEUREN EN OVERIGE TE BETALEN POSTEN

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

3.17 HUUROVEREENKOMSTEN

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

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

3.18 OPBRENGSTEN

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 integral onderdeel van de huurinkomsten.

Dergelijke incentives worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst, beperkt tot de eerste opzegmogelijkheid. De afschrijving komt ten laste van de huurinkomsten.

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

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

3.19 KOSTEN

HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER (+/-)

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

VASTGOEDKOSTEN

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

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

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

Commerciële kosten omvatten de uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De makelaarscommissies worden erkend over de looptijd van de huurovereenkomst.

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

BEHEERKOSTEN

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

3.20 INTREST

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

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

3.21 VENNOOTSCHAPSBELASTING

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

3.22 SEGMENTRAPPORTAGE

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.

3.23 DIVIDENDEN

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

3.24 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her)verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

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



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

(X € 1.000)

	2016		2017	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Netto huurresultaat	49.733		50.103	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.908		11.382	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.466		-11.991	
	-558		-609	
Vastgoedresultaat	49.175		49.494	
IX. Technische kosten	-456		-480	
X. Commerciële kosten	-615		-493	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-781		-1.088	
XII. Beheerkosten vastgoed	-766		-1.010	
Vastgoedkosten	-2.618		-3.072	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-4.626		-5.064	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	751		457	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	42.682		41.815	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-1		-16	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		50.660		31.537
- negatief		-24.296		-16.152
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-117		-65
Operationeel resultaat	42.681	26.247	41.799	15.319
Financieel resultaat	-2469	0	-2207	0
Resultaat vóór belastingen	40.212	26.247	39.592	15.319
Belastingen	-134	-84	-188	-41
Nettoresultaat	40.078	26.163	39.404	15.278
Winst per aandeel (x €1)	5,78	3,77	5,68	2,20

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

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

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

5. SEGMENTINFORMATIE

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

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

(X € 1.000)

2017	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Huur	9.806	39.919	49.725
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		378	378
Netto huurresultaat	9.806	40.297	50.103
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.256	9.126	11.382
VI Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.415	-9.576	-11.991
	-159	-450	-609
Vastgoedresultaat	9.647	39.847	49.494
IX Technische kosten			-480
Herstellingen	-217	-202	
Verzekeringspremies	-8	-53	
X Commerciële kosten			-493
Makelaarscommissies	-131	-172	
Publiciteit	-25	-165	
XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.088
Leegstandlasten	-357	-549	
Onroerende voorheffing leegstand	-12	-170	
XII (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-87	-923	-1.010
Operationeel vastgoedresultaat	8.809	37.614	46.422
XIV/X Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-4.607
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			41.815
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-16
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			15.385
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110	31.427	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.380	-10.772	
XIX Ander portefeuilleresultaat			-65
Operationeel resultaat			57.118
Financieel resultaat			-2.207
Resultaat vóór belastingen			54.911

(X € 1.000)

2017	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting			-188
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			-41
Belastingen			-229
Nettoresultaat			54.682
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari	123.452	659.905	783.357
Investerings	1.500	2.205	3.705
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-16.447		-16.447
Herwaarderingen	-5.270	20.655	15.385
Balans per 31 december	103.235	682.765	786.000
Geactiveerde huurincentives	511	236	747
Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten	103.746	683.001	786.747
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		35.318	35.318
Investerings		31.121	31.121
Bouwrente		378	378
Balans per 31 december		66.817	66.817

(X € 1.000)

2016	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Huur	9.754	39.614	49.369
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	110	254	364
Netto huurresultaat	9.864	39.869	49.733
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.269	8.640	10.908
VI Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.387	-9.080	-11.466
	-118	-440	-558
Vastgoedresultaat	9.746	39.428	49.175
IX Technische kosten			-456
Herstellingen	-178	-230	
Verzekeringspremies	-2	-46	
X Commerciële kosten			-615
Makelaarscommissies	-231	-84	
Publiciteit	-41	-258	
XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-781
Leegstandlasten	-313	-302	
Onroerende voorheffing leegstand	-15	-150	
XII (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-70	-696	-766
Operationeel vastgoedresultaat	8.895	37.662	46.557
XIV/X Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-3.875
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			42.682
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-1
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			26.364
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.563	43.097	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.482	-14.814	
XIX Ander portefeuilleresultaat	0	-117	-117
Operationeel resultaat			68.928
Financieel resultaat			-2.469
Resultaat vóór belastingen			66.459

(X € 1.000)

2016	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting			-134
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			-84
Belastingen			-218
Nettoresultaat			66.241
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari	124.894	607.026	731.920
Investerings	478	3.178	3.656
Transfer van ontwikkeling naar investering	0	17.030	17.030
Herwaarderingen	-1.920	32.671	30.751
Balans per 31 december	123.452	659.905	783.357
Geactiveerde huurincentives	577	575	1.152
Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten	124.029	660.480	784.509
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		40.547	40.547
Investerings		15.873	15.873
Transfer van ontwikkeling naar investering		-17.030	-17.030
Herwaarderingen		-4.388	-4.388
Bouwrente		316	316
Balans per 31 december		35.318	35.318

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)

	2016	2017
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen		
Balans per 1 januari	731.920	783.357
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	17.030	0
Transfer vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	-16.447
Investerings	3.656	3.705
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	30.751	15.385
Balans per 31 december	783.357	786.000
Boekwaarde van geactiveerde huurincentives	1.152	747
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	784.509	786.747
Projectontwikkelingen		
Balans per 1 januari	40.547	35.318
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	-17.030	0
Investerings	15.873	31.121
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.388	0
Bouwrente	316	378
Balans per 31 december	35.318	66.817
Totaal vastgoedbeleggingen	819.827	853.564

6.1 VASTGOEDBELEGGINGEN EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN

INVESTERINGEN

De investeringen hebben betrekking op investeringen in de bestaande portefeuille (2017: € 3,7 mln; 2016: € 3,7 mln).

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Het waarderingsresultaat (2017: € 15,4 mln - 2016: € 3,7 mln) is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen. Per saldo is deze variatie toe te schrijven aan een hogere waardering van de bestaande winkelcentraportefeuille (€ 20,7 mln) en een lagere waardering van de kantorenportefeuille (- € 5,3 mln) o.a. de waardevermindering op het 'Madou' gebouw (- € 3,3 mln) geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop.

TRANSFER NAAR ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Het kantoorgebouw Madou is geherclassificeerd van operationele vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ -16,4 mln).

Eind 2016 werd de juridische overdracht van het kantoorgebouw "Madou" te Brussel afgerond en werd de verkoopprijs betaald (€ 16,4 mln). Wereldhave Belgium behield het recht op de huurinkomsten tot einde contract (i.c. 31 januari 2018) en droeg de operationele risico's tot deze datum. Contractueel is voorzien dat op het einde van de huurovereenkomst de koper volle eigenaar (juridisch en economisch) wordt en bijgevolg dat hij alle operationele risico's draagt vanaf deze datum.

6.2 PROJECTONTWIKKELINGEN

INVESTERINGEN

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2017 € 66,8 mln (31 december 2016: € 35,3 mln). De netto toename met € 31,5 mln is per saldo toe te schrijven aan volgende elementen:

- de bouwwerken die betrekking hebben op de ontwikkeling van de uitbreiding (€ 30,3 mln) van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai met 15.000 m²;

- de aanloopkosten (€ 1,0 mln) van een mogelijke uitbreiding (8.000 m² GLA) van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège (studie- en ontwerpkosten). De stedenbouwkundige en milieuvergunningen zijn verleend en definitief. De voortgang van dit project zal samen worden bekeken met de verdere evolutie van de oppervlakte welke momenteel door Carrefour wordt gehuurd (10.000 m²).

BOUWRENTE

Intrest (€ 0,4 mln) welke direct toerekenbaar is aan een projectontwikkeling waarvoor een substantiële

periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het desbetreffende actief.

De bouwrente is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de Groep, dan wel de financieringslasten van een specifieke projectfinanciering.

De gewogen gemiddelde rentevoet over 2017 bedroeg 0,94% (2016: 0,99%)

6.3 GEVOELIGHEIDSANALYSE

(X € MLN)

	TOTAAL	PARAMETERS WAARDERING 'REËLE WAARDE'		
		PUBLIEKE NOTE-RING LEVEL 1	KWANTIFICEERBARE PARAMETERS LEVEL 2	NIET KWANTIFICEERBARE PARAMETERS LEVEL 3
Activa gewaardeerd aan reële waarde				
Vastgoedbeleggingen	786,7			786,7
Projectontwikkelingen *	66,8			66,8
Beschikbaar voor verkoop	16,4			16,4
Verplichtingen waarvan de 'reële waarde' is beschreven				
Reserve toegelaten afdekkingsinstrumenten	0,5		0,5	
Rentedragende schulden	234		234	

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

*Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria

worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

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

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

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 8,0 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 € 34,8 mln (€-32,0 mln).

7. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(X € 1.000)

	MATERIEEL	WAGENPARK	TOTAAL
Balans per 1 januari 2017	216	416	632
Aankopen (+/-)	356	0	356
Verkopen (+/-)	0	-215	-215
Afschrijvingen (+/-)	-82	-111	-194
Balans per 31 december 2017	489	90	579
Balans per 1 januari 2016	265	389	654
Aankopen (+/-)	63	238	301
Verkopen (+/-)	0	-53	-53
Afschrijvingen (+/-)	-112	-158	-270
Balans per 31 december 2016	216	416	632

(X € 1.000)

	2016	2017
Totale aanschafwaarde	2.460	2.282
Totale afschrijving	-1.828	-1.703
Netto boekwaarde	632	579

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

8. KORTLOPENDE VORDERINGEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Huur	4.848	5.222
Te ontvangen gemeenschappelijke lasten	1.279	1.285
Andere	3.324	3.795
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.249	1.351
Totaal	12.700	11.654

(X € 1.000)

	2016	2017
Ouderdomsbalans huur		
Lopend	178	696
< 30 dagen	3.658	2.574
>= 30 dagen en < 90 dagen	91	441
>= 90 dagen	921	1.511
Totaal	4.848	5.222

De reële waarde van de handelsvorderingen (€ 10,3 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa en de bankwaarborgen gesteld door de huurders (€ 19,6 mln). De stijging van de post huur is te wijten aan het feit dat de doorrekening van de onroerende voorheffing aan de huurders pas gebeurd is in het vierde kwartaal.

Er zijn geen huurders die > 10% van de omzet vertegenwoordigen.

De participatie aangehouden in het beursgenoteerd vastgoedcertificaat 'Basilix' bevindt zich in de eindfase van de liquidatie. De liquidatiecoupons met betrekking tot het beperkt niet-uitgekeerde restbedrag werden verwerkt in rubriek handelsvorderingen-Andere (€ 199k), bijgevolg zullen deze geen impact meer hebben op het resultaat van de vennootschap.

(X € 1.000)

	2016	2017
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.249	1.351
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Ring Shopping Kortrijk Noord	550	380
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	2.193	293
Te recupereren roerende voorheffing: andere	95	25
Te recupereren onroerende voorheffing	310	364
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	101	289

9. KAS EN KASEQUIVALENTEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Bank	6.501	2.115
Totaal	6.501	2.115

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

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

10. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

(X € 1.000)

	BEDRAGEN	AANTAL AANDELEN
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2016	292.774	6.939.017
Per 31 december 2017	292.774	6.939.017
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4.558.596
Gedematerialiseerd		2.380.421
Totaal per 31 december 2017		6.939.017
Uitgiftepremies		
Per 31 december 2016	50.563	
Per 31 december 2017	50.563	

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 31 december 2017 waren er 6.939.017 aandelen in omloop, waarvan 36,38% in handen is van N.V. Wereldhave en 33,20% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,42% in handen van het publiek.

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

HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

DATUM	VERRICHTING	KAPITAALBEWEGING (€ X 1.000)	TOTAAL KAPITAAL NA DE		TOTAAL AANTAL AANDE- LEN
			VERRICHTING (€ X 1.000)	AANTAL GECREËRDE 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
	Fusie door overname van de NV Redevco Retail				
11 april 2012	Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	26.614	292.774	630.819	6.939.017
Uitgiftepremies					
	Fusie door overname van de NV Redevco Retail				
11 april 2012	Belgium	27.759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22.804			
Per 31 december 2017		50.563			

11. PENSIOENVERPLICHTINGEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Netto verplichting per 1 januari	1.232	1.168
Mutatie verplichting	-64	-108
Netto verplichting per 31 december	1.168	1.060

In het kader van een 'Toegezegde pensioenregeling' ten gunste van een deel van de personeelsleden (7,5 VTE) werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2017 € 1.060k (2016: € 1.168k) bedraagt. Alle toegezegde pensioenregelingen worden extern gefinancierd via een collectief verzekeringscontract. Alle plannen voldoen aan de regelgevende kaders en minimale

financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2017. De voorziening werd door een externe actuaaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (1,15%), verwachte toekomstige salarisverhogingen (2,0%) en verwachte inflatie (2,0%). Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.

12. LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

KREDIETINSTELLINGEN

Wereldhave Belgium beschikt over zes gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits en term loans) ten belope van 374,5 mln, waarvan € 208 mln werd opgenomen ultimo 2017. De gemiddelde rentevoet over 2017 bedroeg 0,94% (2016: 0,99%).

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

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. Weliswaar zijn deze kredietfaciliteiten voorwerp van een aantal convenanten waaronder het behoud van de status van GVV en een negatieve pledge de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder monitort deze convenanten van kortbij. Per 31 december 2017 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd. (Zie Hoofdstuk 1 Risicofactoren/Financiële risico's)

De twee verschillende soorten kredietlijnen omvatten:

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

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG (***)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2016	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2017	EINDVERVALDAG
Ontlener				
ING (*)	30	0	(*)	17-4-2018
ING	50	50	50	1-4-2019
Wereldhave NV (**)	150	22	22	31-7-2019
Wereldhave NV (**)	14,5	0	0	18-8-2019
BNP Paribas Fortis	70	60	70	30-4-2021
KBC	60	30	36	30-4-2021
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11-4-2024
TOTAAL	374,5	162	208	

(*) Kredietlijn beschouwd als korlopende op 31 december 2017.

(**) Wereldhave NV houdt op 31 december 2017 rechtstreeks en onrechtstreeks 69,58% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

(***) Deze bedragen zijn niet cumulatief.

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

	LANGLOPENDE LENINGEN	KORTLOPENDE LENINGEN
Herwerkt balans per 1 januari 2017	162.000	45.200
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen		
Opname leningen	46.000	10.761
Aflossing leningen	0	-30.000
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	46.000	-19.239
Balans per 31 december 2017	208.000	25.961

SENSITIVITEITSANALYSE

Een wijziging (+/-) van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € 1,5 mln op het resultaat en het eigen vermogen (€ 0,22 per aandeel).

13. ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Garantie huurders	497	795
Netto boekwaarde	497	795

14. TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

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

LOOPTIJD	NOMINAAL BEDRAG	INTRESTVOET	REËLE WAARDE PER 31/12/2017
Startdatum: 22/10/2014	€ 50 mln	0,39%	€ -0,5 mln
Einddatum: 01/04/2019			

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variabele rente (Euribor - 3 maand) omgezet tot een vaste rente van 0,39% (op welke de marge van het krediet moet toegevoegd worden) tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. Zodoende wordt

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

15. ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

De betaling die werd ontvangen in 2016 van de koper van het kantoorgebouw 'Madou', werd vorig jaar beschouwd als een langlopende schuld, daar waar

deze huidig jaar geclassificeerd wordt als kortlopende verplichtingen in de balans per 31 december 2017, als zijnde een voorafbetaling. Zie ook toelichting 6.

16. UITGESTELDE BELASTINGEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Uitgestelde belastingen	1799	1824

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

17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Kredietinstellingen	45.200	25.961
Andere kortlopende financiële verplichtingen	434	735
Leveranciers	5.821	3.402
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.162	1.462
Andere kortlopende verplichtingen	0	16.449
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.570	903
Andere overlopende rekeningen	3.168	3.981
Totaal	57.355	52.893

KREDIETINSTELLINGEN

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikt over een gecommiteerde kredietlijn (revolving credit) bij ING van € 30 mln, met een looptijd tot april 2018 die niet werd opgenomen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet.

De Vennootschap beschikt eveneens over een gecommiteerde kredietlijn ten bedrage van € 26 mln zonder einddatum bij BNP Paribas Fortis waarvan € 26,0 mln werd opgenomen. Over 2017 bedroeg de

gewogen gemiddelde rentevoet 0,94% (2016: 0,99%). De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Het betreft een kredietfaciliteit waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld.

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

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG (*)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2016	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2017	EINDVERVALDAG
Ontlener				
BNP Paribas Fortis	30	30	-	11-4-2017
ING	30	(**)	0	17-4-2018
BNP Paribas Fortis	26	15,2	26	NVT
TOTAAL	56	45,2	26	

(**) Kredietlijn beschouwd als langlopende op 31 december 2016.

(*) Deze bedragen zijn niet cumulatief

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

ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN (€ 0,74 MLN)

Andere kortlopende verplichtingen bestaan in hoofdzaak uit nog niet geïnde dividenden met betrekking tot vorige boekjaren (€32k), toe te rekenen kosten (€ 0,7 mln) en te betalen intercompany intresten (€ 11k).

LEVERANCIERS

De handelsschulden (€ 3,4 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciersverplichtingen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

Resterende investeringsverplichting Tournai Retail Park	227
Resterende investeringsverplichting Genk Shopping 1	107
Resterende investeringsverplichting shopping center Nivelles	34
Resterende investeringsverplichting Genk Stadsplein	303
Resterende investeringsverplichting shopping center Kortrijk	269
Resterende investeringsverplichting office buildings	17
Diverse leveranciers	2.444
	3.402

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

BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN (€ 1,5 MLN)

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

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (€ 16,4 MLN)

De betaling die werd ontvangen van de koper van het kantoorgebouw 'Madou' is als een kortlopende schuld geïnclassificeerd in de balans per 31 december 2017, als zijnde een voorafbetaling. Zie ook toelichting 6.

VOORAF ONTVANGEN VASTGOEDOPBRENGSTEN (€ 0,9 MLN)

Deze rubriek omvat reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar.

ANDERE OVERLOPENDE REKENINGEN (€ 4,0 MLN)

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

18. HUURINKOMSTEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Huurinkomsten	50.805	51.019
Huurkortingen	-1.436	-1.294
Huur	49.369	49.725
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	364	378
Netto huurresultaat	49.733	50.103

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 675 (handels) huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven.

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

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

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 5,2%.

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 27,4% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2017 is als volgt:

(X € 1.000)

	2016	2017
Jaar 1	46.442	43.515
Jaar 2 - jaar 4	118.940	103.189
Jaar 5	24.922	21.060
Totaal contractuele huur	190.304	167.764

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

(X € 1.000)

	2016	2017
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.908	11.382
Totaal	10.908	11.382

Dit bedrag omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 9,6 mln) en

promotiekosten (€ 1,8 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst.

20. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11.466	-11.991
Totaal	-11.466	-11.991

Dit bedrag omvat de gemeenschappelijke lasten (€ 10,3 mln) en promotiekosten (€ 1,6 mln).

21. VASTGOEDKOSTEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Technische kosten	456	480
Leegstandlasten	616	906
Commerciële kosten	615	493
Onroerende voorheffing leegstand	165	182
Beheerkosten	766	1.010
Totaal	2.618	3.071

De technische kosten omvatten het recurrent onderhoud (€ 419k) en de verzekeringspremies (€ 61k).

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

De commerciële kosten omvatten kosten van makelaars (€ 303k) en de investor relation en marketing kosten (€ 190k).

De interne beheerskosten omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 1.010k).

22. ALGEMENE KOSTEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Personeelskosten		
Salarissen	1.631	2.241
Sociale lasten	1.049	976
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	-1.262	-1.192
Winstdeling	469	426
Pensioen- en verzekeringskosten	439	469
Andere personeelskosten	347	427
Subtotaal personeelskosten	2.673	3.347
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-588	-736
Totaal personeelskosten	2.085	2.611
Overige kosten		
Accountantskosten	87	180
Advieskosten	1.153	984
Diverse kosten	1.672	1.705
Subtotaal overige kosten	2.912	2.870
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-371	-416
Totaal overige kosten	2.541	2.453
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	-1.836	-1.503
Kosten G.V.V.	221	194
Taks beleggingsinstellingen	526	558
Subtotaal andere operationele opbrengsten en kosten	-1.089	-751
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	338	294
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	-751	-457
Totaal algemene kosten	3.875	4.607

VERDEELSLEUTEL TOEWIJZING ALGEMENE KOSTEN AAN VASTGOEDKOSTEN

Over 2017 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2017 : € 0,9 mln 2016: € 0,6 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

PERSONEEL

Tijdens het boekjaar 2017 werd er een gemiddelde van 47,9 VTE tewerkgesteld; op eind december 2017 zijn er 43,2 VTE op het payroll van de Vennootschap.

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

Salarissen zijn toegenomen in 2017 met eenmalige betalingen van verbrekingskosten voor sommige arbeidsovereenkomsten.

PENSIOENKOSTEN

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

ZAAKVOERDER

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld op € 120.000.

23. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Positieve variatie	50.660	31.537
Negatieve variatie	-24.296	-16.152
Totaal	26.364	15.385

Zie ook toelichting 6.1

24. FINANCIEEL RESULTAAT

(X € 1.000)

	2016	2017
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	0	330
	0	330
Rentekosten	-2.372	-2.433
Andere	-97	-104
Totaal	-2.469	-2.207
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	0,99%	0,94%
Netto-interestkosten	-2.372	-2.433
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	239.600	258.830

De rentekosten (€ 2,4 mln) omvatten de betaalde intresten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer.

25. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

De dochterondernemingen resorteren onder het gemeenrechtelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(X € 1.000)

	2016	2017
Vennootschapsbelasting	-134	-188
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-84	-41
Totaal	-218	-229

De voorziening voor uitgestelde belastingen (Immo Guwy - Waterloo Shopping) is de resultante van het

verschil tussen reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de fiscale boekwaarde.

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 (2017: € 7,88; 2016: € 9,55). Er zijn geen financiële instrumenten

uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het totaal aantal uitstaande aandelen bleef onveranderd in 2017 en bedroeg per 31 december 2017 6.939.017.

27. DIVIDEND

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 35,4 mln (2016: 35,4 mln), ofwel een bruto dividend van € 5,10; netto € 3,57 (2016: € 5,10; netto € 3,57) per

aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014).

BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

(X € 1.000)

	2016	2017
Nettoresultaat	68.627	54.214
Afschrijvingen	158	163
Ander portefeuille resultaat	116	65
Variaties in de reële waarde van vastgoed	-29.763	-15.327
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	39.138	39.115
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	31.310	31.292
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	35.389	35.389
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	5,10	5,10

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, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal,

verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014.

BEPALING VAN HET BEDRAG COMFORM ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

(X € 1.000)

	2016	2017
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	292.774	292.774
Uitgiftepremies	50.563	50.563
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	116.456	146.219
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-808	-503
Resultaat van het boekjaar dat conform hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	29.763	15.327
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	488.748	504.380
Eigen vermogen	603.407	622.626
Geplande dividenduitkering	35.389	35.389
Aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
Overblijvende reserve na uitkering	79.270	82.857

29. BEPALING VAN DE SCHULDGRAAD

(X € 1.000)

	STATUTAIRE BALANS	GECONSOLIDEERDE BALANS
Totaal van de rubrieken " Verplichtingen" van de balans	262.209	265.075
I. Langlopende verplichtingen	210.216	212.182
A. Voorzieningen	-978	-1.060
C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-503	-503
F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	-1.824
II. Kortlopende verplichtingen	51.993	52.894
A. Voorzieningen		
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
F. Overlopende rekeningen	-4.574	-4.885
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	256.154	256.804
Totale "Activa" van de balans	884.834	884.359
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	884.834	884.359
Schuldratio	28,9%	29,0%

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, betrekking hebbende op ICT ondersteuning, bedragen over 2017 € 448,3k (excl. BTW).

Kredietlijnen (revolving credits) verstrekt door de FBI naar Nederlands recht Wereldhave N.V. (referentieaandeelhouder 69,58%) aan de Comm. VA Wereldhave Belgium (Zie ook toelichting 12).

- Op 31 juli 2014 heeft Wereldhave NV een kredietlijn ten belope van € 150 mln toegestaan voor een periode van 5 jaar. Per 31 december 2017 is € 22 mln opgenomen door de Vennootschap.

- Op 18 augustus 2014 heeft Wereldhave NV een bijkomende kredietlijn toegestaan ten belope van € 14,5 mln voor een periode van 5 jaar. Per 31 december 2017 werd geen gebruik gemaakt van deze kredietlijn.

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

Behoudens de gedecreterde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2017 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

De vergoedingen voor de uitvoerende / niet-uitvoerende bestuurders / leden van het uitvoerend management worden toegelicht in het remuneratieverslag opgenomen in het geconsolideerd jaarverslag (Zie p62 en p65)

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:

VENNOOTSCHAP	ADRES	ONDERNEMINGS-NUMMER	DEELNEMINGEN IN VERBONDEN ONDERNEMINGEN (X € 1.000)	GEHOUDEN DEEL VAN HET KAPITAAL (IN %)
Joseph II nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	62	99,84%
Immo Guwy nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0404.024.004	8.463	100%
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	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%
			10.298	

Met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV, wordt de administratie van deze vennootschappen gevoerd door de Vennootschap in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

J-II NV

J-II NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 29 september 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canonstroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV. Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed.

De waarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 is in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 daar J-II NV aan de erfpachter (de Europese Unie) een aankoopoptie heeft toegekend tot verwerving van de residuaire eigendomsrechten mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waarbij de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie kan lichten in het tweede semester van het jaar 2026 mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waardoor de erfpachter dan vanaf 30 september 2027 volle eigenaar zal worden van het onroerend goed. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 (i.e. de te betalen koopprijs door de erfpachtgever (de Europese Unie) bij het lichten van de aankoopoptie in de periode van 1 juli 2026 - 31 december 2026). Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de erfpachter (i.e. de Europese Unie) of ten aanzien van BNP Paribas Fortis als koper van de canonstroom van de erfpachtovereenkomst.

WATERLOO SHOPPING BVBA EN IMMO GUWY NV

Waterloo Shopping BVBA, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013, en Immo Guwy NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0404.024.004, zijn twee projectvennootschappen die actief zijn in het kader van de modernisering en uitbreiding tot 10.000 m² van een onoverdekt winkelcentrum te Waterloo met ondergrondse parkeergarage en 52 appartementen in het centrum van Waterloo. Immo Guwy NV zal het retail- en parkinggedeelte dat deel uitmaakt van een woon-, retail- en parkingproject ontwikkelen op de voormalige 'Delhaize site' gelegen te Waterloo, hetwelk deel uitmaakt van het bouwblok begrensd door de Chaussée de Bruxelles, Avenue Reine Astrid, Avenue de l'Ange en Rue Maurice Verbeeck en Waterloo Shopping BVBA zal het residentieel gedeelte in ontwikkeling nemen.

Het binnenstedelijke ontwikkelingsproject 'Coeur de Ville' te Waterloo (10.000 m² GLA) kadert in een masterplan dat op dit ogenblik bij de lokale overheid opnieuw ter studie ligt, weliswaar zonder consensus. In deze context is het voor de Zaakvoerder moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief kan concretiseren. Als gevolg van deze gewijzigde omstandigheden werd er in 2016 geoordeeld dat er aanwijzingen waren van een waardevermindering en werd de reële waarde vastgesteld op € 1,8 mln (waardevermindering van € -4.4 mln), zijnde waarde van de grondpositie en de geschatte waarde van de vergunningen. Deze waarde kende geen waardevermindering in 2017 en werd bevestigd op 31 december 2017 door de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

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

WBPM NV

WBPM NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0833.792.402, is een ad hoc vennootschap die op 8 februari 2011 werd opgericht. De beperkte, uitdovende operationele activiteit van deze vennootschap bestaat uitsluitend uit de administratieve, juridische en technische nazorg van een beperkt aantal vastgoedprojecten van de NV ING REDH Belgium die niet door Wereldhave Belgium Comm.VA. werden overgenomen.

WERELDHAVE BELGIUM SERVICES NV

Sinds juli 2014 houdt de Vennootschap 99,52% van de aandelen aan van Wereldhave Belgium Services NV, dewelke optreedt als property - en asset manager van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

32. BUITEN BALANS ERFPACHT- EN INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van €20,0 mln. Deze hebben betrekking op de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai. De erfpachtverplichtingen belopen €34,6 mln en deze

hebben betrekking op het winkelcentrum 'Ring Kortrijk Shopping Noord'.

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

(X € 1.000)

	2016	2017
< 1 jaar	14.798	20.792
>1 jaar - < 5 jaar	4.544	1.584
> 5 jaar	31.508	32.212
Totaal	50.850	54.588

33. VERGOEDING COMMISSARIS

De erelonen hebben enkel betrekking op de auditactiviteiten en bedroegen over

2017 € 91.250 excl. BTW. Geen andere diensten werden verschaft.

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 gedecreterde dividenden aan Wereldhave NV en Wereldhave International NV

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

In de loop van de procedure werd door het Hof van Beroep te Brussel een prejudiciële vraag gesteld aan het Europese Hof van Justitie te Luxemburg over de toepassing van de moeder-dochter richtlijn (Europese

Richtlijn 90/435/EEG) en over het beginsel van vrij verkeer van kapitaal.

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

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

De definitieve uitkomst van deze betwisting wordt in de loop van het jaar 2018 verwacht.

In het geval dat, na tussenkomst van een definitieve rechterlijke uitspraak over de jaren 1999 en 2000, de fiscale administratie zou beslissen om tot inkohiering en invordering over te gaan van de roerende voorheffing voor het verleden binnen de door de Belgische wetgeving voorziene aanslagtermijnen, vrijwaren Wereldhave NV en Wereldhave International NV, ieder voor hun deel, de Vennootschap tegen elke veroordeling tot het betalen van de ten onrechte niet-

ingehouden roerende voorheffing verschuldigd op de dividenduitkeringen begrepen in de voormelde aanslagtermijnen.

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

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

Op 25 januari 2018 vernamen we via de pers de intentie van Carrefour om haar winkels in de winkelcentra 'Shopping 1' (Genk) en 'Belle-Ile' (Liège) te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Carrefour genomen en blijven bestaande handelshuurovereenkomsten van kracht. De huurinkomsten vertegenwoordigen 3,7 % van de totale huurmassa. In Liège is er een contractuele opzegmogelijkheid per 23 september 2018 en voor Genk 30 november 2019.

Initiatieven voor het uitwerken van alternatieven werden reeds aangevat, wat concreet een commercialisatie impliceert, al dan niet gekoppeld aan een herontwikkeling en/of herverkaveling van de respectieve oppervlakten.

Deze aankondiging van Carrefour zal over 2018 een beperkte impact hebben op het netto resultaat van kernactiviteiten.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WERELDHAVE BELGIUM COMM. VA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen de "Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

OOORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 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 geconsolideerd balans op 31 december 2017, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het geconsolideerd balanstotaal bedraagt EUR'000 884.359 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 54.682.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 31 december 2017, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar 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). 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.

BENADRIJING VAN EEN BEPAALDE AANGELEGENHEID - FISCALE STATUS

Wij vestigen de aandacht op toelichting '2. Fiscale Status' in de geconsolideerde jaarrekening waarin de voorwaarden van de derogatie, ontvangen overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de wet van 12 mei 2014 voor Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen, door het bestuursorgaan wordt toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

KERNPUNT VAN DE CONTROLE

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

Waardering van de Vastgoedbeleggingen

We verwijzen naar 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 2017 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 853,6 miljoen, wat 96,5% 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 waarderingmodel 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 eigen 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 een steekproef van huurcontracten gereconcilieerd met de verhuurgegevens uit de boekhouding.
- We bezochten het vastgoedobject Belle-Ile te Luik en hebben de huurders en eventuele leegstand vastgesteld. We hebben onze observaties gereconcilieerd 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 waarderingverslagen geïnspecteerd voor alle vastgoedbeleggingen, de vastgestelde reële waardes gereconcilieerd met de boekhouding, en onze resultaten besproken met het management en de externe deskundigen aangesteld door 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. Wij zijn van mening dat het waarderingmodel en de gebruikte aannames in dat model leiden tot een evenwichtige waardering van de vastgoedbeleggingen.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van 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 haar 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.

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, dat 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 haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar 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.

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan

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

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van

toepassing zijnde internationale auditstandaarden (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

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeen met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

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:

- Geconsolideerde kerninformatie
- 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. Wij formuleren en zullen geen enkele vorm van assurance-conclusie formuleren omtrent het jaarrapport.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Er werden geen door de wet voorziene 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.

- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

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, 8 maart 2018

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door
Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

STATUTAIRE BALANS

(X € 1.000)

ACTIVA	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	802.191	836.015
	802.191	836.015
D. Andere materiële vaste activa	491	542
E. Financiële vaste activa		
Investerings in verbonden ondernemingen	10.298	10.298
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9.834	10.073
	20.623	20.912
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	0	16.447
D. Handelsvorderingen	9.569	8.992
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.147	1.061
F. Kas en kasequivalenten	5.400	1.407
	18.116	27.907
Totaal activa	840.930	884.834

(X € 1.000)

EIGEN VERMOGEN	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Eigen vermogen		
A. Kapitaal	292.774	292.774
B. Uitgiftepremies	50.563	50.563
C. Reserves		
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	116.456	146.219
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	-808	-503
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-809	-721
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	76.604	80.079
D. Netto resultaat van het boekjaar	68.627	54.214
Minimaal uit te keren resultaat	31.310	31.292
	603.407	622.626
II. Minderheidsbelangen	0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.089	978
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	140.000	186.000
c. Andere		
Andere leningen	22.000	22.000
Ontvangen huurwaarborgen	490	735
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	808	503
E. Andere langlopende verplichtingen	16.447	0
	180.834	210.216
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	45.200	25.961
c. Andere		
Andere	635	540
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	5.554	3.101
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.092	1.370
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	16.447
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.360	894
Andere	2.848	3.680
	56.689	51.993
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	840.930	884.834
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	86,96	89,73

STATUTAIRE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Huurinkomsten		
Huur	48.493	48.862
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	364	378
Netto huurresultaat	48.857	49.240
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.646	1.806
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.202	-2.414
	-556	-607
Vastgoedresultaat	48.301	48.632
IX. Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-393	-376
Verzekeringspremies	-49	-61
	-442	-437
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-315	-301
Publiciteit	-284	-180
	-599	-481
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-615	-905
Onroerende voorheffing leegstand	-163	-180
	-778	-1.085
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-813	-985
	-813	-985
Vastgoedkosten	-2.632	-2.988
Operationeel vastgoedresultaat	45.669	45.644
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-1.427	-1.801
Overige	-2.027	-2.094
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-340	-629
	-3.794	-4.524
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41.875	41.120

	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa	-5	-8
	-5	-8
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	49.671	31.479
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-19.908	-16.152
	29.763	15.327
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-116	-65
	-116	-65
	29.642	15.254
Operationeel resultaat	71.517	56.374
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	0	327
XXI. Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-2.155	-2.201
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-88	-100
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-512	0
Financieel resultaat	-2.755	-1.974
Resultaat vóór belastingen	68.762	54.400
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-135	-187
Belastingen	-135	-187
Netto resultaat	68.627	54.214
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	9,89	7,81
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	9,89	7,81

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

		31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I.	Nettoresultaat	68.627	54.214
II.	Andere elementen van het globaal resultaat		
	Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-75	305
	Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	76	88
		1	393
	Globaal resultaat (I + II)	68.628	54.607

STATUTAIRE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN OVER 2017

(X € 1.000)

	TOEL	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJK RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VAST- GOED
Balans per 1 januari 2016		292.774	50.563	0	107.943
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					8.513
Dividend over 2015	a				
Balans per 31 december 2016		292.774	50.563	0	116.456
Balans per 1 januari 2017		292.774	50.563	0	116.456
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					29.763
Dividend over 2016	b				
Balans per 31 december 2017		292.774	50.563	0	146.219

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 2016	31 DECEMBER 2017
A. Nettoresultaat	68.627	54.214
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-29.763	-15.327
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Boekjaar	-29.763	-15.327
C. Vergoeding voor het kapitaal	35.389	35.389
(overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)		
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	0	0

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting, het statutaire verslag van de Zaakvoerder en het verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening van Wereldhave Belgium kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de Vennootschap. Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op onze website: www.wereldhavebelgium.com

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarverslag en de verklaring van de commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

Verklaring overeenkomstig artikel 12 § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

J. de Smet

A. Claes

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 8 maart 2018

10

ALGEMENE INLICHTINGEN



IDENTIFICATIE EN STATUTAIRE BEPALINGEN

De Naam

De Vennootschap is een openbare GVV naar Belgisch recht.

Maatschappelijke zetel

Medialaan 30, bus 6 - 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

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

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders (hierna de AIFMD-Wet), heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. De Vennootschap is van oordeel dat het nieuwe statuut van openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap sindsdien niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles; Sinds 27 oktober 2014 vormen de GVV-Wet en het GVV-KB de toepasselijk regelgeving..

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

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

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

- Akte verleden voor notaris Frank Depuyt te Sint-Jans- Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor notaris Hans BERQUIN te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 1998, onder nummer 980221-344.

- Akte (de benaming werd gewijzigd in de huidige en de naamloze vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen) verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Notaris Denis Deckers te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV 'Groter Berchem'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999, onder nummer 990608-160.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 10 mei 2002, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2002, onder nummer 20020705-537.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 13 april 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2006, onder nummer 5068041.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 11 april 2007, gevolgd door een akte tot vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 12 november 2007, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 2007, onder nummer 7168947.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011 (o.a. aanneming van een nieuwe tekst van Statuten), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2012, onder nummer 025102.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan Muller te Waasmunster, op 11 april 2012, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 086309.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, op 10 april 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 mei 2013, onder nummer 69095.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 april 2014, onder nummer 20140424-87218.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014, onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2015, onder nummer 20150203-017996.
- Proces-verbaal opgesteld door meester Nathalie Meert, geassocieerd notaris te Antwerpen, vervangende haar ambtgenoot Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, territoriaal verhinderd, op 23 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2015, onder nummer 20150217-025683, en dit onder opschortende voorwaarden waarvan de verwezenlijking werd vastgesteld bij akte verleden voor meester Daisy DEKEGEL, voornoemd, op 16 februari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.



Jan Olieslagerslaan



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

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

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

Inzage documenten

- De Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, 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 Bijlage tot het Belgisch Staatsblad;
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers;
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- a. rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:
 - i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
 - iii. optierechten op vastgoed;
 - iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
 - v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. aandelen van openbare 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 vastgoedbevak;
- 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 aanbieder 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, verbouwwerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

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

4.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze investeringen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake 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:



Belle-Île

- hypotheek 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 geregementeerde 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.



Genk Shopping 1

4.5 De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of

ondernemingen, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

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

Kapitaal - Aandelen

Artikel 6 van de Statuten - kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt tweehonderdtweeënnegentig miljoen zehonderddrieënzeventigduizend zehonderdachtenzeventig euro eenenvijftig cent (292.773.778,51 €). Het wordt vertegenwoordigd door zes miljoen negenhonderdnevenendertig duizend zeventien (6.939.017) 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 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 Belgisch Staatsblad van dit besluit op datum van 24 april 2015. De verleende machtiging is dus geldig tot 24 april 2020. Op Datum van huidig jaarverslag heeft de Vennootschap nog geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging. Deze machtiging is hernieuwbaar.

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

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering.

Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Statutaire Zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf zou over beslissen. De 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 beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen en volgens de regels voorschreven in artikels 620 en volgende en 630 van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde algemene vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Artikel 13 van de Statuten - Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

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

Bestuur en vertegenwoordiging**Artikel 14 van de Statuten - Benoeming - Ontslag - Vacature**

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

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

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

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

De in voorgaande zin bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en ervaring beschikken, zoals bepaald door artikel 14, §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

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

Artikel 16.2 van de Statuten - Adviserende comités

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

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 Vergadering**Artikel 21 van de Statuten - Gewone, Bijzondere en Buitengewone algemene vergadering**

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

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

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

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

Artikel 24 van de Statuten - Toelating - Deponering van effecten

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

- 1) Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de Aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.



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

Artikel 28 van de Statuten - Stemrecht

Elke Aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer Aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de





Medialaan

uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de Aandelen verbonden rechten geschorst.

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

Maatschappelijke bescheiden - winstverdeling

Artikel 31 van de Statuten - bestemming van de winst

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

VERANTWOORDELIJKE VOOR DE INHOUD VAN HET JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Statutaire Zaakvoerder, die zelf vertegenwoordigd wordt door haar Raad van Bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag. De Statutaire Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het jaarlijks financieel verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

COMMISSARIS

Op 13 april 2016 is KPMG Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke vennootschap o.v.v. BCVBA, met IBR lidmaatschap B00001, vertegenwoordigd door Filip De Bock met IBR lidmaatschap A01913, met maatschappelijke zetel te B-2550 Kontich, Prins Boudewijnlaan 24d, met ondernemingsnummer 0419.122.548, benoemd tot Commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar die een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse Algemene Vergadering die in 2019 gehouden zal worden, en waarop zal besloten worden tot goedkeuring van de Jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2018. (1) (2)

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2017 € 91.250 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2017 tot 31 december 2017. Er werden geen andere vergoedingen betaald.

WAARDERINGSDESKUNDIGEN

De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap zijn op 31 december 2017:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Jérôme Lits/Ardalan Azari. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2014 - 31 december 2017
Segment winkelcentra.
Jaarlijkse vergoeding: € 86.528 (exclusief BTW)
- Troostwijk Roux Expertises, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, vertegenwoordigd door Karl Speybrouck MRE. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2015 - 31 december 2017
Segment kantoren.
Jaarlijkse vergoeding: € 36.875 (exclusief BTW)

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

- 1) De Statutaire Zaakvoerder vermeldt tevens dat de Commissaris en de waarderingsdeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarverslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarverslag is opgenomen.
- 2) De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de waarderingsdeskundigen en de Commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de waarderingsdeskundigen en de Commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de Commissaris onjuist of misleidend zou worden.

PROPERTY MANAGERS

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

De aandelen van Wereldhave Belgium Services NV worden voor 99,52% gehouden door de Vennootschap. De erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services 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. J.H. Hijmans, 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 € 11.725 (exclusief BTW).

FINANCIËLE DIENSTVERLENER: BNP PARIBAS FORTIS

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

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

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

EXTERNE JURIDISCHE ADVISEURS

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

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

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2015 EN 2016

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2015: p. 114 tot p. 167 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Beheersverslag over 2015 : p. 66 tot p. 79 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Commissarisverslag over 2015: p. 168 tot p. 169 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2016: p. 146 tot p. 197 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Beheersverslag over 2016 : p. 98 tot p. 107 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Commissarisverslag over 2016: p. 198 tot p. 199 van het jaarlijks financieel verslag 2016

11

LEXICON EN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN



LEXICON

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Wereldhave Belgium hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2017 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2017, genaamd "Lexicon en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Aanvangsrendement

Totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille.

Afgeleide producten - Derivaten

Afgeleide producten - derivaten bieden de Vennootschap de mogelijkheid zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zoals voorzien door de statuten van de Vennootschap.

Auditcomité

Het Auditcomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen.

Bestuurder

Elke bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder.

Beursgenoteerde Participatie

Is een Dochteronderneming of een beursgenoteerde participatie.

Bezettingsgraad

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

Bo-Bi Framework (Business Objects - Business Intelligence Framework)

Deze toepassing biedt de Vennootschap de mogelijkheid om rapporten met een vaste lay-out te bouwen van data uit verschillende bronnen, dit, samen met een kwalitatieve toets van deze data.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CG-Verklaring

Het hoofdstuk 'Corporate Governance' van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Commissaris

Is/(Zijn) de Commissaris(sen) van de Vennootschap, zoals voorzien door artikelen 130 en volgende van de Wetboek van Vennootschappen, aan wie de externe controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd.

Compliance Officer

Betekent de persoon die door de Vennootschap wordt aangeduid teneinde als een onafhankelijke functie binnen de organisatie zich te richten op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de Vennootschap van wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap (waaronder ook het beheren van de policy betreffende het voorkomen van transacties met voorkennis en de toepassing van de bepalingen van deze policy alsook de procedure dienaangaande controleren).

De Vennootschap heeft de heer Laurent Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als senior accountant) aangeduid als Compliance Officer.

Contractuele huur

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate Governance Code

Is de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 die beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be, die een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een 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 december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag (Hoofdstuk 6).

EPRA Europe - index

Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Brittannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa. Hij werd gecreëerd door EPRA.

EPRA Bezettingsgraad

De EPRA-bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten (contractuele huurinkomsten per rapportagedatum en getekende contracten die aanvangen binnen het jaar na rapportagedatum) en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Erfpacht

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een onroerende goed en waarvoor aan de (blote) eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

ERV

Afkorting voor Estimated Rental Value, geschatte huurwaarde.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

Financieel Instrument

Betekent elke waarde of elk recht dat tot een van de volgende categorieën behoort:

- i. kapitaalvertegenwoordigende aandelen en andere met aandelen gelijk te stellen waarden;
- ii. obligaties en andere schuldinstrumenten die op de kapitaalmarkt verhandelbaar zijn;
- iii. alle andere gewoonlijk verhandelde waarden waarmee de waarden bedoeld in (i) of (ii) via inschrijving of omruiling kunnen worden verworven of die in contanten worden afgewikkeld, met uitsluiting van betaalmiddelen;
- iv. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging;
- v. instrumenten die gewoonlijk op de geldmarkt worden verhandeld;

- vi. financiële futures, met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten;
- vii. rentetermijncontracten ('forward rate agreements');
- viii. rente- en valutaswaps en swaps betreffende aan aandelen of aan aandelenindexen gekoppelde cashflows ('equity swaps');
- ix. valuta- en renteopties en andere opties ter verwerving of vervreemding van enig financieel instrument bedoeld in (i) tot (viii), met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten.

Free Float

Percentage van de Aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters.

FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten - de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en diensten in België.

Gedelegeerd Bestuurders

De Bestuurders gelast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap die samen het Uitvoerend Management vormen en die ook de Effectieve Leiders zijn in de zin van de GVV-Wet belast met de effectieve leiding van de Vennootschap.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen *

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van alle rentedragende schulden).



Ring Shopping Kortrijk

Doelstelling: De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten. (Reconciliatie Zie toelichting 25)

Gesloten Periode

Betekent een van volgende periodes:

- i. de periode van 2 maanden voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap, respectievelijk een Beursgenoteerde Participatie, of indien de jaarlijkse resultaten worden bekendgemaakt binnen een periode van minder dan 2 maanden na afsluiting van het boekjaar, de periode vanaf de afsluiting van het boekjaar tot en met de datum van bekendmaking;
- ii. de periode van een maand voorafgaand aan de aankondiging van de halfjaarlijkse of kwartaalresultaten van de Vennootschap, respectievelijk een Beursgenoteerde Participatie, of indien de resultaten worden aangekondigd binnen een periode van minder dan een maand na de afsluiting van de relevante periode, de periode vanaf de afsluiting van de periode tot en met de datum van aankondiging.

GLA

Gross lettable area of bruto verhuurbare oppervlakte.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



IAS/IFRS (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)

De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde dienen verwerkt te worden in de balans.

IFRS-normen

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

Insider

Persoon die toegang heeft tot koersgevoelige informatie.

Intrinsieke waarde per aandeel

De intrinsieke waarde per aandeel is gelijk aan het saldo van de eigen vermogen gedeelt door het totaal aantal aandelen uitgegeven op balans datum.

Jaarlijks Financieel Verslag

Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

KPI

Kritieke Prestatie Indicatoren zijn variabelen om prestaties te evalueren.



Belle-Île



Like for like (Epra) netto huurgroei *

Like for like (Epra) netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investerings, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

Markthuur

De verwachte huur die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

Medewerker

Elke Bestuurder, directeur of een door de toezichthouder aangewezen personeelslid van de Vennootschap dat geacht wordt kennis te kunnen dragen van koersgevoelige informatie.

Netto dividend

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van de roerende voorheffing. Gedecreteerde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2017 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30 % (wet van 25 december 2016, gepubliceerd op 29 december 2016 in het Belgisch Staatsblad).

Netto resultaat uit kernactiviteiten *

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

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de Vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten. (Reconciliatie Zie toelichting 4)

Netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel *

Het netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel is het resultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen op jaareinde.

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel meet het resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

(Reconciliatie Zie toelichting 4)

Netto resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeulleresultaat) *

Het resultaat uit niet kernactiviteiten (portefeulleresultaat) 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 (portefeulleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke waardersdeskundigen 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. J.H. Hijmans, 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 Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als senior accountant) aangeduid als Risk Officer.

Schuldgraad/Schuldratio

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen uitgestelde belastingen en de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten), ten opzichte van het totaal der activa.

Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap, op heden de naamloze vennootschap Wereldhave Belgium NV (beherend vennoot van de Vennootschap) met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0462.347.431.

Swaprente

Interbancaire rente.



Take-up

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

Vastgoedcertificaat

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

Vennootschap

De Commanditaire Vennootschap op aandelen Wereldhave Belgium, met ondernemingsnummer 0412.597.022.

Voorwetenschap

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap en/of een of meer van haar Beursgenoteerde Participaties (m.n. een met de Vennootschap of een Beursgenoteerde Participatie verbonden vennootschap) of op een of meer Financiële Instrumenten van een van deze vennootschappen, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van deze Financiële Instrumenten of deze van aanverwante financiële instrumenten significant zou kunnen beïnvloeden, zoals verder uiteengezet wordt in Bijlage 6 bij het Corporate Governance Charter.

Voorzitter

De Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Wereldhave Groep

De Vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave N.V., met zetel te WTC Schiphol Tower A., 3de verdieping, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland (en met haar verbonden vennootschappen).

Wereldhave Belgium Comm. VA
Medialaan 30/6, B-1800 Vilvoorde
T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com



Gent Overpoort

