



WERELDHAVE BELGIUM



2016

Jaarlijks
financieel
verslag

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 7 maart 2017. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de toestand van de Vennootschap. Wereldhave Belgium heeft haar jaarlijks financieel verslag in het Nederlands opgesteld. 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 registratiedocument zoals goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 7 maart 2017, alsook de Franse en Engelse vertaling zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

INHOUD

1	RISICOFACTOREN	3	6	EPRA	108
	Markrisico's	5		Epra prestatie meting	109
	Operationele risico's	9		Tabel 1: epra resultaat	110
	Financiële risico's	14		Tabel 2 en 3: epra naw en epra nnnaw	111
	Reglementaire risico's	16		Tabel 4: epra netto initieel rendement (nir) en epra aangepast nir	111
	Risicobeheersing	18		Tabel 5: epra huurleegstandspercentage	112
				Tabel 6: epra kost ratio's	112
2	GECONSOLIDEERDE KERNINFORMATIE	19	7	VASTGOEDVERSLAG	113
	Kerninformatie	21		De belgische vastgoedmarkt	115
	Geconsolideerde kerncijfers over 5 jaar	21		Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	116
3	BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	23		Beschrijving van de vastgoedportefeuille	126
	Focus op leasing en operations	25		Verslag vastgoeddeskundigen	134
4	GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG	27	8	WERELDHAVE OP DE BEURS	138
	Profiel	29		Dividend en aantal aandelen	139
	Structuur	29		Overige informatie	141
	Waardering vastgoed	29		Financiële agenda voor 2017	142
	Financiële positie	29		Beursgegevens	142
	Corporate governance verklaring	30	9	FINANCIEEL VERSLAG	145
	Geconsolideerd jaarverslag	79		Geconsolideerde balans	148
5	BEHEERVERSLAG	98		Geconsolideerde winst- en verliesrekening	150
	Missie en strategie	99		Staat van het globaal resultaat	152
	Belangrijke ontwikkelingen	101		Geconsolideerd kasstroomoverzicht	153
	Financiële resultaten	103		Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	154
	Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	105		Toelichtingen	158
	Onderzoek en ontwikkeling	105		Verslag van de commissaris	198
	Winstbestemming	106		Verkorte statutaire jaarrekening	200
	Vooruitzichten	107			

INHOUD

10	ALGEMENE INLICHTINGEN	210	11	LEXICON EN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	228
	Identificatie en statutaire bepalingen	211		Lexicon	229
	Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument	225			
	Commissaris	226			
	Vastgoeddeskundigen	226			
	Property managers	226			
	Interne auditor	227			
	Financiële dienstverlener: bnp paribas fortis	227			
	Externe juridische adviseurs	227			
	Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2014 en 2015	227			



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 p118-120) (1-2-3-4-5)</p> <p>Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille (zie branche mix p122). (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 3,2 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,4 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'

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) Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten.</p> <p>2) Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.</p>	<p>Mogelijke dekking tegen deze schommelingen via afgeleide financiële instrumenten (zie toelichting p 184). (1-2)</p> <p>Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1-2)</p>
Volatiliteit van de rentevoeten	<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 kapitaalbronnen. (1-2-3)</p> <p>Voldoende aantal financiële partners en vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (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 (24,1 %) respectievelijk variabele rentevoet (75,9%) (1-2-3-4)</p>
Sterke schommelingen in korte en/of langetermijntrente op de internationale markten		

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 (zie toelichting p 183). (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 winkelvegoedmarkt 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) Wijziging van de nettowaarde van het aandeel.</p>	<p>Proactief asset management in eigen beheer. (1-2)</p> <p>Actief investeringsmanagement. (1-2)</p> <p>Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed. (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 marktvrage.</p>	<p>Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Zaakvoerder. (1-2-3-4)</p> <p>Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk vastgoeddeskundige. (1-2-3-4)</p> <p>Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door effectieve leiding en de Zaakvoerder en tevens een ervaren management. (1-2-3-4)</p> <p>Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed. (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>

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. (1-2-3)</p> <p>Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3)</p> <p>Meerjaren forecast met betrekking tot onderhoud van bestaande panden. (1-2-3)</p> <p>Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de Property managers. (1-2-3)</p>
<p>Leegstand</p> <p>Scenarios van leegstand zoals falingen, herlocalisering, 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 zoals voorzien in de GVV-wetgeving** om de gevolgen van leegstand te beperken. De bezettinggraad per 31 december 2016 bedroeg 95,8% (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 2016 verzekerd voor een bedrag van € 538,6 mln, hetzij 68,7 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 169.669 (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>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 gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de wettelijke bepalingen (< 20%) hieromtrent. De grootste huurder (DKV) van de Vennootschap vertegenwoordigt 5,4 % 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 voorziening voor dubieuze debiteuren bedraagt per 31 december 2016 € 53k. (1-2-4)</p> <p>Spreiding van de huurdersportefeuille - zie branche mix p 122. (1-2-3-4-5)</p> <p>Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders < 30%. (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 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>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>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 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.	Solide balansverhoudingen. De schuldgraad is beperkt < 33% (ten gevolge van de door de FSMA verleende afwijking) en bijgevolg mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3-4) 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 Zaakvoerder over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) Bescherming tegen een stijging van intrestvoeten door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten. (1-2-3) Het op kwartaalbasis laten waarderen van de vastgoedportefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. (1-2-3-4)

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 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 gerupeteerde 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) 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 Zaakvoerder teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2)</p>
<p>Wetgevend kader GW (1)</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 GW.</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 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 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 mbt tot de free float. (1-4-5)</p>

- 1) 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 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>

RISICOBEBEERSING

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

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

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

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

Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zo ver 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

	2012	2013	2014	2015	2016
Koers op 31/12	82,5	83,22	102,01	110	107,7
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten op 31/12	16,9	16,3	19,3	19,5	18,63
Marktkapitalisatie op 31/12 (mln)	520,4	525	643,5	763,3	747,3
Netto waarde/aandeel (conform IFRS)	76,21	77,83	78,99	81,76	86,41
Brutodividend	4,25	4,4	4,6	4,9	5,1
Dividendrendement ¹⁾	5,15%	5,29%	4,51%	4,45%	4,74%
Geconsolideerde schuldgraad ²⁾	16,20%	20,60%	34,80%	27,50%	27,60%
Bezettingsgraad ³⁾	93,70%	97,00%	94,10%	94,10%	95,80%
Pay-out ratio	87,27%	86,44%	86,95%	87,00%	88,24%
Free float	30,59%	30,60%	30,59%	30,42%	30,42%

¹⁾ Bruto dividend gedeeld door de koers op 31/12/2016.

²⁾ Zie berekeningstabel in toelichting 30 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	2012	2013	2014	2015	2016
Netto huurresultaat	33.170	35.831	38.932	47.409	49.733
Netto resultaat	36.465	34.752	38.855	49.391	66.241
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹⁾	29.415	32.089	33.371	39.093	40.078
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²⁾	7.050	2.663	5.484	10.298	26.163

(X € 1.000)

BALANS	2012	2013	2014	2015	2016
Vastgoedbeleggingen ³⁾	499.801	505.322	722.607	731.919	783.357
Huurskortingen	1.178	1.652	1.689	1.563	1.152
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	500.979	506.974	724.296	733.482	784.509
Projectontwikkelingen	55.244	90.159	25.802	40.547	35.318
Eigen vermogen	480.720	490.979	498.284	567.310	599.586

UITSTAANDE AANDELEN	2012	2013	2014	2015	2016
	6.308.198	6.308.198	6.308.198	6.939.017	6.939.017

(X € 1.000)

REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN PER SEGMENT 3), EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN	2012	2013	2014	2015	2016
Commercieel	377.503	380.882	597.048	607.026	659.905
Huurkortingen	153	386	312	604	575
Reële waarde vastgoedbeleggingen - commercieel	377.656	381.268	597.360	607.630	660.480
Kantoren	122.298	124.440	125.559	124.894	123.452
Huurkortingen	1.025	1.266	1.377	958	577
Reële waarde vastgoedbeleggingen - kantoren	123.323	125.706	126.936	125.852	124.029
	500.979	506.974	724.296	733.482	784.509

(X € 1)

GEGEVENS PER AANDEEL	2012	2013	2014	2015	2016
Netto resultaat van kernactiviteiten	4,87	5,09	5,29	5,63	5,78
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	1,00	0,42	0,87	1,49	3,77
Winst per aandeel	6,04	5,51	6,16	7,12	9,55
Bruto dividend	4,25	4,40	4,60	4,90	5,10
Netto dividend	3,19	3,30	3,45	3,577	3,57
Nettowaarde vóór winstverdeling	76,21	77,83	78,99	81,76	86,41

- 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 vastgoedexpert heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.



Belle-Île

3

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS





Dirk Anbeek
Gedelegeerd bestuurder



Kasper Deforche
Gedelegeerd bestuurder

FOCUS OP LEASING EN OPERATIONS

Eind juni 2016 zwaaiden we Luc Plasman uit als CEO van onze vennootschap en nam Kasper Deforche deze rol van hem over. Graag maken we van deze gelegenheid gebruik om Luc nogmaals te danken voor zijn inzet en bijdrage aan de groei welke in de afgelopen jaren werden gerealiseerd.

Het afgelopen jaar werd toch wel gekenmerkt door een minder gunstige gebruikersmarkt, waardoor de expansiedrang van retailers en huurniveaus momenteel onder druk staan. Er is tevens een toenemende concurrentie van e-commerce en ook het consumentenvertrouwen scheert voorlopig geen hoge toppen. Resultaat is dat de bezoekersaantallen van de winkelcentra in België een dalende trend vertonen.

Het juiste antwoord op deze uitdagingen is het blijvend centraal stellen van onze klant. Het is om deze redenen dat we een aantal wijzigingen doorvoerden en verder plannen om nog meer de focus voor ons bedrijf te leggen op Leasing (verhuurdepartement) en Operations (beheer van de portefeuille). We zijn dan ook meer dan ooit overtuigd dat onze strategie om het beheer van onze winkelcentra met interne teams te realiseren de juiste keuze blijft.

Dit alles wil niet zeggen dat we geen progressie boekten met onze projectontwikkelingen. Enerzijds werd in februari succesvol een retail park te Tournai opgeleverd en aansluitend werden de werken aangevat voor de uitbreiding en renovatie van het bestaande winkelcentrum.

In het laatste kwartaal kregen we verder het goede nieuws dat de vergunningen voor een mogelijke uitreding van het winkelcentrum 'Belle Ile' te Liège definitief en uitvoerbaar zijn.

Op de valreep werd in 2016 ook een verkoop gerealiseerd, namelijk het kantoorgebouw Madou te Brussel. Dit is een nieuwe stap in de verdere afbouw van de kantorenportefeuille, welke op heden nog circa € 124 mln vertegenwoordigt.

De vennootschap zal verder proactief investeringsmogelijkheden op de retailmarkt onderzoeken en de wijzigingen die werden aangekondigd aan het statuut van de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen (GVV) zullen hier positief aan bijdragen.

Wat betreft de financiële resultaten mogen we trots zijn op de resultaten welke in 2016 werden gerealiseerd.

Het netto resultaat over 2016, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2015, een gevolg van een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (€ 1,0 mln) en een hoger netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ 15,9 mln).

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 20 april 2017.

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, 6 maart 2017



4

GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG



PROFIEL

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

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt € 819,8 mln. De bestaande operationele winkelcentraportefeuille van € 660,5 mln (ca 84,2% 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 € 35,3 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.

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

STRUCTUUR

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

Wereldhave Belgium 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 2016 direct dan wel indirect 69,58% van de aandelen.

WAARDERING VASTGOED

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

FINANCIËLE POSITIE

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING¹

ALGEMEEN

De Vennootschap hecht grote waarde aan evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend kapitaal en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate toekomstgerichte 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 Charter en zijn Bijlagen worden de regels, procedures en werkwijzen bepaald op basis waarvan de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd.

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

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

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



Van links naar rechts: Philippe Naert, Dirk Anbeek, Dirk Goeminne, Kasper Deforche, Jacques de Smet en Luc Plasman (tot 30/06/2016)

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

COMPLY OR EXPLAIN PRINCIPE

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

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

Samenstelling van het Remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers

< 250 personen en jaarlijkse netto omzet < 50 mln) van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen voldoet, heeft de Raad van Bestuur geen Remuneratiecomité opgericht.

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



Genk Shopping 1

Samenstelling van het Auditcomité

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

BESTUURSORGANEN

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

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

STATUTAIRE ZAAKVOERDER

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

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

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

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

De huidige Zaakvoerder is Wereldhave Belgium N.V.

RAAD VAN BESTUUR

Krachtens de wet en haar statuten, wordt de Raad van Bestuur van de Vennootschap zo samengesteld dat de GVV conform 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 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 CG-Verklaring, vermeldt welke Bestuurders onafhankelijk zijn.

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

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



Belle-Île

Voor beursgenoteerde bedrijven waarvan de free float minder bedraagt dan 50% (free float van de Vennootschap per 31 december 2016: 30,42%), van toepassing op de Vennootschap, begint deze verplichting echter pas te lopen vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van de wet van 28 juli 2011 in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Overeenkomstig artikel 96, §2, 6° W. Venn. bevestigen de leden van de Raad van Bestuur zich te schikken en de nodige inspanningen te doen teneinde aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit te voldoen. Op de jaarlijkse gewone algemene vergadering van 2017 van de Zaakvoerder zal de Raad van Bestuur één vrouwelijke bestuurder voordragen.

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

Hij moet een onberispelijke faam van integriteit hebben (vooral op het vlak van geheimhouding, belangenconflicten en het voorkomen van misbruik van 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 zijn Raad van Bestuur geeft de Vennootschap de voorkeur aan de complementariteit van de competenties, ervaring en kennis en, in de mate van het mogelijke, aan een mix van de geslachten en de diversiteit in het algemeen.

Twee van de Bestuurders zijn benoemd tot Gedelegeerd Bestuurders en zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en vormen samen het Uitvoerend Management en zijn dan de Effectieve 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 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.



Belle-Île

BESTUURDERS	FUNCTIE	BEGIN MANDAAT	MEEST RECENTE HERNIEUWING	EINDE MANDAAT
Luc Plasman	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1-7-2011	30-6-2015	30-6-2016
Philippe Naert	Onafhankelijk Bestuurder Lid van het Auditcomité	1-4-2015		31-3-2017
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
Kasper Deforche	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	1-7-2016		31-3-2020
Dirk Anbeek	Gedelegeerd Bestuurder Effectief Leider	31-7-2012	13-7-2016	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 maken om de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van zijn comités te garanderen en om het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun schoot te bewaren.

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

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

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

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

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

Professionele ontwikkeling

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

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

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

Evaluatie

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

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

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

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

Huidige leden van de raad van bestuur

De Raad van Bestuur telt de volgende vijf leden (zes leden tot 30 juni 2016):

Dirk Anbeek, (53), 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 directievoorzitter van Wereldhave N.V., referentieaandeelhouder van Wereldhave Belgium.

Nationaliteit: Nederlandse

Alvorens Dirk Anbeek in 2012 werd benoemd tot statutair directeur van Wereldhave NV, was hij werkzaam als directeur van Albert Heijn EVP Fran- chise & 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 2016: 100%)

Lopende mandaten:

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

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

Luc Plasman (63), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder vanaf 1 juli 2011 tot 30 juni 2016; tijdens deze periode vormde hij samen met D. Anbeek de Effectieve Leiding van de Vennootschap. Hij heeft een jarenlange ervaring in (her)ontwikkeling van vastgoedprojecten en is tevens Voorzitter (vanaf 1 januari 2017 Secretaris-Generaal) van de Belgisch Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.

Zijn mandaat liep tot 30 juni 2019. In onderling overleg werd het lopende mandaat vroegtijdig beëindigd op 30 juni 2016.

Nationaliteit: Belg

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

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat tot 30 juni 2016: 100%)

Lopende mandaten:

- Voorzitter (Secretaris-Generaal) van de Belgisch Luxemburgse raad voor winkelcentra (BLSC)
- Onafhankelijke bestuurder NV VANA Real Estate

Afgelopen mandaten over de laatste vijf jaar:

- Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV (tot 30 juni 2016)
- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV (tot 30 juni 2016)
- Bestuurder Wereldhave Belgium Property Management (tot 30 juni 2016)
- Bestuurder Halle Vastgoed (tot 30 juni 2016)
- Bestuurder Immo Guwy (tot 30 juni 2016)
- Zaakvoerder Waterloo Shopping bvba (tot 30 juni 2016)

Kasper Deforche (35), Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, Bestuurder sinds 1 april 2015 voor een periode van 4 jaar (tot en met 30 juni 2016 niet uitvoerend bestuurder, vanaf 1 juli 2016 uitvoerend bestuurder). 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.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2016: 100%)

Lopende mandaten:

- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV
- Bestuurder Multilist NV
- Bestuurder Pandecadadia NV
- Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV (vanaf 1 juli 2016)
- Bestuurder Wereldhave Belgium Property Management (vanaf 1 juli 2016)
- Bestuurder Halle Vastgoed (vanaf 1 juli 2016)
- Bestuurder Immo Guwy (vanaf 1 juli 2016)
- Zaakvoerder Waterloo Shopping bvba (vanaf 1 juli 2016)
- Zaakvoerder Repsak BVBA
- Bestuurder Belgian Luxembourg Council Of Shopping Centers (BLSC)

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder Ag Re B2C NV
- Bestuurder Ag Real Estate Group Asset Management NV
- Bestuurder Ag Real Estate Westloan NV
- Bestuurder Agridec NV
- Bestuurder Citymo NV
- Bestuurder Gent Zuid NV
- Bestuurder Ladolcevit NV
- Bestuurder Ninia NV
- Bestuurder Nouvelles Galeries De Boulevard Anspach NV
- Bestuurder RDV-Invest NV
- Bestuurder RF-Invest NV
- Bestuurder RV-Invest NV
- Bestuurder Senre BVBA
- Bestuurder Shopimmo NV
- Bestuurder Societe De Developpement Commercial D'anderlecht Pour 200 NV
- Bestuurder Societe Hoteliere Du Wiltcher's NV
- Bestuurder Nobel NV
- Bestuurder Urbis NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein A NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein B NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein C NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein D-E-F NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein G NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein H NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Parking NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein Shopping NV
- Bestuurder Kanam Grund Kievitplein J NV

Dirk Goeminne (61), 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.



Gent Overpoort

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 2016: 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 (73) 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 in 2016: 100%)

Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van MDCS BVBA
- Bestuurder van MDCS International NV
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Natural Granen Gebr De Scheemaecker
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hout van Steenberge NV
- Onafhankelijk bestuurder van Concordia Textiles NV
- Voorzitter van de Raad van Bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hobbyrama NV
- Onafhankelijk bestuurder van 3D NV
- Onafhankelijk bestuurder van Matériaux Gondry
- Onafhankelijk bestuurder van Jori NV
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Duror NV (Terre Blue)
- Chairman and non-executive director of Oxford Policy Management Ltd
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Truncus NV
- 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 (67), 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 2016: 100%)

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van Gefor NV
- Onafhankelijk bestuurder van Elia NV (beursgenoteerd)
- Vaste vertegenwoordiger van Gefor NV in de Raad van Bestuur van Sabca NV (beursgenoteerd)

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- geen

Verklaringen betreffende bestuurders en de effectieve leiding

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

- noch hijzelf, noch zijn Bestuurders noch leden van de Effectieve Leiding tenminste voor de voorbije vijf jaar:
 - een veroordeling hebben opgelopen inzake fraudemisdrijven;
 - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van het bestuursorgaan van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;

- een leidinggevende functie hebben gehad als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de Bestuurders, noch met de GVV, noch met de Statutaire Zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Statutaire Zaakvoerder en/of de GVV en de leden van de Effectieve Leiding zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

Voorzitterschap

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

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

De Voorzitter heeft als specifieke taken:

- de communicatie met de Effectieve Leiders/ het Uitvoerend Management;
- de vervulling van het voorzitterschap van de Raad van Bestuur en de daaraan verbonden taken, zoals verwoord in het Charter en de statuten van de Vennootschap;
- het leiden van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders;
- het voeren van overleg met de eventuele door de Raad van Bestuur ingeschakelde adviseurs;

- het bespreken met de leden van de Raad van Bestuur van de uitkomst van de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de Raad van Bestuur;
- de Voorzitter treedt voorts initiërend op inzake onderwerpen als selectie, (her)benoeming en beoordeling van leden van de Raad van Bestuur, honoreringsvraagstukken, contacten/communicatie met externe adviseurs, een en ander mede ter voorbereiding van de bespreking van deze onderwerpen in de plenaire vergadering van de Raad van Bestuur; en
- de Voorzitter verzekert zich er in het bijzonder van dat de beste praktijken inzake Corporate Governance worden toegepast op de relaties tussen de Aandeelhouders, de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders/ het Uitvoerend Management.
- 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;

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.

Opgavens 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.

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



- houdt toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het Auditcomité;
- beschrijft de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen van de Vennootschap en de openbaarmaking hiervan.
- De Raad van Bestuur beslist over de structuur van het Uitvoerend Management en bepaalt de bevoegdheden die aan het Uitvoerend Management zijn toevertrouwd. Deze worden opgenomen in het intern reglement van de Raad van Bestuur en in dat van het Uitvoerend Management.
- De maatregelen te nemen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders en met de klanten van de Vennootschap (ie. de gebruikers van haar vastgoed), gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen en in het belang van de Vennootschap.

Aansluiting bij de toepasbare regels

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

Recht op informatie

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

Werking

Algemeen

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

Frequentie

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

Frequentie en tijdschema van de vergaderingen worden door de Raad van Bestuur vastgesteld in nauw overleg met de Gedelegeerd Bestuurders. Het vergaderschema wordt voor het gehele kalenderjaar vastgesteld uiterlijk aan het eind van het derde kwartaal van het voorgaande kalenderjaar. Over 2016 vonden 4 vergaderingen plaats.

De Raad van Bestuur bespreekt tenminste één- maal 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.



Nivelles

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

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

Voorzitterschap en secretariaat

De Voorzitter zit elke vergadering voor.

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

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

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, even- als door de leden die dit wensen, ondertekend.

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

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

Transacties in effecten van de vennootschap

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

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

Integriteit en toewijding

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

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

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

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

- de niet-uitvoerende Bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van de Effectieve Leiders in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

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

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

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

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

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

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

- waarin een Bestuurder een persoonlijk financieel belang onderhoudt;
- waarvan een bestuurslid een familierechtelijke verhouding heeft met een Bestuurder; of

- iii. waarbij een Bestuurder een bestuurs- of toezichthoudende functie vervult.

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

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

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

De Bestuurders behoeven de toestemming van de Raad van Bestuur voor het aanvaarden van bestuursmandaten bij andere beursgenoteerde ondernemingen en soortgelijke functies bij niet beursgenoteerde ondernemingen of

instellingen. De leden van de Raad van Bestuur zullen voorafgaand aan de bekendmaking van een eventuele voordracht tot benoeming toestemming vragen. Het verzoek zal worden ingediend bij de Voorzitter. De Voorzitter zal een dergelijk verzoek dat op hemzelf betrekking heeft indienen bij twee andere bestuursleden.

DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

Vermits de Vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < 50 mln) van de drie criteria bepaald door artikel 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

Jacques de Smet

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

Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Onafhankelijk Bestuurder

Philippe Naert

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

Aanwezigheidsquorum: 100% (4/4)

Voorzitterschap

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

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

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



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

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

Verantwoordelijkheden

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

Bijzondere opdrachten van het Auditcomité:

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

- toezien op de boekhoudkundige integriteit van de door de Vennootschap verstrekte financiële informatie: de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen, de geconsolideerde rekeningen, de 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) informeren naar de methodes die worden gebruikt voor de boekhoudkundige verwerking van de significante en ongebruikelijke verrichtingen, wanneer verschillende boekhoudkundige verwerkingen mogelijk zijn;
- de belangrijkste financiële rapporteringen te bespreken met de financieel directeur (CFO) en de Commissaris.

(2) In het kader van de opvolging van de efficiëntie van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer van de Vennootschap:

- de procedures voor interne controle en risicobeheer toegepast bij de Vennootschap en haar dochterondernemingen onderzoeken om zich ervan te vergewissen dat de risico's behoorlijk werden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis gebracht van het Auditcomité;
- de beschrijving van procedures voor interne controle en risicobeheer die in het beheersverslag moeten staan controleren;



Genk Shopping

- 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) 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 Comité de belangrijkste onderwerpen met de financieel directeur (CFO), de Commissaris en elke andere persoon bij de Vennootschap die het nodig acht te horen.

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

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

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

Werking

Vergaderingen

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

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

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

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

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

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

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

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



Genk Stadsplein



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 leidinggevenden en werknemers, voorzover dit nodig is voor of dienstig kan zijn aan een goede vervulling van zijn taak.

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

Beslissingen, quorum en meerderheid

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

Notulen

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

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

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

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

Verslagen

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

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

Evaluatie

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

EFFECTIEVE LEIDERS/ UITVOEREND MANAGEMENT

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

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

De Effectieve Leiders op datum van huidig registratiedocument zijn:

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

Rol

De rol van de Effectieve Leiders is voornamelijk:



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

Opdrachten

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

- algemeen de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en, desgevallend, voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur, de algemene strategie en het algemeen beleid van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur beslist werden;

- de mogelijkheden of de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering afbakenen, en in voorkomend geval voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het management team van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de uitvoerige, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en 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 dit Charter na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen. De bepalingen aangaande 'Integriteit en toewijding' van Bestuurders zijn van toepassing op de Effectieve Leiders.

Toezicht

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

Het mandaat van de Effectieve Leiders loopt respectievelijk af op 31 maart 2020 (K. Deforche) en 08 april 2020 (D. Anbeek)

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

CONTROLEFUNCTIES

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

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

Onafhankelijke compliance functie

Artikel 17, § 4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap *"de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie, om de naleving door de openbare*

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

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

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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



Tournai

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 Venootschap gehanteerde interne (controle)processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kunnen de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.



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

REMUNERATIEVERSLAG

BEZOLDIGING ZAAKVOERDER

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

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

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



De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar en is betaalbaar na goedkeuring van de jaarrekeningen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder over 2016 bedraagt € 120.000 (excl. BTW) en wordt betaald door de Comm. VA Wereldhave Belgium.

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

OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE VERGOEDINGEN OVER HET BOEKJAAR 2016

(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	20.000

NIET UITVOERENDE BESTUURDERS	
K. Deforche (tot 30 juni 2016)	onbezoldigd mandaat ¹⁾
Uitvoerend Management - Effectieve Leiders:	
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat
	onbezoldigd mandaat
L. Plasman (tot 30 juni 2016)	(bediendenstatuut)
K. Deforche (vanaf 1 juli 2016)	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 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 GVV.

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

Variabele bezoldiging korte termijn:

Voor het boekjaar 2016 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het direct resultaat per aandeel (25%), de bezettingsgraad (25%), de like-for-like huurgroei (25%), de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille (10%) en het algemeen management (15%).

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen voor 2016 en stelde de korte termijn variabele bezoldiging vast op € 70.000 voor Kasper Deforche (*). Naar aanleiding van de beëindiging van het dienstverband (bediendenstatuut) tussen de Vennootschap en Luc Plasman dd. 30 oktober 2016 werd een forfaitaire vergoeding van € 144.000 toegekend.

Variabele bezoldiging lange termijn:

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder evalueerde de realisatie van deze doelstellingen over 2016 en stelde de variabele bezoldiging lange termijn vast op € 80.000 voor Kasper Deforche (*).

Toekenningscriteria/doelstellingen:

- de Vennootschap behaalde haar targets over 2016:
 - 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 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 niet in 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.

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					

2015	VASTE BEZOLDIGING	VARIABELE BEZOLDIGING KORTE TERMIJN	VARIABELE BEZOLDIGING LANGE TERMIJN	PENSIOENPLAN	EXTRALEGALE VOORDELEN	TOTAAL
L. Plasman	€ 203.960	€ 72.000	€ 72.000	€ 11.282	€ 3.974	€ 363.216
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat					

*Detail dienstverlening overeenkomsten

a. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds Kasper Deforche en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van betreffende beursgenoteerde entiteit. Er is een jaarlijkse vaste vergoeding van € 125.000 over het boekjaar 2016 (vanaf 1 juli 2016 € 150.000) 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 € 125.000 over het boekjaar 2016 (vanaf 1 juli € 150.000) 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.



PREVENTIE EN BELANGENCONFLICTEN

Belangenconflicten en conflicten van functies

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

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

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

hij de informatie betreffende die verrichting niet, conform hetgeen hieromtrent in het Charter voorzien is.

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

Preventieve regels voor belangenconflicten

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





Belle-Île

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

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

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

- de personen die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleren of er een deelneming in bezitten;
- de personen met wie (a) de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, een dochteronderneming 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 dochteronderneming van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle dochterondernemingen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; of,
- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:

- van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of een van haar dochterondernemingen;
- van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
- van de promotor;
- van de andere aandeelhouders van enige dochteronderneming van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
- van een persoon die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleert of er een deelneming in bezit.

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

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

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

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en € 2.500.000;

- de verwerving van effecten door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 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 indienstreding of bij het begin van zijn relatie met de Vennootschap.

Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden

Bestuurders en Effectieve Leiders

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

Sleutelbedienden

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

Risk & Compliance Officer - Interne Audit

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

Definitie van 'voorwetenschap'

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

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

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

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

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

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

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

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



Bij toepassing van artikel 8 MAR 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 in Punt 7.2 hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ("special closed periods") zoals bepaald door de Compliance Officer.
- iii. Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake in punt 7.3 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.





Medialaan 32 b

- 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 nieuwsmedia) uitgezonderd in het kader van de normale uitoefening van hun functie bij de Vennootschap en enkel na hiervoor toelating te hebben gekregen van de Compliance Officer. Indien voorwetenschap wordt meegedeeld aan derden, zal de Vennootschap de nodige stappen ondernemen om de confidentialiteit van de informatie te vrijwaren, door bijvoorbeeld de derde te vragen schriftelijk te bevestigen dat hij de bepalingen van de policy zal respecteren en/of hem een overeenkomst van vertrouwelijkheid te laten tekenen. Iedere vraag van derden betreffende concrete en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
- 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 Bestuurders, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden.

Na de Compliance Officer te hebben ingelicht overeenkomstig de procedure omschreven in 7.3 hieronder, mogen de Bestuurders, Effectieve Leiders en sleutelbedienden, effecten van de Vennootschap aan- en verkopen gedurende een periode die begint te lopen bij sluiting van de beurs op de tweede volledige beursdag volgend op de publicatie door de Vennootschap van haar bericht betreffende haar (kwartaal-, half-) jaarresultaten, en die eindigt bij sluiting van de beurs op de laatste dag van het betrokken kwartaal.

- 2) De aan- en verkoopvensters voor de andere Insiders.

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

- 3) 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 Financiële Instrumenten 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.

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

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

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

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

- a. lid is van een bestuurs- of toezichthoudend orgaan;

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

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

PROCEDURE

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

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

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

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

VOORRANG VAN DE WETTELIJKE BEPERKINGEN

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

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

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



Genk Stadsplein



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 mededelen 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 MAR 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 MAR 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 MAR 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 MAR;
- 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, MAR 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 MAR. 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 MAR en bewaren een afschrift van deze kennisgeving.

Lijsten van personen met voorwetenschap

Bij toepassing van artikel 18, lid 1 MAR 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 MAR.

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 MAR maakt de Vennootschap voorwetenschap die rechtstreeks betrekking heeft op de vennootschap zo snel als mogelijk openbaar.

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

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

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

Vragen

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

DUURZAAMHEID

ALGEMEEN

Sinds 2013 doet Wereldhave Belgium aan actieve monitoring en communicatie voor wat betreft het verduurzamen van de portefeuille, de bewustmaking binnen het bedrijf en de betrokkenheid met haar stakeholders.

Gezien het steeds groter wordende belang en aandacht dat Wereldhave schenkt aan duurzaamheid werd vorig jaar de eerste keer

het CSR-rapport mee geïntegreerd in het jaarverslag.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de Wereldhave groep en Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium volgt haar eigen doelstellingen en vult deze voor haar portfolio vastgoedbeleggingen aan.

De algemene doelstellingen en stand van zaken 2016 worden weergegeven in volgende figuur:

2016 KPI'S

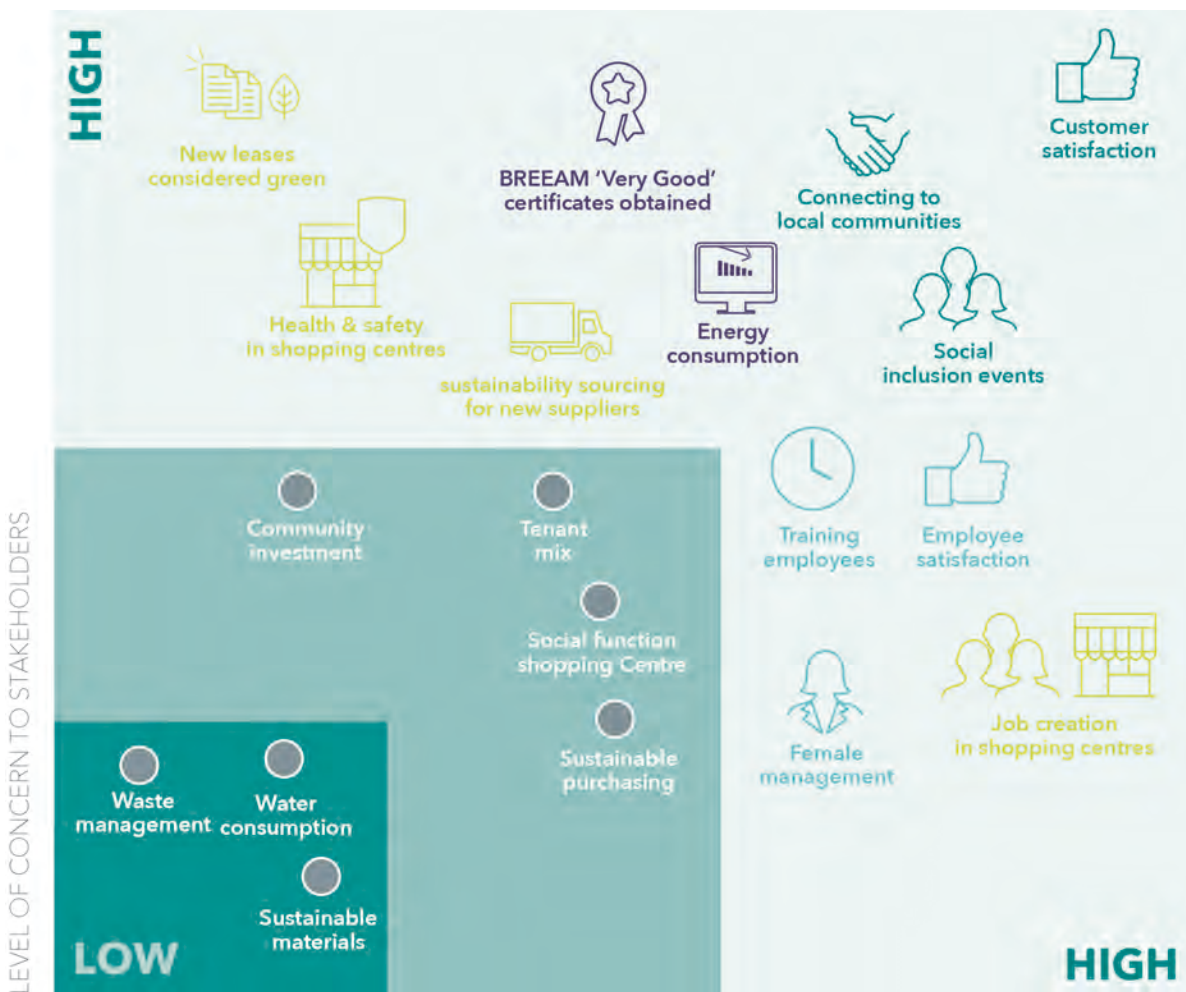
PILLAR	TARGET	YEAR-END	STATUS BE
BRICKS	Improve energy efficiency with 30%	2020	on track
	Health & Safety Assessments for all shopping centres	2017	on track
	BREEAM 'Very Good' shopping centres	2020	44%
PEOPLE	Employee satisfaction scores of 7,5 or higher	2017	100%
	Increase average training to 25 hours pp	2017	on track
	Increase % female senior managers to 33%	2016	20%
PARTNERS	Create 1,000 permanent retail jobs (WH)	2017	on track
	75% of new leases considered to be 'green'	2015	89%
	Sustainable sourcing for all new suppliers	2016	94%
SOCIETY	Improve retail customer satisfaction to 'Good'	2016	100%
	Invest 1% of NRI	2016	100%
	95% of WH staff involved	2016	72%
GROUP	Maintain GRESB Green Star	2016	100%
	Maintain inclusion in DJSI Europe Index	2016	100%
	Maintain EPRA Gold Award sBPR	2016	100%

Figuur: stand van zaken KPI's 2016

Gezien op het einde van 2016 bepaalde doelstellingen beëindigd werden of sommige doelstellingen reeds behaald zijn of eerder standaard praktijk zijn geworden, zullen de doelstellingen ook aangevuld en aangescherpt worden voor 2017. Waar enkele jaren geleden we nog eerder met de grote lijnen bezig waren, zien we nu dat we verder in detail kunnen gaan, zowel met eigen personeel als met stakeholders.

Voor de Vennootschap werd tevens een materialiteitsmatrix opgesteld die de prioriteiten van de stakeholders weergeeft. 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 2016



SIGNIFICANCE TO WERELDHAVE STRATEGIC PRIORITIES

Figuur: Materialiteitsmatrix 2016

STAKEHOLDERS

1	Customers	All visitors	Satisfaction surveys SC websites Social media Events	Customer journey Communication Health & safety	Footfall Keep in touch with customer base Input for improvement Input for events
2	Retailers	All tenants	(key) account management Retailer seminars Tenant satisfaction surveys Tenant associations Sustainability committees	Energy, Water & Waste Health & safety Green leases BREEAM in-use Customer satisfaction Footfall	Mutual partnership Turnover Sustainability goals
3	Investors	Equity & debt providers Advisors Assurance firms	AGM Annual report Interim statements and trading updates One-to-one meetings EPRA Real estate seminars	Strategy Financing requirements Loans Governance Remuneration Reporting	Stability Transparency Guidance
4	Employees	All employees New recruits Representative bodies	News letters Result presentations Onboarding Career development Works council meetings intranet	Culture Remuneration Ethics and compliance Role clarity Health & safety	Inspired employees Committed and engaged Think retail
5	Suppliers	All suppliers	Supplier dialogue Charter Procurement Review of policy	Health & safety BREEAM in-use Ethics and integrity Sustainable value chain management	Partnerships Reliability Transparency Quality-cost control
6	Local communities	Catchment area	Events Licenses and permits Environment City competitiveness	Attractive social environment Health & safety Planning and regulations Job creation	Attractive sustainable environment Stronger community networks Long term relationship

Figuur: oplistijng stakeholders

DE 4 PIJLERS VAN DUURZAAMHEID

Ons Duurzaamheidskader bestaat uit vier pijlers. Deze pijlers zijn de basis voor de CSR strategie. Elke pijler bevat een strategische

aanpak die de Wereldhave portefeuille, de organisatie, de samenwerking met partners en de bijdrage aan omgeving beïnvloedt.



Figuur: De 4 pijlers van duurzaamheid

PIJLER 1, BRICKS

De eerste pijler van Wereldhave Belgium 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 Wereldhave haar verbruiken nagaan op een 24/7 basis.
- 2) Gezondheids- risico- en veiligheids assessments voor winkelcentra in 2018. Dit is een nieuwe doelstelling die in 2016 werd geherdefinieerd tot het opstellen in 2017 van een Health & safety dashboard: keuringen, proeven, procedures,.. worden overzichtelijk opgelijst en opgevolgd.
- 3) Breeam VERY GOOD voor winkelcentra in 2020. Breeam certificatie biedt een volledige assessment van elk gebouw om de milieu impact te verbeteren.

Voor Q4 2015-Q3 2016 zijn de verbruiken in de winkelcentra (like for like) gedaald voor elektriciteit, water en gas. De grote daling van het gasverbruik (-16%) heeft te maken met het afsluiten van de verwarming in de warmere maanden, mei-oktober, zonder comfortverlies voor de bezoekers. De kantoren noteren overal een daling (tussen -7% en -29%), behalve voor gas (+5%). Deze stijging dient verder onderzocht te worden, mogelijke instellingsfouten of meetpunten

zorgen voor een foutieve opstart van de installatie.

Alle gegevens zijn gebaseerd op absolute cijfers, in hoofdzaak voor de gemene delen en houden geen rekening met graaddagen (=strenge winter of warme zomer).

Het plaatsen van slimme meters werd later afgerond dan voorzien, we moeten bijgevolg 2016 eerder zien als een referentiejaar, hoewel we reeds in 2013 zijn begonnen. Door de stabiliteit van cijfers voor 2015 en 2016 geeft dit betrouwbaarheid, maar vooral meer inzicht welke centra of kantoren het net iets beter doen en welke iets lager presteren. Die beste praktijken worden nu geanalyseerd om dan uit te wisselen om ons in 2017 beter in te schalen. Ook bestuderen we free cooling door middel van koepels 's nachts open te zetten in de zomer. Een energieplan per object is aangewezen en zal ook één van de KPI's 2017 zijn, evenals een water en waste management plan.

De huurders werden dit jaar in sommige winkelcentra reeds gesensibiliseerd door een nightwalk: apparatuur of verlichting die onnodig opstond werd gemeld. Zulke interventies kunnen jaarlijks terugkeren, het is interessant voor de eigen apparatuur, maar is ook een dienstverlening en kennismaking met het duurzaamheidsbeleid van Wereldhave Belgium.

Wat betreft afval werd in totaal (retail + kantoren) 37% gerecycleerd en 63% verbrand, bij deze verbranding werd nog een groot deel herbruikt als energie.

RETAIL PERFORMANCE

		Q4-03	Q4-03	DELTA
Electricity	kWh	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		6.384.189,00	7.568.399,56	
like for like absolute			6.365.813,56	-0,29%
Gas	kWh	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		3.735.786,00	3.723.576,22	
like for like absolute			3.126.070,22	-16,32%
Water	m³	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		23.397,20	29.937,80	
like for like absolute			22.569,80	-3,54%
Waste	ton	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		1.339,01	1.578,00	
like for like absolute			1.348,32	0,69%

OFFICE PERFORMANCE

		Q4-03	Q4-03	DELTA
Electricity	kWh	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		7.401.634,77	6.916.443,00	
like for like absolute				-6,56%
Gas	kWh	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		5.256.845,00	5.536.024,00	
like for like absolute				5,31%
Water	m³	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		28.641,00	20.384,00	
like for like absolute				-28,83%
Waste	ton	2015	2016	15-16
TOTAL absolute		235,71	192,22	
like for like absolute				-18,45%

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. De uitdaging voor 2017 is om alle winkelcentra op ditzelfde beheerniveau te brengen en procedures te standaardiseren.

Het was de eerste maal dat Wereldhave Belgium een In-Use assessment liet uitvoeren. Dit kaderde binnen een grote portfolio approach van de hele Wereldhave groep, tevens een piloot project van BRE, begeleiding en assessment door Bopro.

Gent Overpoort en Genk 'Shopping 1' behaalden reeds in 2015 hun Breeam Construction Very Good certificaat. 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.

Op 31 december 2016 is 44 % van onze Belgische retail portefeuille gecertificeerd (4/9). Daar Waterloo nog dient herontwikkeld te worden en Genk Stadplein een bestaande galerij is, kunnen deze uit de scope gehaald worden, dan is 4/7 (57%) gecertificeerd.

Waar mogelijk wordt ingezet op lokale energieopwekking, zo werden in 2012 in Nivelles zonnepanelen geplaatst, in 2014 volgden Liège en Gent. Alle voorzieningen zijn getroffen bij de uitbreidingen om vlot nieuwe zonnepanelen te koppelen.

Andere acties die werden ondernomen in 2016:

- LED verlichting in de parkings van de kantoren te Berchem
- LED verlichting in de parkings van de kantoren te Vilvoorde, Medialaan.
- Buitenzitplaatsen te Vilvoorde, Medialaan
- opstart Gebouw Management Systeem, Sauter, voor de kantoren
- energie evaluatie voor de kantoren
- LED verlichting in de parking van Shopping Nivelles
- doorgedreven acties (in het kader van de BREEAM assessment) voor Shopping Nivelles en Ring Shopping Kortrijk Noord: toevoegen of afregelen spaarknoppen in het sanitair, toevoegen bewegingsdetectoren, nightwalk, verbetering ecologie op de sites, communicatie naar huurders en bezoekers,... In 2017 gaan we verder met het identificeren, analyseren en aanpakken van verbruiken.



Figuur: BREEAM In-Use certificaat Ring Shopping Kortrijk Noord



Figuur: Breeam In-Use certificaat Shopping Nivelles

BREEAM ASSESSMENT

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een objectief en wijdverspreid evaluatiemiddel om de duurzame prestaties van een gebouw te meten. Wereldhave Belgium gebruikt 3 specifieke BRE evaluatiemethodes:

1) Design, dit is de startfase van een nieuw concept en reikt manieren aan om een idee op duurzame manier te ontwikkelen.

2) New Construction, volgt op de Design fase en evalueert het nieuwe gebouw.

3) In-Use, wanneer een gebouw al langer deel uitmaakt van de portfolio, dan kunnen de prestaties op niveau van Gebouw en Beheer bekeken worden.

Wereldhave Belgium heeft besloten om de Gebruikers niet mee te nemen in de evaluatie omdat individueel gebruik moeilijk te controleren valt.

Deze evaluatie geeft inzicht in onze verschillende activiteiten en biedt opportuniteiten om te verbeteren op verschillende niveaus, alsook om beste voorbeelden uit te wisselen binnen de Wereldhave Belgium portfolio. Goede en duurzame processen zijn de standaard en vergemakkelijken ook toekomstige BREEAM evaluaties.



Foto: Nightwalk te Kortrijk



Foto: Insectenhotel te Nijvel

AIR BEE 'n BEE

Een van de duurzame doelstellingen van de Verenigde naties is Biodiversiteit, dit item is tevens vervat in het BREEAM certificaat in het deel Land Use and Ecology. Onze winkelcentra kunnen bijdragen tot de bredere omgeving door een slimme groenaanleg en bewust onderhoud, maar ook door biotopen aan te reiken voor bestaande soorten.

Na onderzoek en analyse door de ecologist was een van de eerste verwezenlijkingen een bijenhotel. In onze contreien leven ongeveer 350 soorten wilde bijen, waarvan een 60tal in het hotel zal nestelen. Bijen zijn zeer belangrijk en een van de eerste actoren in onze voedselketen, zij zorgen immers voor bestuiving van fruit en groenten. Daar deze wilde bijen solitair zijn, steken ze niet en is een insectenhotel veilig om te plaatsen.

Wereldhave Belgium vroeg Natuurpunt om samen te werken en workshops te houden in Nivelles en Kortrijk. Eerst werd er een inspiratieve presentatie gegeven (wat is een bij, verschil tussen een solitaire en honingbij,...), gevolgd door het vullen van boxen met hout en bamboe, op het einde werden de boxen in het grotere frame geplaatst en was het zogenaamde 'Air Bee-n-Bee' klaar om te openen voor onze kleine gasten. Later zullen nog vogelkastjes en vleermuiskasten geplaatst worden, samen met een beperkte hervorming van het landschap.

PIJLER 2, PEOPLE

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

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

In de zomer van 2016 werd de tweede enquête gehouden, de respons was groot met een deelname van 79,2%. De enquête legde focus op 'Tevredenheid' met een score van 7,8, 'Engagement' scoorde 7,8, 'Retentie' factor 7,7, 'Job duidelijkheid' 6,8, 'Efficiëntie' 6,9 en 'Leiderschap' 7,1. De eerste stappen tot verbetering werden eind december genomen met de vraag tot het opzetten van een werkgroep, in de loop van 2017 krijgt het actieplan meer vorm.

In 2016 werd de doelstelling i.v.m. opleiding verlaten gezien het aantal opleidingsuren niet gans overeenstemt met de noden van iedere functie. Ondertussen wordt er gezocht naar een beter passende invulling om mensen te laten groeien in hun job. De Vennootschap organiseerde wel nog duurzaamheidsroadshows in de verschillende winkelcentra, asset manager days om best practices in de winkelcentra te kunnen delen, alsook Sharepoint trainingen gezien de organisatorische transitie.



Foto: Immorun © Immorun

Wereldhave Belgium neemt deel aan IMMORUN

Zelfs voor het startsein werd gegeven was de Immorun reeds een groot succes. Met een deelname van 5 teams overstegen we voorbijgaande jaren en gingen we zelfs internationaal met een team Schiphol/Wereldhave. Het opzet is simpel: ieder team bestaat uit 3 lopers en iedere ronde komt er een loper bij, zo zal na het ganse parcours de eerste loper 9km hebben uitgezweet, de tweede 6km en de derde 3km. Een lekkere biomaaltijd werd achteraf goed gesmaakt, alsook ging er van het inschrijvingsgeld een deel naar de Local Solutions Development Group.

PIJLER 3, PARTNERS

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) 75% van nieuwe huurcontracten zijn conform aan de Green Lease in 2016. De Green Lease clausules gaan over werkomstandigheden, materialen, energieverbruik,... huurder en verhuurder proberen zo samen hun ecologische voetafdruk te verkleinen.
- 3) Herdefiniëren en implementeren van een duurzaam aankoopbeleid voor alle nieuwe leveranciers in 2016.

Februari 2016 werd het retail park 'Les Bastions' te Tournai' geopend, met 8 nieuwe winkels (o.a. AS Adventure, Brico, Maisons du Monde,..) zijn er 81 jobs gecreëerd. Sinds 2014 zijn er 301 nieuwe jobs bijgekomen door uitbreidingen en renovaties.

De green lease werd in 2014 goedgekeurd en wordt sindsdien goed geïmplementeerd. Bijna 90% van de nieuwe en hernieuwde contracten werd getekend met deze bijlage. In 2016 werd dit ook een agendapunt op de Algemene Vergadering: verbruiken werden besproken, alsook de verschillende duurzame acties. Hier zien we nog meer ruimte voor verbetering, de ene huurder is immers de andere niet en voor sommigen zijn duurzaamheidsprincipes nieuw en andere kennen dit al langer vanuit hun eigen DNA of moederbedrijf. De uitdaging is goede voorbeelden uit te wisselen, blijvend communiceren en huurders betrekken bij de acties die de Vennootschap uitzet of die we samen kunnen verwezenlijken.

Ook werd er met de plaatselijke teams ingezet op de green lease door te werken rond 1 van deze punten: een wedstrijd voor het beste duurzame initiatief werd in 2015 opgezet en werd in 2016 afgerond. Deze wedstrijd was overkoepelend opgezet voor de ganse groep, uiteindelijk koos de jury voor Genk 'Shopping1' met hun actie 'Bike to Work/Shopping'.

Een duurzaamheidscharter werd samen met externe adviseur, Bopro, opgesteld, een soort van handleiding voor correct en duurzaam gedrag, en sinds midden 2015 geïmplementeerd. Vooraf werden verscheidene leveranciers geïnterviewd naar hun bevindingen (onderhoud, technisch onderhoud, veiligheid, afval). In 2016 werden naast Operations contracten ook Development contracten en andere toegevoegd, kortom alle contracten die leiden tot duurzame partnerships. In 2016 kwamen 17 contracten in aanmerking, waarvan 16 getekend met het charter.



Shopping Centre Sustainability award

In de zomer van 2015 werd de Shopping Centre Sustainability Award gelanceerd. Het idee was om bewustwording in de winkelcentra te creëren: alle centra werden gevraagd om een groen project uit te werken dat de Green Lease verbindt met de dagdagelijkse werking. De Green Lease wil samen met de huurders de ecologische voetafdruk verminderen door creëren van bewustzijn, materialen en dagelijkse routines te verbeteren, samen met een heldere communicatie. Aan het einde zonden de deelnemers een filmpje in over wat ze hadden gedaan.

Deelnemers:

Finland: Green Office

Finland: Afval Management

Netherlands: Zonnepanelen

BE Liège: Textielrecuperatie

BE Nivelles: Regenwaterrecuperatie

BE Genk: Fiets naar het werk/shopping

BE Kortrijk: Elektrische oplaadpunten

'Shopping 1' te Genk werd als winnaar aangeduid. Zij promootten het fietsgebruik naar hun winkelcentrum. In eerste instantie voor de huurders (leading by example), maar ook voor bezoekers. De jury wist het goed gestructureerde filmpje te smaken dat tevens de betrokkenheid van huurders en bezoekers aantoonde, alsook het engagement van het lokale team.

Met deze award kreeg het winnende centrum ook € 5.000 om te investeren in een nieuw of het bestaand duurzame project. Team Genk luisterde naar zijn gebruikers en zal oplaadpunten voorzien, alsook een groter evenement, daarbij zoekend naar partnerships met de stad en dienst toerisme.

De jury loofde ook het project te Finland, WWF Green Office, een mooi voorbeeld om in alle lokale kantoren te implementeren.

Stedelijke fietsbezorgdienst te Belle-Ile

De armen volgeladen met pakjes, een pakje te zwaar of te groot? Sinds november stelt het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège aan zijn klanten het gratis pakjes bezorgsysteem voor, samen met 'Rayon 9'.

Bij de infodesk konden klanten hun pakjes inpakken in een speciale doos. Elk pakketje voor de middag binnengebracht werd dezelfde namiddag nog afgeleverd, andere werden de volgende ochtend bezorgd. 'Rayon 9' heeft recentelijk een fietsbezorgdienst toegevoegd aan zijn diensten. Het lokale project met een sociale en solidaire focus volgt uit de verzadiging van het wegennetwerk en de traditionele jobmarkt. Dit jong bedrijf wil de impact op het verkeer beperken en tegelijkertijd een leuke job in een innovatieve sector aan jonge mensen voorstellen met weinig opleiding.

Momenteel moet deze dienstverlening nog bij het grotere publiek bekend geraken. Een meerderheid komt met de wagen, maar voor deze die met bus of fiets komen kan het een interessant alternatief zijn. Het project zal verder getest, verbeterd, geanalyseerd en geëvalueerd worden in 2017.

PIJLER 4, MAATSCHAPPIJ

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

- 1) Verbeteren van de klanttevredenheid tot GOED. Bedoeling is om 7.5 (op 10) of hoger te scoren. Een positieve klantervaring verbetert het aantal bezoekers en verblijfstijd, resulterend in meer aankopen en verhoogde omzet.
- 2) Investeren van 1% van het NRI in maatschappelijke initiatieven met een link naar de lokale gemeenschap.
- 3) 95% van Wereldhave Belgium personeel betrokken in een sociaal integratie evenement in 2016.

In de loop van 2015 werden de bezoekers in Nivelles, Liège, Genk en Tournai geïnterviewd. Gemiddeld werd 81,5% behaald. De resultaten werden geanalyseerd en verbeterpunten meegenomen voor 2016 in de specifieke business plannen per centrum. Deze enquête wordt tweejaarlijks uitgevoerd.

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.

Alsook werd de positionering van de centra verder geanalyseerd met bevestigingen in andere steden om zo het actieplan, zowel voor huurders als bezoekers nog verder te concretiseren, dit actieplan volgt in 2017.

Een totaal van 106 maatschappelijke acties werd gehouden in de verschillende winkelcentra (o.a. Rode Kruis, boekeninzameling Oxfam, pop-up theesalon door sociale tewerkstellingsplaats, speelgoedinzameling, andere steun voor goede doelen,...). Gedurende het jaar wordt een administratieve waardering gemaakt van de ter beschikking gestelde ruimtes, een geschatte huurwaarde/m² voor een gegeven periode. Andere initiatieven werden als kost gemeten. Voor 2016 werd 1,05% NRI behaald.

Personeelsbetrokkenheid werd dit jaar vormgegeven in verschillende workshops. Zo had iedereen de keuze en de tijd om deel te nemen binnen zijn of haar mogelijkheden. Naast een bezoek aan afvalverwerkingsbedrijf Van Gansewinkel (extern), werd er in Belle-Ile een workshop gehouden over de honingbijen en de zonnepanelen die zich beiden op het dak bevinden. In Kortrijk en Nivelles werden insectenhôtels opgebouwd samen met Natuurpunt. Al deze workshops kaderen binnen een beter begrip en concrete acties rond duurzaamheid op de sites. Er namen 31 personeelsleden deel, ca. 72% deelname.



Ring Shopping Kortrijk Noord: XL Snoepautomaat voor het goede doel (12-31 december 2016)

Een goed doel steunen op een leuke manier, dat is de reuzegrote snoepautomaat bomvol snoep, gadgets, kortingsbonnen en gift cards.

Klanten deponeerden één euro, draaiden stevig aan de hendel en kregen een leuke verrassing in de vorm van een bol. De opbrengst doneert Ring Shopping integraal aan Kloen, een organisatie uit Roeselare die zich inzet voor reumakinderen, kinderen met mucoviscidose en ziekenhuisclowns.

Er werd € 1.528 opgehaald, integraal voor Kloen vzw.

Klanten konden hun gadget, cadeau of kortingbon ophalen in de deelnemende winkel. De participatie van handelaars creëert meerwaarde voor de actie alsook extra bezoekers voor hun winkel.



'Les Bastions' Retail Park: Aanplanting van 100 bomen.

Deze actie loopt parallel met de doelstelling van Tournai om 1 boom per inwoner aan te planten tegen 2020. De 100 bomen die op het retail park werden geplaatst waren de allereerste voor Tournai. Met de uitbreiding van het winkelcentrum zullen er uiteraard nog volgen.



'Shopping 1'te Genk: KSO uit de kast (9 november 2016)

Leerlingen van het kunst secundair onderwijs (KSO) verrasten op 9 november in zeven Vlaamse steden (waaronder Genk) en in Brussel met opvallende voorstellingen en acties. Doel van "KSO uit de kast" is om het kunstonderwijs beter bekend te maken bij het grote publiek. 'Shopping 1' werd voor 1 dag het atelier van kunstonderwijs Genk, waarbij bezoekers werden uitgenodigd om deel te nemen aan artistieke activiteiten: livetekenen/schilderen, raam tableau, kunstgeschiedenis, foto- en videoreportages, levende standbeelden, bewegingsimprovisatie, een quiz, een wedstrijd.

Door deze actie werd gans het winkelcentrum benut en geanimeerd. Er waren meer bezoekers die ook enthousiast deelnamen aan de activiteiten.



'Belle-Ile' te Liège: tentoonstelling K-dolls (15-23 januari 2016)

"Kiwaniis Dolls" is een tentoonstellingsproject van service organisatie Kiwanis met een twintigtal reusachtige beelden alsook enkele kleine beeldjes. De oorsprong van dit project ligt bij een klein poppetje dat kinderen helpt bij een ziekenhuisopname.

Het idee van de 'K-Dolls in de stad' is een artistieke actie rond de pop creëren en de bekendheid rond de actie vergroten: reuzenpoppen worden door kunstenaars beschilderd en vervolgens tentoongesteld in België en het Groothertogdom Luxemburg. 'Belle-Ile' was een van de eerste plaatsen waar de expo doorging. Naast een veiling werden ook kleinere knutselacties gehouden voor de kinderen. Een vruchtbare samenwerking!

5

BEHEERVERSLAG



MISSIE EN STRATEGIE

MISSIE: FOCUS OP WINKELCENTRA

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

STRATEGIE: WAARDECREATIE EN RISICOSPREIDING

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

- 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.



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

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

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

WINKELCENTRA

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 én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg dit jaar tot circa 85% van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

In de winkelcentra werden 47 handelshuurcontracten afgesloten gedurende 2016 (11 nieuwe contracten en 36 huurhervormingen).

Het retail park, aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai is operationeel sinds 19 februari 2016 en is voor 97% verhuurd.

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

Bezettingsgraad

De EPRA bezettingsgraad - zie supra - van de winkelcentra bedraagt 95,9% (31 december 2015: 94,9%). De 'like-for-like' huurgroei van de kernportefeuille vastgoedbeleggingen (winkelcentra) bedraagt 4,9% (2015: 1,8%) (inclusief gemiddelde indexatie van 2,09%). De winkelcentra te Nivelles, 'Les Bastions' te Tournai en Belle-Île te Liège zijn quasi volverhuurd. De bezettingsgraad van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en Genk 'Shopping 1' bedroeg respectievelijk 93,4% en 81,9%.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2016 € 35,3 mln (31 december 2015: € 40,5 mln). De netto afname met € 5,2 mln is per saldo toe te schrijven aan volgende elementen:

- De overdracht (reclassificatie) van het retailpark (10.000 m²) aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai van projectontwikkelingen naar operationele vastgoedbeleggingen (€ -17,0 mln);
- De investeringen (€ 16,2 mln) betreffen in hoofdzaak de bouwwerken die betrekking hebben op de ontwikkeling van de uitbreiding (€ 14,2 mln) van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai met 15.000 m². Deze ontwikkeling verloopt volgens plan en inmiddels is de commercialisatie volop lopende. De bouwkundige oplevering is voorzien voor het tweede kwartaal 2018. De aanloopkosten (€ 1,3 mln) die betrekking hebben op een mogelijke uitbreiding (8.000 m² GLA) van het winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège zijn met name studie- en ontwerpkosten. De stedenbouwkundige en milieuvergunningen zijn verleend en definitief. De commercialisatie van dit project is gestart.
- 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 geoordeeld dat er aanwijzingen waren van een waardevermindering en werd de reële waarde vastgesteld op € 1,9 mln, zijnde waarde van de grondpositie en de geschatte waarde van de vergunningen. Deze waarde werd bevestigd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De Zaakvoerder is de mening toegedaan dat de overige aanloopkosten (€ -4.4 mln) afgewaardeerd dienden te worden en zal de concrete evoluties en beslissingen van de lokale overheid van kortbij monitoren.

PROJECTONTWIKKELINGEN TIJDSLIJN

PROJECT	(HER)ONTWIKKELING					OMSCHRIJVING
	2015	2016	2017	2018	2019	
'Les Bastions' Tournai Uitbreiding						Investering € 65,8 mln. Verwacht rendement 6,25 - 6,75%
'Belle-Ile' Liège Uitbreiding						Investering € 50 mln. Verwacht rendement 6,0 - 6,5%
Waterloo Herontwikkeling binnenstedelijke winkelcentrum						Investering € 52 mln. Verwacht rendement 6,75% -7,25%

KANTOREN

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 93,4% per 31 december 2015 naar 90,9 % per 31 december 2016. Een oppervlakte van circa 1.200 m² is vrijgekomen in het gebouw gelegen aan de Medialaan 28 te Vilvoorde.

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

VASTGOEDCERTIFICATEN

De participatie aangehouden in de beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Basilix' en 'Ring Shopping Kortrijk Noord' bevindt zich in de eindfase van de liquidatie.

De liquidatiecoupons met betrekking tot het beperkt niet-uitgekeerde restbedrag werden verwerkt in rubriek handelsvorderingen, bijgevolg zullen deze geen impact meer hebben op het resultaat van de vennootschap.

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2016 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 40,1 mln (2015: € 39,1 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 2,3 mln, in hoofdzaak door het operationeel worden van het retail park te Tournai (€ 0,7 mln), bijkomende huurinkomsten (€ 0,9 mln) die gerelateerd zijn aan betalend parkeren in het winkelcentrum 'Genk Shopping I' en diverse hogere huurinkomsten uit onder andere tijdelijke precaire terbeschikkingstellingen, pop-ups, en huuraanpassingen (€ 0,7 mln).

De vastgoedkosten daalden licht met € 0,7 mln; de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 1,8 mln hoger, in hoofdzaak toe te schrijven aan lagere activeringskosten ten laste van projectontwikkelingen.

De operationele financiële lasten daalden met € 0,5 mln als gevolg van lagere nominale intrestvoeten.

Het vastgoedcertificaat 'Basilix' werd in 2015 vereffend en dit had een eenmalige positieve impact op de resultaten van 2015 (€ 0,6 mln).

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,78 (2015: € 5,63).

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € 26,2 mln (2015 € 10,3 mln). Het gerealiseerde netto resultaat van niet kernactiviteiten bestaat uit de waardering- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ 26,3 mln) en een ander portefeuilleresultaat (€ -0,1 mln).

EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2016 € 599,6 mln

(31 december 2015: € 567,3 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2016 € 86,41 (31 december 2015: € 81,76).

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2016 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen. De langetermijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van 'revolvingcredits' met eindvervaldag respectievelijk 2017 (€ 30 mln), 2018 (€ 30 mln), 2019 (€ 214,5 mln), 2021 (€ 130 mln) en een niet gecommiteerde kredietlijn (€ 26 mln) zonder einddatum. Per 31 december bedroeg het bedrag van de onbenutte kredietlijnen € 223,3 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 2016 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 27,6% (2015: 27,5%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.



Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2016 bedroeg 0,99% (gemiddelde renteniveau 2015: 1,19%). Schulden aan vaste intrestvoet (24,1 %) respectievelijk variabele rentevoet (75,9%)



Belle-Île

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2016 die een invloed zouden hebben op

onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

WINSTBESTEMMING

WINST

De winst over 2016, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln). Deze stijging is per saldo, in vergelijking met 2015, een gevolg van een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (€ 1,0 mln) en een hoger netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ 15,8 mln).

Met een uitkeringspercentage van 88% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2016 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 2016, betekent dit een uit te keren dividend van € 35,4 mln.

Een uitkering van 88% 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 wordt een dividend (coupon 21) voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 20 april 2017. De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

() Gedecreterde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2017 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% in plaats van 27% (Programmawet van 25 december 2016 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016).*

VOORUITZICHTEN

Begin 2017 werd het commerciële team versterkt om de bezettingsgraad te verhogen en de verhuur van het uitbreidingsproject te Tournai te ondersteunen. Dit project zal evenwel slechts vanaf 2018 bijdragen aan het direct resultaat.

Voor 2017 gaat Wereldhave Belgium uit van een stabiel direct resultaat per aandeel. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden.

De ontwikkelingsprojecten worden van kortbij opgevolgd door de Zaakvoerder en zullen naar verwachting, bij het operationeel gaan, een positieve winstbijdrage leveren.

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

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

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

J. de Smet

P. Naert

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 6 maart 2017

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		2015	2016
1	EPRA resultaat	Resultaat afkomstig uit strategische operationele kernactiviteiten. Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen.	x € 1.000	39.040	40.128
			€/aandeel	5,63	5,78
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	569.773	602.193
			€/aandeel	82,11	86,78
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	567.310	599.586
			€/aandeel	81,76	86,41
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%	5,7%

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.	5,4%	4,2%
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.	13,5%	15,3%
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.	11,6%	13,7%

TABEL 1: EPRA RESULTAAT

(X € 1.000)

	2015	2016
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	49.391	66.241
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.743	-26.364
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
III. Ander portefeuille resultaat en uitgestelde belastingen	215	251
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.823	0
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	39.040	40.128
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
EPRA Resultaat per aandeel	5,63	5,78

TABEL 2 EN 3: EPRA NAW EN EPRA NNNAW

(X € 1.000)

	2015	2016
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	567.310	599.586
Nettoactiefwaarde per aandeel (groepsaandeel)	81,76	86,41
Uit te sluiten:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	733	808
II. Uitgestelde belastingen	1.730	1.799
EPRA NAW (groepsaandeel)	569.773	602.193
Aantal aandelen op jaareinde	6.939.017	6.939.017
EPRA NAW per aandeel (groepsaandeel)	82,11	86,78
Toe te voegen:		
I. I. Reële waarde van financiële instrumenten	-494	-808
II. Uitgestelde belastingen	-1.693	-1.799
EPRA NNNAW (groepsaandeel)	498.284	599.586
Aantal aandelen op jaareinde	6.308.198	6.939.017
EPRA NNNAW per aandeel (groepsaandeel)	81,76	86,41

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

(X € 1.000)

	2015	2016
Vastgoedbeleggingen	774.029	819.827
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	-40.547	-35.318
Vastgoed - juridisch overgedragen	0	-18.699
Vastgoed bestemd voor verhuring	733.482	765.810
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	76.715	19.159
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring (B)	810.197	784.969
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	48.573	47.211
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-2.175	-2.189
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	46.398	45.022
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,7%	5,7%

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 2015	EPRA HUURLEEGSTAND 2016
Kantoren	78.409	945	10.973	6,60%	7,50%
Winkelcentra	155.157	2.022	39.414	5,10%	5,40%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	233.566	2.967	50.387	0	0

Het EPRA Huurleegstandsperscentage op 31 december 2016 is met 1,2 % gedaald ten opzichte van 31 december 2015, hoofdzakelijk door verhuringen in de winkelcentra.

TABEL 6: EPRA KOST RATIO'S

(X € 1.000)

	2015	2016
Algemene kosten	3.075	4.626
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	371	382
Vastgoedkosten	3.294	2.618
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-371	-382
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	6.369	7.244
Leegstandskosten	-915	-781
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	5.454	6.463
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	47038	47.211
EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	13,5%	15,3%
EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	11,6%	13,7%

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2016 zijn toegenomen ten opzichte van 31 december 2015, in hoofdzaak en per saldo door de stijging van de algemene kosten (€ 1,5 mln) in boekjaar 2016.



Ring Shopping Kortrijk

7

VASTGOEDVERSLAG



DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

INVESTERINGEN IN WINKELVASTGOED OP EEN HOOG NIVEAU

Na het recordjaar 2015, welke voornamelijk gedreven werd door transacties in Wijnegem Shopping Center en Waasland Shopping, blijven de investeringen in winkelvastgoed op een zeer hoog niveau.

Ook in 2016 werd een belangrijk winkelcentrum, namelijk Mediacité te Liège, verkocht voor een bedrag van bijna 250 miljoen euro. Evenwel komt ongeveer de helft van het totaal van 1,2 miljard euro investeringen in winkelvastgoed voor rekening van de hoofdwinkelstraten.

Door de historisch lage interestvoeten daalden de rendementen op toplocaties afgelopen jaren nog verder, met een stijging van de prijzen tot gevolg. Voor winkelvastgoed op minder gunstige locaties of in geval van aanzienlijke leegstand, valt deze positieve tendens sterk te nuanceren.

HUURNIVEAUS IN SHOPPING CENTRA STABIEL OVER 2016

In 2016 bleef de verhuurmarkt actief, mede door de verhuring van de nieuwe shopping centra Docks te Brussel en Rive Gauche te Charleroi.

Een tendens is wel 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 ontwikkelaar 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.

RECORDNIVEAUS VOOR INVESTERINGEN IN KANTOREN

De kantorenmarkt werd gekenmerkt door een zeer hoog niveau van investeringsvolume, gekenmerkt door een aantal zeer belangrijke transacties (onder andere Ellipse building, Astro Tower, Tour & Taxis).

De rendementen voor de beste assets met klassieke contracten ("prime yields for standard leases") daalden verder naar een nieuw laagterecord van 4,75%.

VERHUURMARKT VOOR KANTOREN BLIJFT UITDAGEND, ZEKER IN PERIFERE LOCATIES

Het relatieve hoge niveau van nieuwe inhuurnames werd voornamelijk gedreven door de publieke sector, met verschillende transacties van Belgische als EU overheden.

Door relatief beperkte speculatieve nieuwe ontwikkelingen en een verdere reconversie van kantoren naar residentiële projecten, nam de leegstand gemiddeld gezien af.

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 CBRE Market Trends Belgium 2016 en C&W Marketbeat Belgium Retail Q4 2016

SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SAMENVATTING EN OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	WINKELCENTRA	%	KANTOREN	%	TOTAAL
(x € 1.000)					
Reële waarde					
Vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen)	660.480		124.029		784.509
Projectontwikkelingen	35.318				35.318
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	695.798	84,86%	124.029	15,14%	819.827
Aanschaffingswaarde	492.380	77,06%	146.549	22,94%	638.929
Verzekerde waarde (*)	412.840	76,65%	125.751	23,35%	538.591
Contractuele huur	39.615	80,24%	9.754	19,76%	49.369

(*) verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis



Genk Stadsplein

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 Venes 1, 4020 Luik	1994	22,39%	30.252
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,34%	28.600
Winkelcentrum "Les Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	1996	7,54%	15.540
Retailpark 'les Bastions' in Tournai	2016	2,28%	10.350
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	8,46%	27.100
Winkelcentrum "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	13,14%	32.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,95%	3.700
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	5,72%	15.618
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo (5)	1968	1,74%	3.347
		80,56%	166.507
Kantoren			
Madou Centre, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel	2002	2,28%	12.162 / 504*
Businessclass kantorenpark, Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,41%	3.048 / 29*
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,24%	5.449 / 201*
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,84%	3.907 / 120*
Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,73%	12.772 / 246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,20%	11.192 / 368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,22%	16.003 / 1.008*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,21%	11.192 / 208*
		15,13%	78.409
Projectontwikkelingen			
Uitbreiding winkelcentrum 'Les Bastions' in Tournai		2,91%	
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo (5)		0,23%	
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Ile' in Liège		0,31%	
Nivelles grondposities		0,85%	
		4,30%	0
Totaal		100%	244.916

* 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.

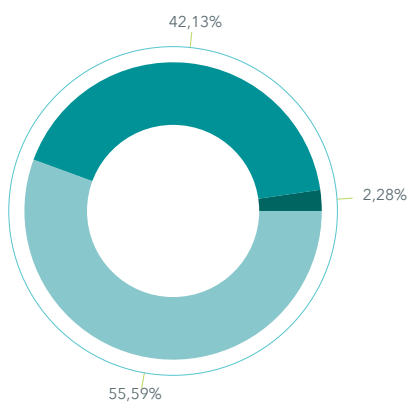
⁽⁵⁾Dit vastgoed geheel is eigendom van de naamloze vennootschap Immo Guwy en BVBA Waterloo Shopping en zijn bijgevolg niet verwerkt in de statutaire jaarrekening.

PARKEER-PLAATSEN (AANTAL)	HUURINKOMSTEN 2016	HUURWAARDE LEEGSTAND (€ X 1.000)	THEORETISCHE	GESCHATTE HUURWAARDE (€ X 1.000)	BEZETTINGSGRAAD 2016
			HUURWAARDE 2016 (€ X 1.000)		
		(1)	(2)	(3)	(4)
2.200	11.278	0	11.278	10.927	100,00%
1.452	8.476	28	8.504	7.860	99,60%
1.260	3.569	0	3.569	3.121	100,00%
360	763	28	791	1.127	97,50%
1.250	4.438	964	5.402	5.328	81,90%
2.000	6.153	448	6.601	6.833	93,40%
0	825	60	885	938	93,60%
44	3.286	99	3.385	2.930	96,60%
95	827	0	827	849	100,00%
	39.615	1.627	41.242	39.914	95,90%
150	2.639	0	2.639	2.563	100,00%
82	228	95	323	314	69,60%
178	580	255	835	769	66,90%
123	387	186	573	541	65,60%
305	1.284	224	1.508	1.732	87,10%
238	1.427	0	1.427	1.506	100,00%
316	2.123	8	2.131	2.107	99,60%
217	1.086	231	1.317	1.403	83,50%
	9.754	1.000	10.754	10.935	90,90%
	49.369	2.627	51.996	50.849	95,80%

KERNINFORMATIE

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de huurinkomsten)

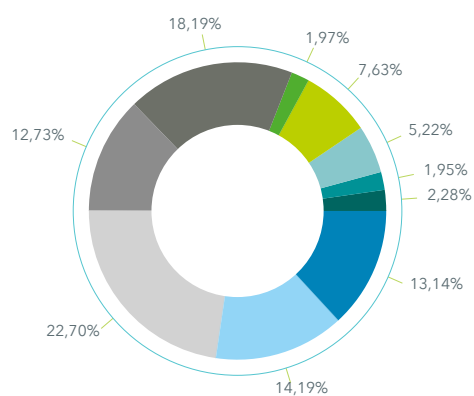


■ Brussel
■ Vlaanderen

■ Wallonië

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van taxatiewaarde)

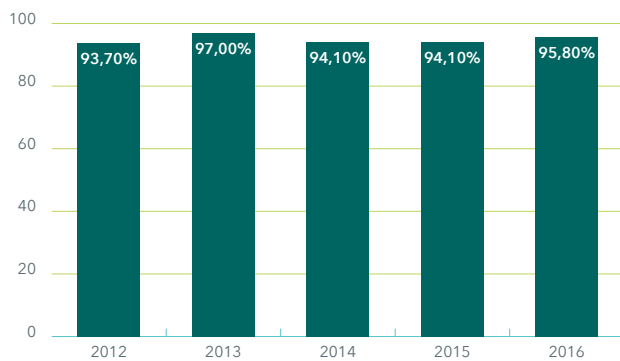


■ Brussel
■ Gent
■ Vilvoorde
■ Berchem-Antwerpen
■ Waterloo

■ Nivelles
■ Tournai
■ Liège
■ Genk
■ Kortrijk

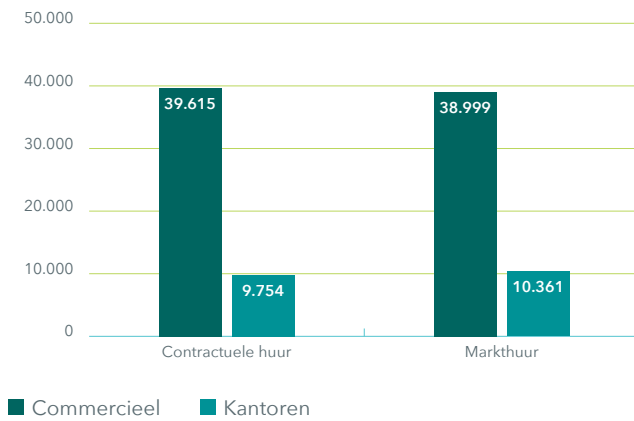
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD

(in % van de huurinkomsten)



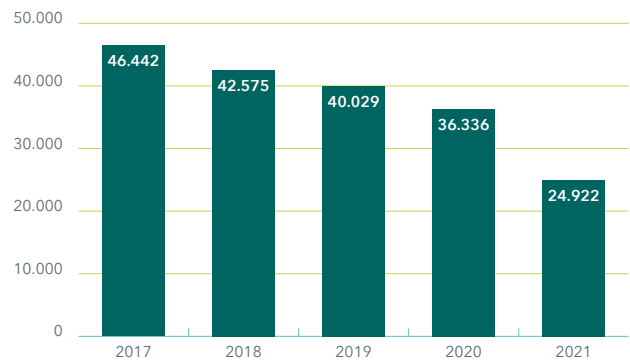
CONTRACTUELE HUUR/MARKTHUUR

(x € 1.000)



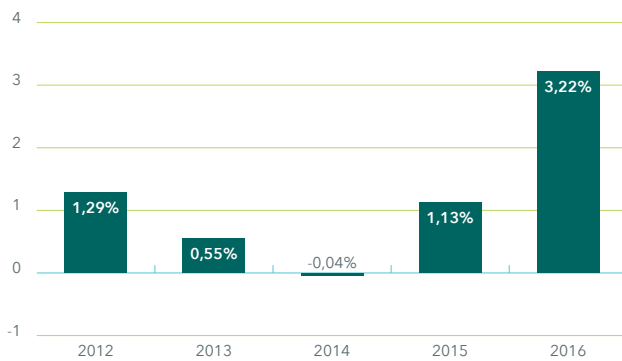
CONTRACTUELE HUUR (TOT EERSTVOLGENDE OPZEGGING) OVER 5 JAAR

(x € 1.000)



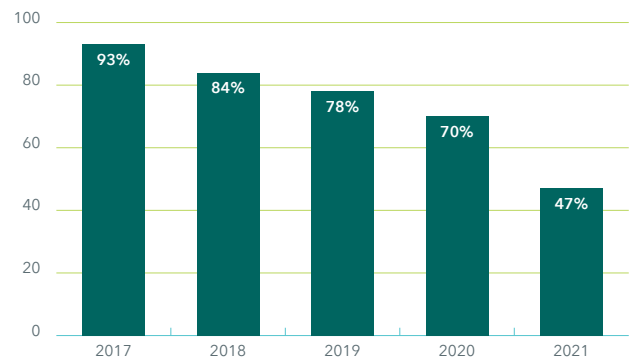
HERWAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in %)



CONTRACTUEEL GEGARANDEERDE HUURINKOMSTEN

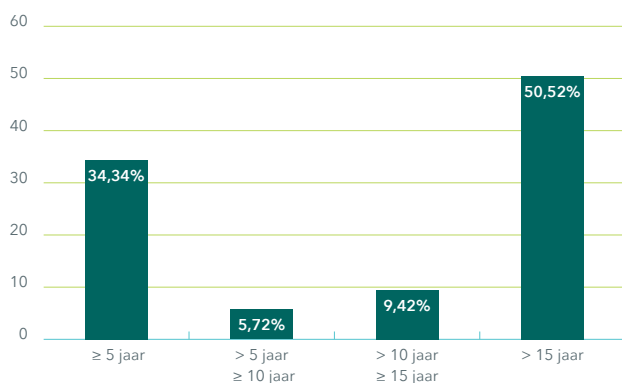
(in %)



BRANCH MIX

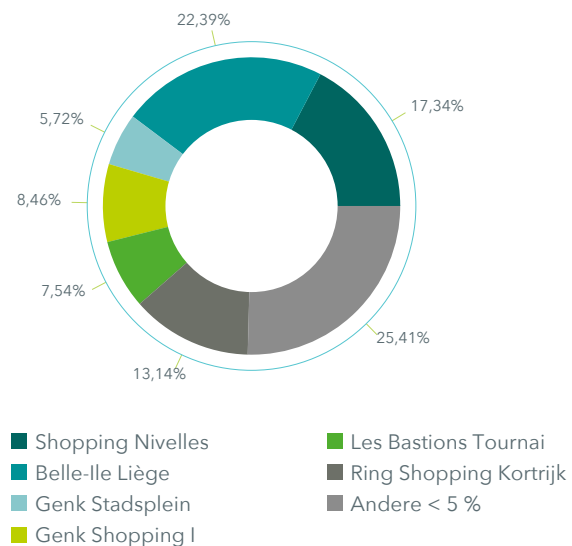
LEEFTIJDANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in % waardering)



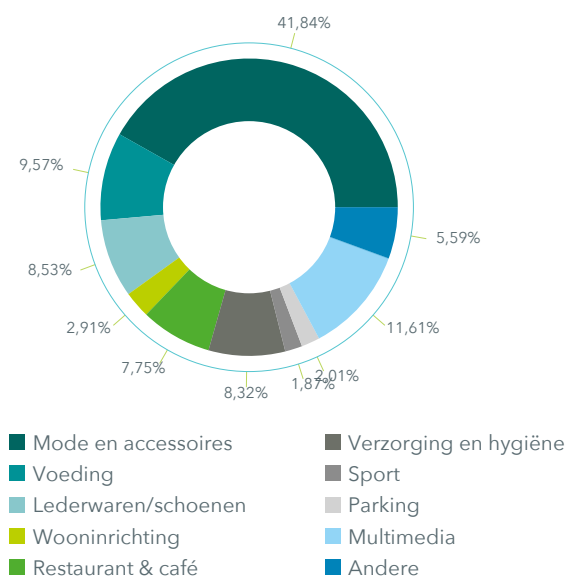
VASTGOEDBELEGGINGEN > 5%

(in % reële waarde)



BRANCHE-MIX VASTGOEDBELEGGINGEN WINKELCENTRA

(in % van de huurinkomsten)



TOP 10 HUURDERS *

Totale portefeuille

	HUURDER	SECTION	%
1	Ergo Services DKV	Kantoren	5,4%
2	Carrefour Belgium	Retail	3,7%
3	Hennes & Mauritz	Retail	3,2%
4	C&A	Retail	3,1%
5	Delhaize Group	Retail	1,9%
6	A.S. Watson Group	Retail	1,8%
7	Sportsdirect.com	Retail	1,6%
8	Argenta Spaarbank	Kantoren	1,6%
9	Ricoh	Kantoren	1,5%
10	Proximus	Kantoren	1,5%
			25,3%

Retail

	HUURDER	%
1	Carrefour Belgium	3,7%
2	Hennes & Mauritz	3,2%
3	C&A	3,1%
4	Delhaize Group	1,9%
5	A.S. Watson Group	1,8%
6	Sportsdirect.com	1,6%
7	Redisco	1,4%
8	Blokker	1,4%
9	Excellent Retail Brands	1,3%
10	Hema	1,3%
		20,7%

Kantoren

	HUURDER	%
1	Ergo Services DKV	5,3%
2	Argenta Spaarbank	1,7%
3	Ricoh	1,6%
4	Amadeus Benelux	1,0%
5	Proximus	1,0%
6	ABN Amro Bank	0,9%
7	24+	0,6%
8	Antea Belgium	0,6%
9	Quintiles Belgium	0,6%
10	WGEO	0,4%
		13,7%

*Uitgedrukt in percentage van geannualiseerde contractuele huur.

GEMIDDELTE LOOPTIJD HUUROVEREENKOMSTEN

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,6 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,2 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 vastgoeddeskundige. 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 € 538,6 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 53% van de reële waarde van de totale portefeuille vastgoedbeleggingen.

De verzekeringspremie over 2016, inclusief taksen, bedraagt € 169.669.

OPERATIONEEL BEHEER

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

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

DEROGATIE OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 30 §3 EN §4 VAN DE GVVWET

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 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. De geconsolideerde schuldgraad per 31 december 2016 bedraagt 27,6%.

De aanschaffingswaarde (inbrengwaarde en bijkomende investeringen bij het bekomen van het statuut van vastgoedbeleggingsmaatschappij/openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (1998)) van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège bedroeg € 75,8 mln. De reële waarde per 31 december 2016 bedraagt € 183,4 mln, zijnde 22,4% van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De huurinkomsten over 2016 bedroegen € 11,3 mln.

REALISATIE RETAIL PARK 'LES BASTIONS' TE TOURNAI

Het retail park, aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, is bouwtechnisch opgeleverd op 18 februari 2016. De bouwfase beliep ongeveer 1 jaar.

De investeringskost van deze projectontwikkeling beliep € 17 mln en werd gefinancierd door opname van bestaande kredietfaciliteiten. De verhuurbare oppervlakte bedraagt 10.350 m².

De bouwtechnische criteria weerhouden door Wereldhave Belgium waren onder andere, duurzame kwalitatieve producten, flexibele verhuurbare ruimte en architecturale interactie met het bestaande winkelcentrum.

Per 31 december 2016 bedroeg de bezettingsgraad 97%. Belangrijke huurders zijn onder andere AS Adventure, Blokker, Maison de Monde, ZEB en Brico.

REALISATIE UITBREIDING 'LES BASTIONS' TE TOURNAI

De herontwikkeling van het winkelcentrum bestaat uit enerzijds, een structurele renovatie van het bestaande winkelcentrum en, anderzijds, een innovatieve uitbreiding met respect voor de omgeving.

De investeringskost van deze projectontwikkeling belooft € 65,8 mln en wordt gefinancierd door opname van bestaande kredietfaciliteiten.

Na renovatie en uitbreiding (15.000 m²) zal de bruto verhuurbare oppervlakte van het winkelcentrum circa 30.000 m² bedragen.

Deze ontwikkeling kadert volledig in de strategie van de Vennootschap een portefeuille op te bouwen met convenience winkelcentra die dominant zijn in een sterk en omvangrijk verzorgingsgebied.

De opening is voorzien voor begin 2018.

BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SHOPPING CENTRES



Winkelcentrum 'Belle-Ile'

Quai des Venes 1, 4020 Liège

Top 5 huurders

Carrefour Belgium	10,95%
WE	3,87%
Hennes & Mauritz	3,56%
C&A	3,30%
Coolcat	2,19%

Totaal aantal huurders: 99

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	5,46%
Hennes & Mauritz	4,75%
Sportsdirect.com	3,55%
Retail Concept	2,61%
Delcambe	2,37%
Chaussures	

Totaal aantal huurders: 100

Bouwjaar: 1974 - Uitbreiding en renovatie 2012

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

Verhuurbare oppervlakte:

28.600 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 huurders

C&A	5,39%
Hennes & Mauritz	4,69%
Albert Heijn	3,52%
Hema	3,47%
Timmermans	2,97%

Totaal aantal huurders: 83

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	11,77%
Delhaize Group	9,85%
Hema	3,81%
Ici Paris XL	3,71%
La Grande Récré	3,48%

Totaal aantal huurders: 59

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

Maisons du Monde	17,77%
Sportsdirect.com	15,27%
Brico	15,15%
Harrar	12,17%
Retail Concepts	10,10%

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

Genkpark	18,11%
Carrefour Belgium	14,26%
Sportsdirect.com	6,11%
Lunch Garden	4,74%
Piocheur	4,44%

Totaal aantal huurders: 56

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	15,33%
Zara	13,30%
Quiral	9,25%
C&A	8,72%
JBC	6,60%

Totaal aantal huurders: 61

Bouwjaar: 2008

Ligging: Het winkelcomplex Stadsplein 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	22,49%
Club	19,45%
Planet Parfum	12,97%
Natural Food	10,58%
Eram Chaussures	8,50%

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	24,46%
Pam Team	24,46%
DO Invest	17,31%
Albert Heijn België	13,87%
A.S. Watson Group	9,29%

Totaal aantal huurders: 7

Bouwjaar: 2014

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

Verhuurbare oppervlakte: 3.700 m²
+ 119 studentenkamers

KANTOREN

**Kantoorgebouwen in Brussel**

Madou Center, Bischoffsheimlaan 1-8,
1000 Brussel

Huurder

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

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	31,02%
Amadeus Benelux	20,48%
Nutrition & Santé B-Lux	13,73%
Intersystems Benelux	8,72%
Ricoh	2,94%

Totaal aantal huurders: 10

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 5 huurders

Ricoh	53,05%
WGEO Ltd Belgium	14,47%
ENI Gas & Power	12,57%
Quinz Advocaten	12,57%
Monster Belgium	11,57%

Totaal aantal huurders: 7

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

Top 3 huurders

Sebia	51,49%
Crawford & Co	38,55%
Key Travel	9,97%

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar: 1998

Ligging: In het 'businessclass' kantorenpark, vlakbij het station van Vilvoorde

Verhuurbare oppervlakte: 3.048 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

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

Top 5 huurders

ABN Amro Bank	19,33%
24+	18,72%
Astrea	7,82%
Vito	7,34%
AON Belgium	7,30%

Totaal aantal huurders: 18

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	49,93%
Proximus	29,78%
Antea Belgium	20,29%

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	26,00%
TVM Belgium	13,32%
CWS-Boco Belux	7,81%
Pearlchain	6,92%
Mazars	6,68%
Bedrijfsrevisoren	

Totaal aantal huurders: 15

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: 14.500 m² GLA
 Totaal winkelcentrum na uitbreiding: 32.500 m² GLA

Estimated completion

Q1 2018

Verwacht rendement

6.25% - 6.75%

Status

Committed

- bouwwerken starten Q1/2016
- oplevering voorzien Q1/2018
- investering: € 65,8 million

Waterloo

**Sector**

Retail

Type

Herontwikkeling multifunctioneel commercieel complex

Omvang10,000 m² GLA**Geschatte oplevering**

Q2 2021

Verwacht rendement

6.75% - 7.25%

Status

Not 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.

Investering: € 52 mln

Winkelcentrum 'Belle-Ile' - Liège

**Sector**

Retail

Type

Uitbreiding

Omvang

+/- 8,000 m² GLA

Geschatte oplevering

Q1 2019

Verwacht rendement

6.0% - 6.5%

Status

De socio-economische en de bouwvergunning zijn bekomen.

Prioriteiten zijn:

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

Investering: € 50 mln

VERSLAG VASTGOEDDESKUNDIGEN

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2016, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ONROEREND GOED PORTEFEUILLE

Cushman & Wakefield

Investeringsgoederen: Kapitalisatie methode

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

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde.

We analyseren op welk niveau de individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoeleinden, 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: € 660,5 mln

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 2016 bedraagt:

Totaal: € 124,0 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 geïnspecteerd 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 2016 € 784,5 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 2016 € 35,3 mln.

8

WERELDHAVE OP DE BEURS



DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2016 een return (inclusief koersschommelingen en bruto dividend) behaald van 2,4% (2015: 11,2%). Het rendement van de EPRA Index Europe bedraagt 4,7%. De koers/netto resultaat van kernactiviteiten verhouding lag ultimo 2016 op 18,6.

De slotkoers van de Vennootschap per 31 december 2016 bedroeg € 107,70 tegenover € 110,00 op 31 december 2015 (een daling van 2,09%).

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 transparantieregulering (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 2016 met een gemiddelde van 1.347 aandelen per dag 26% lager dan in 2015 (gemiddeld 1.824 stuks per dag).

De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2016 bedroeg 0,02%.

HET AANDEEL WERELDHAVE BELGIUM

AANTAL AANDELEN	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Aantal aandelen op het einde van de periode	6.308.198	6.939.017	6.939.017
Aantal dividend gerechtigde aandelen	6.308.198	6.939.017	6.939.017
Aantal op naam	4.393.310	4.553.106	4.553.137
Gedematerialiseerde aandelen	1.914.888	2.385.911	2.385.880
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	643	763	747
Free float	30,6%	30,4%	30,4%
Beurskoers (€)	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Hoogste slotkoers	104,17	112	121,3
Laagste slotkoers	79,34	85,27	98,96
Beurskoers op afsluitingsdatum	102,01	110	107,7
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	29,14	34,54	24,64
Gemiddelde beurskoers	92,68	101,9	110,01
Gegevens per aandeel (€)	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Nettowaarde (reële waarde)	78,99	81,76	86,41
EPRA NAV	78,99	81,76	86,41
Brutodividend	4,6	4,9	5,1
Nettodividend	3,45	3,58	3,57
Brutodividendrendement (%)	4,51%	4,45%	4,74%
Nettodividendrendement (%)	3,38%	3,25%	3,31%
Pay out ratio	87,00%	87,00%	88,24%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	1.370	1.824	1.347
Jaarvolume	349.324	466.905	346.302
Omloopsnelheid	0,02%	0,03%	0,02%

DIVIDEND

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 12 april 2017 wordt een dividend voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 20 april 2017.

Gedecreteerde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2017 (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% in plaats van 27% (Programmawet van 25 december 2016 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016).

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%
Transparantiemelding (17/04/2014 deze participatie maakt deel uit van de free float)		
Federale Verzekeringen	347.645	5,01%
Stoofstraat 12 1000 Brussel België		

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

Dirk Anbeek	0
Luc Plasman	200
Kasper Deforche	0
Dirk Goeminne	0
Jacques De Smet	0
Philippe Naert	0

OVERIGE INFORMATIE

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

1. Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Comm. VA Wereldhave Belgium € 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 1 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap.

Op 31 december 2016 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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en de Statuten."

FINANCIËLE AGENDA VOOR 2017

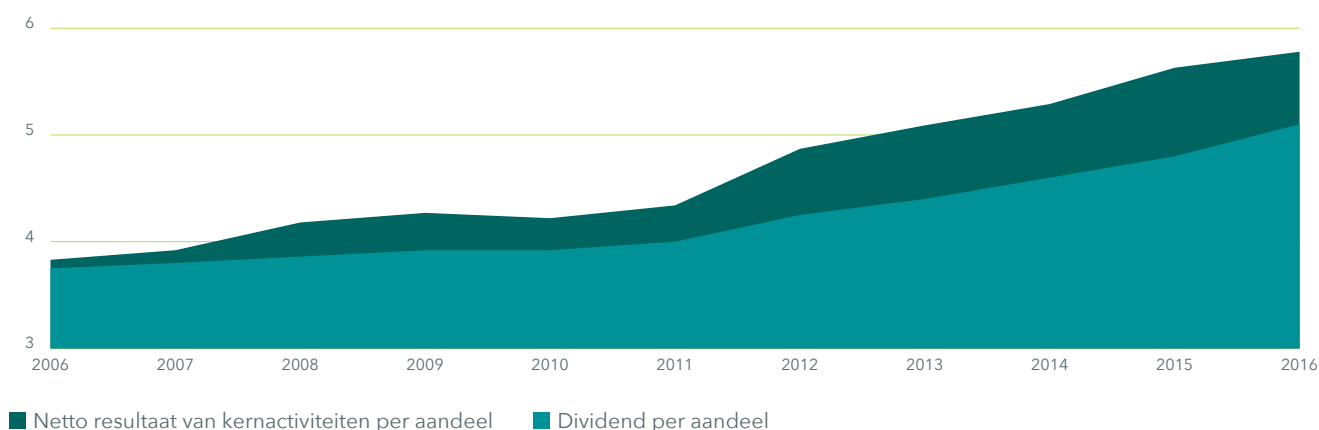
Persbericht resultaten 2016 (8:00 AM)	donderdag 2 februari 2017
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 12 april 2017
Ex-dividend	dinsdag 18 april 2017
Dividend record date	woensdag 19 april 2017
Betaalbaarstelling dividend 2016	donderdag 20 april 2017
Persbericht Q1 2017 (8:00 AM)	donderdag 20 april 2017
Persbericht Q2 2017 (8:00 AM)	woensdag 20 juli 2017
Persbericht Q3 2017 (8:00 AM)	donderdag 20 oktober 2017

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

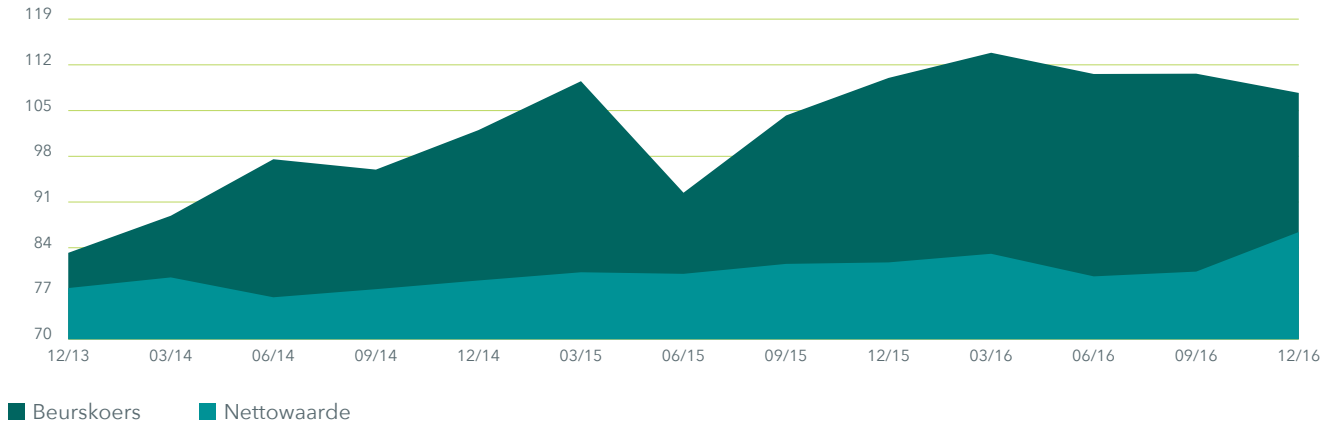
NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN EN DIVIDEND PER AANDEEL

(x € 1)



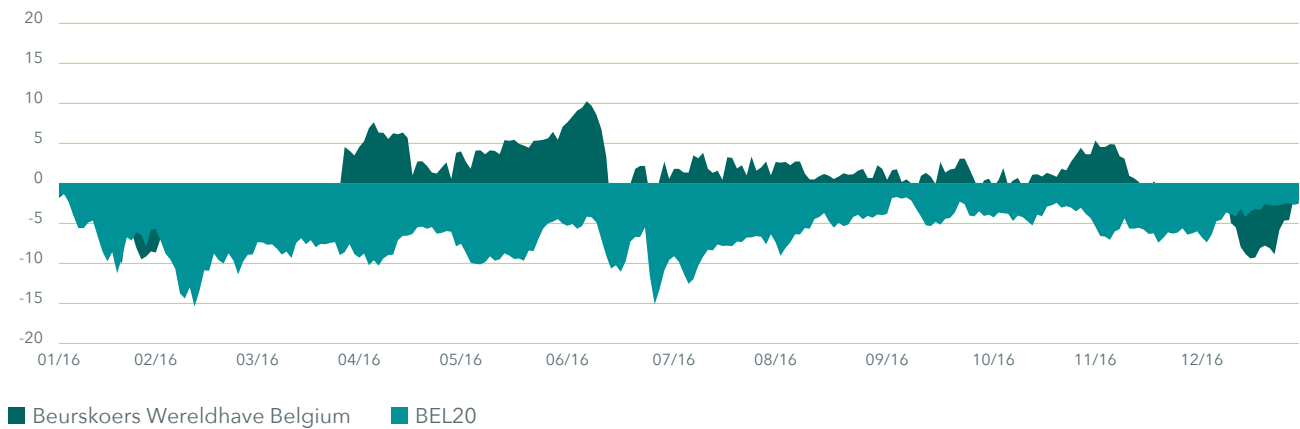
KOERS AANDEEL/NETTOWAARDE

(vóór winstdeling x € 1)

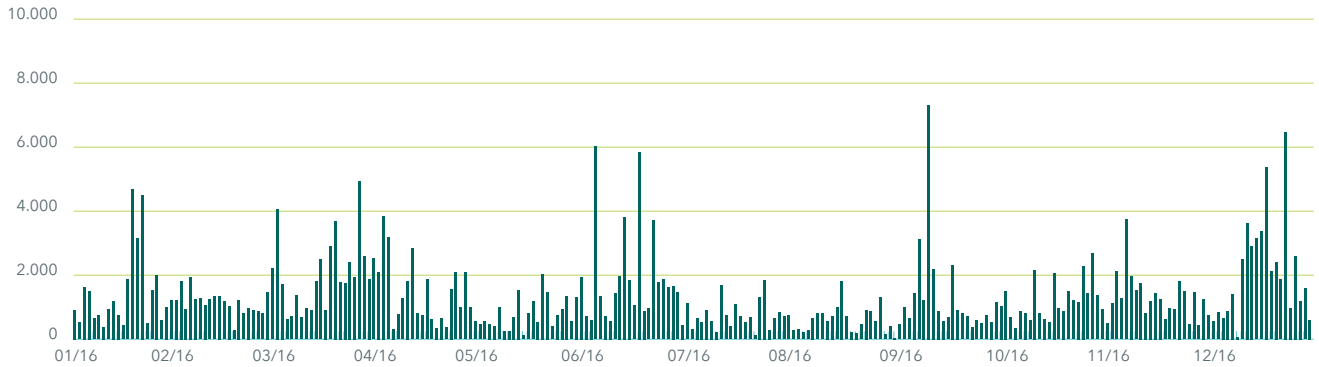


VERGELIJKING WERELDHAVE BELGIUM MET BEL20 CLOSE INDEX

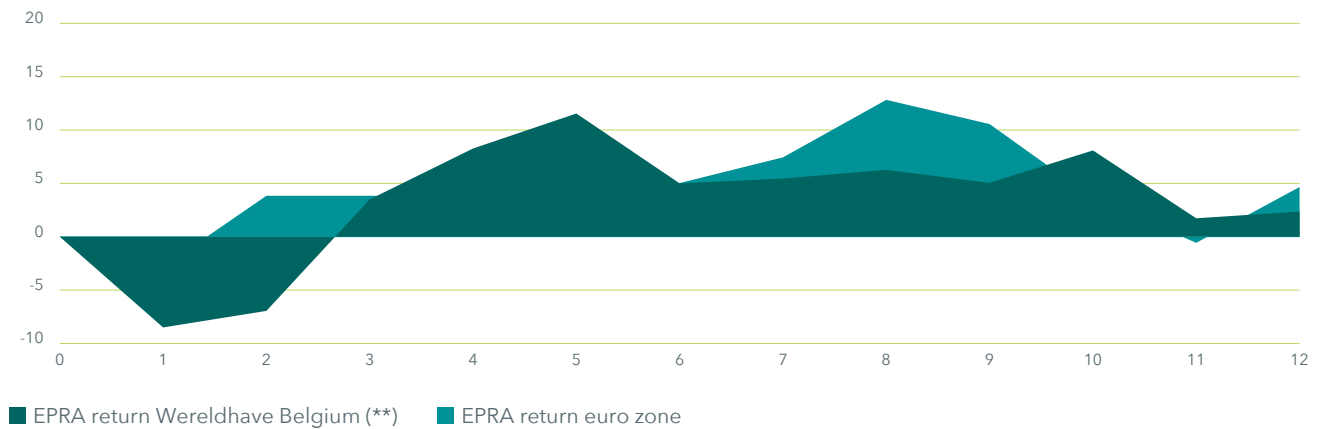
in %



VERHANDELDE VOLUMES WERELDHAVE BELGIUM



EPRA RETURN 2016*



■ EPRA return Wereldhave Belgium (**)
 ■ EPRA return euro zone

(*) 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>	148		
<u>GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING</u>	150		
<u>STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</u>	152		
<u>GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT</u>	153		
<u>GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN</u>	154		
<u>TOELICHTINGEN</u>	158		
1 Algemene informatie	158		
2 Fiscale status	158		
3 Grondslagen	158		
4 Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten (1) en niet kernactiviteiten (2) per 31 december	170		
5 Segmentinformatie	171		
6 Vastgoedbeleggingen	175		
7 Andere materiële vaste activa	179		
8 Kortlopende vorderingen	179		
9 Kas en kasequivalenten	180		
10 Maatschappelijk kapitaal	181		
11 Pensioenverplichtingen	182		
12 Langlopende financiële schulden	182		
13 Ontvangen huurwaarborgen	183		
14 Toegelaten afdekkingsinstrumenten	183		
15 Andere langlopende verplichtingen	183		
16 Uitgestelde belastingen	183		
17 Kortlopende verplichtingen	184		
18 Huurinkomsten	185		
19 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	186		
20 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	186		
21 Vastgoedkosten	187		
22 Algemene kosten	188		
23 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	189		
24 Netto gerealiseerde meerwaarden			
		op verkoop financiële activa	189
		25 Financieel resultaat	190
		26 Belastingen op het resultaat	190
		27 Resultaat per aandeel	190
		28 Dividend	191
		29 Artikel 617 van het wetboek van vennootschappen	192
		30 Bepaling van de schuldgraad	193
		31 Transacties met verbonden partijen	193
		32 Lijst van geconsolideerde ondernemingen	194
		33 Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	196
		34 Vergoeding commissaris	196
		35 Bijkantoren	196
		36 Rechtzaken en arbitrages	196
		<u>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS</u>	198
		<u>VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING</u>	200

GECONSOLIDEERDE BALANS

(X € 1.000)

ACTIVA	TOEL.	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I. Vaste activa			
C. Vastgoedbeleggingen	6	774.029	819.827
		774.029	819.827
D. Andere materiële vaste activa	7	654	632
		654	632
II. Vlottende activa			
D. Handelsvorderingen	8	8.139	9.451
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	5.907	3.249
F. Kas en kasequivalenten	9	6.231	6.501
		20.277	19.201
Totaal activa		794.960	839.660

(X € 1.000)

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	TOEL.	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
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		103.745	113.007
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-733	-808
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen		-993	-880
m. Andere reserves		986	986
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		71.541	77.667
D. Netto resultaat van het boekjaar		49.391	66.241
		567.310	599.586
II. Minderheidsbelangen		0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN	TOEL.	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
Pensioenen	11	1.232	1.168
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	12	110.000	140.000
c. Andere			
Andere leningen	12	36.000	22.000
Ontvangen huurwaarborgen	13	396	497
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	14	733	808
E. Andere langlopende verplichtingen	15	0	16.447
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	16		
b. Andere		1.730	1.799
		150.091	182.719
II. Kortlopende verplichtingen	17		
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen		63.000	45.200
c. Andere			
Andere		1.417	434
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
b. Andere			
Leveranciers		6.222	5.821
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.234	1.162
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		2.082	1.570
Andere		3.604	3.168
		77.559	57.355
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		794.960	839.660
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		81,76	86,41

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I. Huurinkomsten	18		
Huur		46.744	49.369
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		665	364
Netto huurresultaat		47.409	49.733
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	8.376	10.908
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	20	-8.716	-11.466
		-340	-558
Vastgoedresultaat		47.069	49.175
IX. Technische kosten			
Recurrente technische kosten			
Herstellingen		-372	-408
Vergoedingen voor totale waarborgen		-92	0
Verzekeringspremies		-40	-48
		-504	-456
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-369	-315
Publiciteit		-179	-300
		-548	-615
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-727	-616
Onroerende voorheffing leegstand		-188	-165
		-915	-781
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-1.327	-766
		-1.327	-766
Vastgoedkosten	21	-3.294	-2.618
Operationeel vastgoedresultaat		43.775	46.557
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			
Personeelskosten		-1.420	-2.085
Overige		-1.655	-2.541
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		971	751
	22	-2.104	-3.875
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		41.671	42.682

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		1	-1
		1	-1
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		23.558	50.660
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-14.815	-24.296
	23	8.743	26.364
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-215	-117
		-215	-117
		8.529	26.246
Operationeel resultaat		50.200	68.928
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde intresten en dividenden		559	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	24	1.823	0
XXI. Netto intrestkosten			
Nominale intrestlasten op leningen		-2.960	-2.372
XXII. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies		-76	-97
Financieel resultaat	25	-654	-2.469
Resultaat vóór belastingen		49.546	66.459
XXV. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting		-102	-134
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		-53	-84
Belastingen	26	-155	-218
Netto resultaat		49.391	66.241
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		49.391	66.241
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	27	7,12	9,55
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		7,12	9,55

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I. Nettoresultaat	49.391	66.241
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	-239	-75
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-565	0
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-6	113
	-810	38
Globaal resultaat (I + II)	48.581	66.279
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	48.581	66.279

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

	TOEL.	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		49.546	66.459
Intrestopbrengsten en dividenden		-559	0
Meerwaarde verkoop vastgoedcertificaten	24	-1.822	0
Resultaat exclusief ontvangen dividend, intrestopbrengsten en meerwaarde op verkoop vastgoedcertificaten		47.165	66.459
Afschrijvingen materiële vaste activa		261	265
Huurderskortingen en investeringen		830	765
Intrestkosten		3.030	2.561
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-8.743	-26.364
Mutaties vorderingen		-1.250	-1.679
Mutatie kortlopende schulden		1.693	-1.819
Betaalde vennootschapsbelasting		-102	-213
Ontvangen vennootschapsbelasting		121	2.891
		-4.160	-23.593
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		43.005	42.866
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Verkoop vastgoedcertificaten		18.127	0
Vooruitbetaling verkoop vaste activa	15	0	16.447
Betaling voor vastgoedbeleggingen		-102.040	-20.074
Aankoop meubilair en rollend materieel		-104	-297
Ontvangen intresten en dividenden		559	0
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-83.458	-3.924
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Kapitaalverhoging	10	49.418	0
Opname Kredietinstellingen/Andere		123.000	79.200
Aflossing Kredietinstellingen/Andere		-97.500	-81.000
Betaalde dividenden	28	-29.023	-34.001
Betaalde intresten		-3.265	-2.871
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		42.631	-38.672
Netto kasstroom		2.178	270
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		4.053	6.231
Toename/Afname liquide middelen		2.178	270
Stand op 31 december	9	6.231	6.501

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(X € 1.000)

2015	TOEL.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJK RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED
Balans per 1 januari 2015		266.160	27.759	36	104.043
Kapitaalverhoging		26.614			
Uitgiftepremies			22.804		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a				
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					-298
Dividend over 2014	b				
Balans per 31 december 2015		292.774	50.563	36	103.745

(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	TOTAAL
-494	565	-987	1.019	100.183		498.284
						26.614
						22.804
-239						-239
	-565					-565
			-31			-31
		-6		78		72
			-2			-2
					49.391	49.391
				298		
				-29.018		-29.018
-733	0	-993	986	71.541	49.391	567.310

(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					
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop					
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	c				
Balans per 31 december 2016		292.774	50.563	36	113.007

Toelichting

- | | |
|---|---|
| a | Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop
Herwaardering vastgoedcertificaten: -565 |
| b | Betaald dividend over 2014
€ 4,60 (netto € 3,45) per aandeel: -29.018 |
| c | Betaald dividend over 2015
€ 4,90 (netto € 3,577) per aandeel: -34.001 |

(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
-733	0	-993	986	120.932		567.310
-75						-75
						0
						0
		113				113
				-2		-2
					66.241	66.241
				-9.262		
				-34.001		-34.001
-808	0	-880	986	77.667	66.241	599.586

TOELICHTINGEN

1. ALGEMENE INFORMATIE

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

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

De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel.

De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2016, is het resultaat van de consolidatie van Wereldhave Belgium met haar dochtervennootschappen.

De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 6 maart 2017. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 12 april 2017 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

2. FISCALE STATUS

Wereldhave Belgium heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van GVV en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen

vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

3. GRONDSLAGEN

3.1 UITGANGSPUNTEN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2016

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 2016 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 2016. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- Aanpassingen aan IAS 16 en IAS 38 'Verklaring betreffende aanvaardbare afschrijvingsmethode'
- Aanpassingen aan IFRS 11 'Verantwoording van verwerving van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten'
- Aanpassingen aan IAS 1 'Het rapporteringsinitiatief'
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2012-2014 cyclus is een verzameling van kleine verbeteringen aan vier bestaande standaarden
- Aanpassingen aan IFRS 10 en IAS 28 'Investeringsvennootschappen - toepassing van de exceptie tot consolidatie'
- Aanpassingen aan IAS 16
- Aanpassingen aan IAS 27 'Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening'

- Wijzigingen in IFRS 10 en IAS 28: Verkoop of Inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of een gezamenlijke entiteit

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 2016 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. IFRS 15 werd bekrachtigd door de EU. Verduidelijkingen van IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten (uitgegeven op 12 april 2016) werd nog niet 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 nieuwe standaard werd nog niet bekrachtigd door de EU.

De totale omvang van de impact kan nog niet worden ingeschat. De Groep beoordeelt momenteel het mogelijk effect van de toepassing op de geconsolideerde jaarrekening. Op dit moment verwacht de Groep dat de impact beperkt zal zijn omwille van het feit dat de Groep voornamelijk als leasinggever acteert.

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.

De toepassing van IFRS 9 zal naar alle verwachting geen belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Wijzigingen in het kader van het project over informatieverschaffing (wijzigingen in IAS 7) vereist bijkomende informatie omtrent de veranderingen van de schulden uit de financieringsactiviteiten, waarbij zowel de wijzigingen die voortvloeien uit kasstromen als deze uit niet-kasstromen moeten worden toegelicht. De wijzigingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2017. Vervroegde toepassing is toegelaten. Deze wijzigingen werden nog niet bekrachtigd door de EU.

De wijzigingen zullen naar alle verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Erkennen van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (wijzigingen in IAS 12) verduidelijkt de verwerking van uitgestelde belastingvorderingen op schuldinstrumenten gewaardeerd aan reële waarde. De wijzigingen verduidelijken verder hoe de waarschijnlijke toekomstige fiscale winsten moeten worden ingeschat voor de beoordeling van de mogelijke recuperatie van uitgestelde belastingvorderingen wanneer er onvoldoende belastbare tijdelijke verschillen zijn. De wijzigingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2017. Vervroegde toepassing is toegelaten. 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.

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.

IFRIC 22 transacties in vreemde valuta en Advance overweging, uitgegeven op 8 december 2016, verduidelijkt welke transactiedatum 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.

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

- IFRS 1 Eerste keer IFRS toepassen: de verouderde vrijstellingen voor diegene die IFRS voor de eerste keer zullen toepassen, worden verwijderd (van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018);
- IFRS 12 Toelichting over de belangen in andere entiteiten: Geldt ook voor de belangen die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop of distributie (van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2017) en
- IAS 28 Investerings in verbonden ondernemingen en joint ventures: een venture capital organisatie, of een andere qualifying onderneming, kan ervoor kiezen om zijn investeringen in een verbonden onderneming of joint venture tegen reële waarde te waarderen (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.

3.2 CONSOLIDATIE

DOCHTERONDERNEMINGEN

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

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

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

De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen zijn waar nodig aangepast om de consistentie met de groepgrondslagen zeker te stellen.

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.

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

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. 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.

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 BEDRIJFS-COMBINATIES 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 ACTIVA

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

3.6 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van 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 markthuurlen en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald.

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

Het gedeelte vastgoed in eigen gebruik is niet significant (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.

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

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

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

De classificatie is afhankelijk van het doel waarvoor het financieel 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 waarderingsresultaten niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen. Wanneer informatie van banken ook niet beschikbaar is, dan wordt er gebruik gemaakt van interne rekenmodellen.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP REËLE WAARDE DOOR HET RESULTAAT

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

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

LENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN

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

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

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

FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

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

Financiële activa beschikbaar voor verkoop worden initieel verwerkt tegen 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.

FINANCIËLE DERIVATEN

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

De Reële waarde van een financieel derivaat 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 derivaat 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 gecommitteerd hebben aan een plan om het actief te verkopen, er moet een actief programma aanwezig zijn om een koper te vinden en het plan moet zijn geïnitieerd. De verkoop moet binnen een jaar na classificatie worden afgerond.

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

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

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

3.10 HANDELSVORDERINGEN

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

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

3.11 KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

3.12 AANDELENKAPITAAL

Gewone aandelen worden aangemerkt als eigen vermogen.

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

3.13 VOORZIENINGEN

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

3.14 RENTEDRAGENDE SCHULDEN

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

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

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

3.15 PENSIOENREGELING

TOEGEZEGDE-BIJDRAGEREGELINGEN

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

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 kosten 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 waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de 'reële waarde' op basis van de (hypothetische) verkoopprijs.

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

De reële waarde wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en 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 markthuurlen 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)	2015		2016	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Netto huurresultaat	47.409		49.733	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-340		-558	
Vastgoedkosten				
IX. Technische kosten	-504		-456	
X. Commerciële kosten	-548		-615	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-915		-781	
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.327		-766	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.075		-4.626	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	971		751	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41.671		42.682	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	1		-1	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		23.558		50.660
- negatief		-14.815		-24.296
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-215		-117
Operationeel resultaat	41.672	8.528	42.681	26.247
Financieel resultaat	-2.477	1.823	-2.469	0
Resultaat vóór belastingen	39.195	10.351	40.212	26.247
Vennootschapsbelasting	-102	-53	-134	-84
Nettoresultaat	39.093	10.298	40.078	26.163
Winst per aandeel (x €1)	5,63	1,49	5,78	3,77

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 en financieel resultaat. 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)

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
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-118	-440	-558
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
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			0
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
Investeringen	478	3.178	3.656
Aankopen	0	0	0
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
Investeringen		15.873	15.873
Verkopen		0	0
Transfer van ontwikkeling naar investering		-17.030	-17.030
Herwaarderingen		-4.388	-4.388
Bouwrente		316	316
Balans per 31 december 2016		35.318	35.318

(X € 1.000)

2015	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Huur	9.676	37.068	46.744
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	148	517	665
Netto huurresultaat	9.823	37.586	47.409
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-152	-188	-340
IX Technische kosten			-504
Herstellingen	-220	-152	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-45	-47	
Verzekeringspremies	-12	-28	
X Commerciële kosten			-548
Makelaarscommissies	-207	-162	
Publiciteit	-31	-148	
XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-915
Leegstandlasten	-398	-329	
Onroerende voorheffing leegstand	-134	-54	
XII (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-227	-1.100	-1.327
Operationeel vastgoedresultaat	8.397	35.378	43.775
XIV/X Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-2.104
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			41.671
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			0
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			1
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			8.743
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.654	20.904	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.760	-11.055	
XIX Ander portefeuilleresultaat	0	-215	-215
Operationeel resultaat			50.200
Financieel resultaat			-654
Resultaat vóór belastingen			49.546

(X € 1.000)

2015	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting			-102
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			-53
Belastingen			-155
Nettoresultaat			49.391
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari	125.559	597.048	722.607
Investerings	441	-701	-260
Aankopen	0	0	0
Transfer van ontwikkeling naar investering	0	0	0
Herwaarderingen	-1.106	10.679	9.573
Balans per 31 december	124.894	607.026	731.920
Geactiveerde huurincentives	958	604	1.562
Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten	125.852	607.630	733.482
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		25.802	25.802
Investerings		15.340	15.340
Verkopen		0	0
Transfer van ontwikkeling naar investering		0	0
Herwaarderingen		-830	-830
Bouwrente		235	235
Balans per 31 december 2015		40.547	40.547

6. VASTGOEDBELEGGINGEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen		
Balans per 1 januari	722.607	731.920
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	0	17.030
Investerings	-260	3.656
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.573	30.751
Balans per 31 december	731.920	783.357
Boekwaarde van geactiveerde huurincentives	1.562	1.152
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	733.482	784.509
Projectontwikkelingen		
Balans per 1 januari	25.802	40.547
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	0	-17.030
Investerings	15.340	15.873
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-830	-4.388
Bouwrente	235	316
Balans per 31 december	40.547	35.318
Totaal vastgoedbeleggingen	774.029	819.827

6.1 VASTGOEDBELEGGINGEN EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN

INVESTERINGEN

De investeringen hebben betrekking op investeringen in de bestaande portefeuille (2016: € 3,7 mln; 2015: € -0,3 mln).

TRANSFER VAN PROJECTONTWIKKELINGEN NAAR VASTGOEDBELEGGINGEN

Overdracht (reclassificatie) van het retailpark (10.000 m²), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, van projectontwikkelingen naar operationele vastgoedgeleggingen (€ 17,0 mln)

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Het waarderingsresultaat (2016: € 30,7 mln - 2015: € 9,6 mln) is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoedgeleggingen exclusief projectontwikkelingen. Per saldo is deze variatie toe te

schrijven aan het eenmalige positieve effect van de wijziging van het gemiddelde transactiekostenpercentage naar 2,5% (€ 54,9 mln) en een negatieve herwaardering (€ -24,2 mln) van de bestaande portefeuille voornamelijk als gevolg van lagere waarderings voor de gebouwen te Genk en het kantoorgebouw Madou .

Mutatierecht 2,5%

In de loop van het tweede semester van 2016 bevestigde het onderzoek (door onafhankelijke onroerend goed experts) in opdracht van de vereniging van GVV's (BE-Reit) dat het gemiddelde transactiekostenpercentage van 2,5% toegepast door de sector nog steeds als aanvaardbaar kan beschouwd worden. De vorige studie dateerde van 10 jaar eerder. Door de wijziging in wetgeving doorheen de jaren was er enige onzekerheid ontstaan over de redelijkheid van dit percentage. De uitkomst van de recente sectorstudie bevestigt de redelijkheid en neemt deze onzekerheid weg.

Omdat Wereldhave Belgium nog steeds de enige GVV was die het gemiddelde % van 2,5% nog niet toepaste heeft Wereldhave Belgium de uitkomst van deze sector-studie verder geanalyseerd door na te gaan of dit lagere percentage ook van toepassing is voor het type vastgoed waarin zij investeert, met name winkelcentra. Op verzoek van Wereldhave Belgium werd recent een juridische analyse gevraagd aan een juridisch raadgever ten aanzien van de verschillende verkoopscenario's die mogelijk zijn voor de Vennootschap (met toepassing van een lager tarief). Deze analyse alsook de reeds ingevoerde wetwijziging tot creatie van niet-genoteerde gereguleerde vastgoedvennootschappen (FIIS) en de geplande wijziging in de GVV-wet (voorzien voor april 2017 waarbij zou voorzien worden dat de GVV deelnemingen kan aanhouden in institutionele GVV's of verbonden vastgoedvennootschappen van minder dan 50% (de grens zou geplaatst worden op "meer dan 25%")) voorzien in nieuwe mogelijkheden om verkooptransacties te structureren aan lagere percentages.

- Op basis van bovenstaande en haar huidige inzichten van de markt heeft de Vennootschap geoordeeld dat de juridische en praktische haalbaarheid om verkooptransacties aan lagere percentages te realiseren is uitgebreid en het vanaf heden opportuun is om 2,5% toe te passen (in plaats van de nominale transactiekosten van 10%-12,5%).
- De Zaakvoerder (Raad van Bestuur) van Wereldhave Belgium is van mening dat het pallet aan verschillende scenario's een breder perspectief biedt voor mogelijke desinvesteringen en is van oordeel om bij toekomstige verkoopprojecten deze scenario's te evalueren en toe te passen. De wijziging van het gehanteerde transactiekostenpercentage werd beschouwd als een schattingswijziging volgens IFRS en de positieve impact van €54,9m werd erkend in de winst- en verliesrekening van 2016.

Madou gebouw

Eind 2016 werd de juridische overdracht van het kantoorgebouw Madou afgerond. In de loop van 2016 heeft de zittende huurder te kennen gegeven het gebouw bij het einde van het huurcontract (i.c. 31 januari 2018) te zullen verlaten. Aangezien er belangrijke investeringen noodzakelijk zijn om een

nieuwe verhuring mogelijk te maken, alsook vanwege de niet strategische aard van de kantorenportefeuille, werd beslist het gebouw over te dragen. Wereldhave Belgium behoudt het recht op de huurinkomsten tot einde contract en draagt tevens de operationele risico's tot deze datum. Contractueel is dus voorzien dat op het einde van de huurovereenkomst (i.c. 31 januari 2018) de koper in het genot zal treden van het goed in de staat waarin het zich dan bevindt.

Wereldhave Belgium is van mening dat er per eind 2016 (nog) niet voldaan is aan de relevante realisatiecriteria omdat op dat ogenblik nog niet alle significante risico's en opbrengsten van het goed werden overgedragen, meer bepaald als gevolg van de resterende rechten en plichten gerelateerd aan de resterende looptijd van de huurovereenkomst die worden behouden door Wereldhave Belgium.

Op basis hiervan zal de boekhoudkundige verwerking als volgt zijn:

- Het pand wordt boekhoudkundig niet gerealiseerd en blijft erkend op de balans per 31/12/2016 aan reële waarde (€18,6 mln);
- De resterende huurinkomsten m.b.t. het lopende contract zullen blijven erkend worden als huurinkomsten tot het einde van het huurcontract (i.c. 31 januari 2018). Hetzelfde geldt voor de resterende huurlasten. De reële waarde van de vastgoedbelegging zal volgens eenzelfde ritme dalen waardoor deze vastgoedbelegging niet (of nauwelijks) zal bijdragen tot het netto resultaat in 2017 en januari 2018;
- De betaling die werd ontvangen van de koper zal als een langlopende schuld erkend worden in de balans per 31 december 2016, als zijnde een voorafbetaling;
- Het goed zal worden gerealiseerd op het moment van beëindiging van de lopende huurovereenkomst (i.c. 31 januari 2018), aangezien op dit moment alle significante risico's en voordelen getransfereerd zullen zijn.

De portefeuille vastgoedbeleggingen werd gewaardeerd op 31 december 2016 door Cushman & Wakefield en CVBA Troostwijk-Roux, onafhankelijke onroerend goed deskundigen.

HUURVRIJE PERIODES EN HUURKORTINGEN

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

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

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

WAARDERING

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

De reële waarde is gebaseerd op de markthuur verminderd met de normatieve exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, van de leegstand en van de noodzakelijke toekomstige investeringen bepaald. Op deze waarde worden de hypothetische normatieve transactiekosten van 2,5% in mindering gebracht.

6.2 PROJECTONTWIKKELINGEN

INVESTERINGEN

De investeringen (€ 15,9 mln) betreffen in hoofdzaak de bouwwerken die betrekking hebben op de ontwikkeling van de uitbreiding (€ 13,9 mln) van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai met 15.000 m².

Deze ontwikkeling verloopt volgens plan en inmiddels is de commercialisatie volop lopende. De bouwkundige oplevering is voorzien voor het tweede kwartaal 2018. De aanloopkosten (€ 1,3 mln) die betrekking hebben op een mogelijke uitbreiding (8.000 m² GLA) van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège zijn met name studie- en ontwerpkosten. De stedenbouwkundige en milieuvergunningen zijn verleend en definitief. De commercialisatie van dit project is gestart..

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

TRANSFER VAN PROJECTONTWIKKELINGEN NAAR VASTGOEDBELEGGINGEN

Overdracht (reclassificatie) van het retailpark (10.000 m²), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, van projectontwikkelingen naar operationele vastgoedgeleggingen (€ 17,0 mln)

WAARDERING

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

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 geoordeeld dat er aanwijzingen waren van een waardevermindering en werd de reële waarde vastgesteld op € 1,9 mln, zijnde waarde van de grondpositie en de geschatte waarde van de vergunningen. Deze waarde werd bevestigd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De Zaakvoerder is de mening toegedaan dat de overige aanloopkosten (€ -4.4 mln) afgewaardeerd dienden te worden en zal de concrete evoluties en beslissingen van de lokale overheid van kortbij monitoren.

BOUWRENT

Intrest (€ 0,3 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 2016 bedroeg 0,99% (2015: 1,19%)

6.3 GEVOELIGHEIDSANALYSE

(X € MLN)

	TOTAAL	PARAMETERS WAARDERING 'REËLE WAARDE'		
		PUBLIEKE NOTE- RING LEVEL 1	KWANTIFICEERBARE PARAMETERS LEVEL 2	NIET KWANTIFICEER- BARE PARAMETERS LEVEL 3
Activa gewaardeerd aan reële waarde				
Vastgoedbeleggingen	784,5			784,5
Projectontwikkelingen *	35,3			35,3
Beschikbaar voor verkoop				
Verplichtingen waarvan de 'reële waarde' is beschreven				
Reserve toegelaten afdekkingsinstrumenten	0,8		0,8	
Rentedragende schulden	207,2		207,2	

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 GEMID- DELDE
Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode			
Kapitalisatiefactor	Retail	5,4 - 6,2%	5,70%
	Kantoren	6,7 - 7,8%	6,90%
Markthuurl	Retail	€ 150 - € 1.000	€ 242
	Kantoren	€ 90 - € 175	€ 138
Hypothese DCF			
Disconteringsvoet		5.75% - 7.2%	6,40%
Inflatie %		2%	2%
Looptijd		10 jaar	10 jaar

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 8,4 mln.
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 35,2 mln.

7. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(X € 1.000)

	MATERIEEL	WAGENPARK	TOTAAL
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
Balans per 1 januari 2015	382	429	811
Aankopen (+/-)	5	142	147
Verkopen (+/-)	0	-59	-59
Afschrijvingen (+/-)	-122	-123	-245
Balans per 31 december 2015	265	389	654

(X € 1.000)

	2015	2016
Totale aanschafwaarde	2.101	2.460
Totale afschrijving	-1.447	-1.828
Netto boekwaarde	654	632

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

8. KORTLOPENDE VORDERINGEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Huur	1.647	4.848
Te ontvangen gemeenschappelijke lasten	1.002	1.279
Andere	5.490	3.324
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.907	3.249
Totaal	14.046	12.700

(X € 1.000)

	2015	2016
Ouderdomsbalans huur		
Lopend	0	178
< 30 dagen	677	3.658
>= 30 dagen en < 90 dagen	287	91
>= 90 dagen en < 360 dagen	310	774
>= 360 dagen	373	147
Totaal	1.647	4.848

De reële waarde van de handelsvorderingen (€ 9,4 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa en de bankwaarborgen gesteld door de huurders (€ 18,2 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 na ontvangst van de aanslagbiljetten die pas eind november verstuurd zijn door administratie. De doorrekening door de Vennootschap is gebeurd begin december.

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

De participatie aangehouden in de beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Basilix' en 'Ring Shopping Kortrijk

Noord' bevindt zich in de eindfase van de liquidatie. De liquidatiecoupons met betrekking tot het beperkt

niet-uitgekeerde restbedrag werden verwerkt in rubriek handelsvorderingen-Andere (€ 873k), bijgevolg zullen deze geen impact meer hebben op het resultaat van de vennootschap.

(X € 1.000)

	2015	2016
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.907	3.249
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Ring Shopping Kortrijk Noord	3.221	550
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	2.295	2.193
Te recupereren roerende voorheffing: andere	0	95
Te recupereren onroerende voorheffing	236	310
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	155	101

9. KAS EN KASEQUIVALENTEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Bank	6.231	6.501
Totaal	6.231	6.501

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

10. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

(X € 1.000)

	BEDRAGEN	AANTAL AANDELEN
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2015	292.774	6.939.017
Per 31 december 2016	292.774	6.939.017
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4.553.137
Gedematerialiseerd		2.385.880
Totaal per 31 december 2016		6.939.017
Uitgiftepremies		
Per 31 december 2015	50.563	
Per 31 december 2016	50.563	

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 31 december 2016 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 VERRICHTING (€ X 1.000)	AANTAL GECREËRDE AANDELEN	TOTAAL AANTAL AANDE- LEN
15 januari 1998	Oprichting	172.750	172.500	5.234.636	5.234.636
14 mei 1999	Fusie door overname van de NV Groter Berchem	52.469	224.969	97.311	5.331.947
	Fusie door overname van de NV Redevco Retail				
11 april 2012	Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	26.614	292.774	630.819	6.939.017
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 2016		50.563			

11. PENSIOENVERPLICHTINGEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Netto verplichting per 1 januari	1.372	1.232
Mutatie verplichting	-140	-64
Netto verplichting per 31 december	1.232	1.168

In het kader van een 'Toegezegde pensioenregeling' ten gunste van de personeelsleden 53,4 FTE (2015: 50,2 FTE) werd een voorziening aangelegd van € 1.168k (2015: € 1.232k). 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 2016. 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

Wereldhave Belgium beschikt over zeven gecommiteerde kredietlijnen (revolving credits) ten belope van 404,5 mln, waarvan € 162 mln werd opgenomen ultimo 2016. De gemiddelde rentevoet over 2016 bedroeg 0,99% (2015: 1,19%).

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

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

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2015 (**)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2016 (**)	EINDVERVALDAG
Ontlener				
BNP Paribas Fortis	30	30	0	11-4-2017
ING	30	30	0	17-4-2018
ING	50	50	50	1-4-2019
Wereldhave NV (*)	150	22	22	31-7-2019
Wereldhave NV (*)	14,5	14	0	18-8-2019
BNP Paribas Fortis	70	0	60	30-4-2021
KBC	60	0	30	30-4-2021
TOTAAL	404,5	146	162	

(*) Wereldhave NV houdt op 31 december 2016 rechtstreeks en onrechtstreeks 69,58% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

(**) Deze bedragen zijn niet cumulatief.

SENSITIVITEITSANALYSE

Een wijziging (+/-) van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € 1,6 mln op het resultaat en het eigen vermogen (€ 0,2 per aandeel).

13. ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Garantie huurders	396	497
Netto boekwaarde	396	497

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 31/12/2016
Startdatum: 22/10/2014	€ 50 mln	1,51%	€ -0.8 mln
Einddatum: 01/04/2019			

Door het afsluiten van deze renteswap wordt de variabele rente (Euribor - 3 maand + marge) omgezet tot een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. Zodoende wordt dit financieel

instrument beschouwd als een 'cash flow hedge' zoals bepaald in IAS 39 § 86 (b). Het gaat hier om een volledige effectieve hedge, volledig verwerkt via de staat van het globaal resultaat.

15. ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

De betaling die werd ontvangen van de koper van de kantoorgebouw Madou is als een langlopende schuld

geclassificeerd in de balans per 31 december 2016, als zijnde een voorafbetaling. Zie ook toelichting 6.

16. UITGESTELDE BELASTINGEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Uitgestelde belastingen	1730	1799

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)

	2015	2016
Kredietinstellingen	63.000	45.200
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.417	434
Leveranciers	6.222	5.821
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.234	1.162
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.082	1.570
Andere overlopende rekeningen	3.604	3.168
Totaal	77.559	57.355

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikt over een gecommiteerde kredietlijn (revolving credit) bij BNP Paribas Fortis van € 30 mln, met een looptijd tot 2017 waarvan € 30 mln werd opgenomen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet.

De Vennootschap beschikt eveneens over een niet gecommiteerde kredietlijn ten bedrage van € 26 mln zonder einddatum bij BNP Paribas Fortis waarvan € 15,2 mln werd opgenomen.

Over 2016 bedroeg de gewogen gemiddelde rentevoet 0,99% (2015: 1,19%). 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.

KREDIETINSTELLINGEN

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2015 (*)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2016 (*)	EINDVERVALDAG
Ontlener				
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11-4-2017
BNP Paribas Fortis	60	60	0	30-4-2016
TOTAAL	90	60	30	
(in € mln)				

(IN € MLN)

	COMMITTED BEDRAG	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2015 (*)	OPGENOMEN PER 31 DECEMBER 2016 (*)	EINDVERVALDAG
Ontleener				
BNP Paribas Fortis	26	3	15,2	N/A
TOTAAL	26	3	15,2	

(*) Deze bedragen zijn niet cumulatief

**ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN
(€ 0,4 MLN)**

Nog niet geïnde dividenden vorige boekjaren (€ 64k), toe te rekenen kosten (€ 0,4 mln), te betalen intercompany intresten (€ 14k).

LEVERANCIERS

De handelsschulden (€ 5,8 mln) betreffen de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciersverplichtingen. Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

Resterende investeringsverplichting Tournai Retail Park	745
Resterende investeringsverplichting Tournai Shopping Center	2.109
Resterende investeringsverplichting Genk Shopping 1	190
Resterende investeringsverplichting shopping center Nivelles	57
Resterende investeringsverplichting Genk Stadsplein	177
Resterende investeringsverplichting shopping center Kortrijk	353
Resterende investeringsverplichting office buildings	55
Diverse leveranciers	2.135
	5.821

**BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE
LASTEN (€ 1,2 MLN)**

Belastingen (€ 0,3 mln), bezoldigingen en sociale lasten (€ 0,9 mln).

**VOORAF ONTVANGEN VASTGOEDOPBRENGSTEN
(€ 1,6 MLN)**

Reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar.

ANDERE OVERLOPENDE REKENINGEN (€ 3,2 MLN)

Dit betreft de overlopende rekeningen die betrekking hebben op algemene kosten en vastgoedkosten.

18. HUURINKOMSTEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Huurinkomsten	48.260	50.805
Huurkortingen	-1.516	-1.436
Huur	46.744	49.369
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	665	364
Netto huurresultaat	47.409	49.733

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

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

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

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 4,2%.

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 25,3% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2016 is als volgt:

(X € 1.000)

	2015	2016
Jaar 1	45.410	46.442
Jaar 2 - jaar 4	108.557	118.940
Jaar 5	31.420	24.922
Totaal contractuele huur	185.387	190.304

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

(X € 1.000)

	2015	2016
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.376	10.908
Totaal	8.376	10.908

Dit bedrag omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 9,3 mln) en

promotiekosten (€ 1,6 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst.

20. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.716	-11.466
Totaal	-8.716	-11.466

Dit bedrag omvat de gemeenschappelijke lasten (€ 9,6 mln) en promotiekosten (€ 1,9 mln).

21. VASTGOEDKOSTEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Technische kosten	504	456
Leegstandlasten	727	616
Commerciële kosten	548	615
Onroerende voorheffing leegstand	188	165
Beheerkosten	1.327	766
Totaal	3.294	2.618

De technische kosten omvatten het recurrent onderhoud (€ 408k) en de verzekeringspremies (€ 48k).

De commerciële kosten omvatten kosten van makelaars (€ 315k) en de publiciteitskosten (€ 300k).

De interne beheerskosten omvatten de kosten die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 766k).

22. ALGEMENE KOSTEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Personeelskosten		
Salarissen	1.912	1.631
Sociale lasten	962	1.049
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	-2.345	-1.262
Winstdeling	628	469
Pensioen- en verzekeringskosten	423	439
Andere personeelskosten	241	347
Subtotaal personeelskosten	1.821	2.673
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-401	-588
Totaal personeelskosten	1.420	2.085
Overige kosten		
Accountantskosten	199	87
Advieskosten	809	1.153
Diverse kosten	1.114	1.672
Subtotaal overige kosten	2.122	2.912
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-467	-371
Totaal overige kosten	1.655	2.541
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	-1.451	-1.498
Kosten G.V.V.	232	221
Taks beleggingsinstellingen	383	526
Subtotaal andere operationele opbrengsten en kosten	-836	-751
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-135	0
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	-971	-751
Totaal algemene kosten	2.104	3.875

VERDEELSLEUTEL TOEWIJZING ALGEMENE KOSTEN AAN VASTGOEDKOSTEN

Over 2016 wordt forfaitair 22% (2015: 22%) van de algemene kosten (2016 : € 0,9 mln 2015: € 1.0 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. Deze verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

PENSIOENKOSTEN

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

PERSONEEL

Per 31 december werden gemiddeld 50,3 FTE tewerkgesteld.

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

ZAAKVOERDER

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld op € 120.000.

23. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(X € 1.000)

	2015	2016
Positieve variatie	23.558	50.660
Negatieve variatie	-14.815	-24.296
Totaal	8.743	26.364

Zie ook toelichting 6.1

24. NETTO GEREALISEERDE MEERWAARDEN OP VERKOOP FINANCIËLE ACTIVA

(X € 1.000)

	2015	2016
Financiële activa beschikbaar voor verkoop: vastgoedcertificaten		
Balans per 1 januari	9.116	0
Herkwalificatie vastgoedcertificaten 'Basilix'	-9.116	0
Herwaarderingen (via eigen vermogen)	0	0
Balans per 31 december	0	0

(X € 1.000)

	2015	2016
Realisatie vastgoedcertificaten	10.380	0
Waarde op 31 december	-9.116	0
Variatie	559	0
Gerealiseerde meerwaarde liquidatie vastgoedcertificaat	1.823	0

De participatie aangehouden in de beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Basilix' en 'Ring Shopping Kortrijk Noord' bevindt zich in de eindfase van de liquidatie.

De liquidatiecoupons met betrekking tot het beperkt niet-uitgekeerde restbedrag werden verwerkt in rubriek handelsvorderingen, bijgevolg zullen deze geen impact meer hebben op het resultaat van de vennootschap.

25. FINANCIEEL RESULTAAT

(X € 1.000)

	2015	2016
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	559	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	1.823	0
	2.382	0
Rentekosten	-2.960	-2.372
Andere	-76	-97
Totaal	-654	-2.469
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	1,19%	0,99%
Netto-interestkosten	-2.960	-2.372
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	248.700	239.600

De rentekosten (€ 2,4 mln) omvatten de betaalde intresten inzake thesauriebeheer van de vennootschap.

26. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgeunstige voordelen en verworpen uitgaven.

De dochterondernemingen resorteren onder het gemeenrechtelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(X € 1.000)

	2015	2016
Vennootschapsbelasting	-102	-134
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-53	-84
Totaal	-155	-218

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.

27. RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2016: € 9,55; 2015: € 7,12). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen per 31 december 2016 bedroeg 6.939.017.

28. DIVIDEND

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 35,4 mln (2015: 34,0 mln), ofwel een bruto dividend van € 5,10; netto € 3,57 (2015: € 4,90; netto € 3,577)

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)

	2015	2016
Nettoresultaat	48.832	68.627
Afschrijvingen	141	158
Ander portefeuille resultaat	215	116
Resultaat verkoop vastgoed	-1.823	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed	-8.513	-29.763
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	38.852	39.138
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	31.082	31.310
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	34.001	35.389
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4,90	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.

29. 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)

	2015	2016
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	107.943	116.456
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-733	-808
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	8.513	29.763
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	459.060	488.748
Eigen vermogen	568.782	603.407
Geplande dividenduitkering	34.001	35.389
Aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
Overblijvende reserve na uitkering	75.721	79.270

30. BEPALING VAN DE SCHULDGRAAD

(X € 1.000)

	ENKELVOUDIGE BALANS	GECONSOLIDEERDE BALANS
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	237.524	239.977
I. Langlopende verplichtingen	180.834	182.719
A. Voorzieningen	-1.089	-1.168
C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-808	-808
F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	-1.799
II. Kortlopende verplichtingen	56.689	57.258
A. Voorzieningen		
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
F. Overlopende rekeningen	-4.208	-4.640
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	231.419	231.561
Totale "Activa" van de balans	840.930	839.562
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	840.930	839.562
Schuldratio	27,5%	27,6%

31. 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 2016 € 345.000 (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 2016 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 2016 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 hierbovenvermelde transacties zijn er in 2016 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 en/of NV Wereldhave Belgium. 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.

32. 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 (i.e. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 (i.e. de te betalen koopprijs door de erfpachtgever (de Europese Unie) bij het lichten van de aankoopoptie in de periode van 1 juli 2026 - 31 december 2026). Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de erfpachter (i.e. de Europese Unie) of ten aanzien van BNP Paribas Fortis als koper van de canonstroom van de erfpachtovereenkomst.

WATERLOO SHOPPING BVBA EN IMMO GUWY NV

Waterloo Shopping BVBA, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013, en Immo Guwy NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0404.024.004, zijn twee projectvennootschappen die actief zijn in het kader van de modernisering en uitbreiding tot 10.000 m² van een onoverdekt winkelcentrum te Waterloo met ondergrondse parkeergarage en 52 appartementen in het centrum van Waterloo. Immo Guwy NV zal het retail- en parkinggedeelte dat deel uitmaakt van een woon-, retail- en parkingproject ontwikkelen op de voormalige 'Delhaize site' gelegen te Waterloo, hetwelk deel uitmaakt van het bouwblok begrensd door de Chaussée de Bruxelles, Avenue Reine Astrid, Avenue de l'Ange en Rue Maurice Verbeeck en Waterloo Shopping BVBA zal het residentieel gedeelte in ontwikkeling nemen.

Het binnenstedelijke ontwikkelingsproject 'Coeur de Ville' te Waterloo (10.000 m² GLA) kadert in een masterplan dat op dit ogenblik bij de lokale overheid opnieuw ter studie ligt, weliswaar zonder consensus. In deze context is het voor de Zaakvoerder moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief kan concretiseren. Als gevolg van deze gewijzigde omstandigheden werd er geoordeeld dat er aanwijzingen waren van een waardevermindering en werd de reële waarde vastgesteld op € 1,9 mln, zijnde waarde van de grondpositie en de geschatte waarde van de vergunningen. Deze waarde werd bevestigd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De Zaakvoerder is de mening toegedaan dat de overige aanloopkosten (€ -4.4 mln) afgewaardeerd dienden te worden en zal de concrete evoluties en beslissingen van de lokale overheid van kortbij monitoren.

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.

33. BUITEN BALANS ERFPACHT- EN INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van €17,4 mln. Deze hebben betrekking op de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai. De erfpachtverplichtingen belopen €33,4 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)

	2015	2016
< 1 jaar	3.586	14.798
>1 jaar - < 5 jaar	1.544	4.544
> 5 jaar	31.894	31.508
Totaal	37.024	50.850

34. VERGOEDING COMMISSARIS

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2016 € 91.250 excl. BTW, die met betrekking tot audit-gerelateerde

activiteiten €8.000 excl. BTW en met betrekking tot non-audit activiteiten € 10.515 excl. BTW.

35. BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

36. 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.

De Advocaat-Generaal is in zijn advies tot de conclusie gekomen dat de moeder-dochter richtlijn in casu niet van toepassing is. Hij heeft zich echter niet uitgesproken over de toepassing van het beginsel van het vrije verkeer van kapitaal omwille van onduidelijkheid in de vraagstelling.

Op dit ogenblik is er nog geen uitspraak van het Hof van Justitie.

De uitspraak van het Hof van Justitie wordt voorzien op 8 maart 2017.

Pas na een definitief in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing 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 zal wellicht ten vroegste in het jaar 2018 gekend zijn.

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.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WERELDHAVE BELGIUM COMM. VA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING - OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium Comm. VA ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2016, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de 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 een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt EUR'000 839.660 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR'000 66.241.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de statutaire zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

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

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

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

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

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 31 december 2016 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Kontich, 7 maart 2017

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

STATUTAIRE BALANS

(X € 1.000)

ACTIVA	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	753.626	802.191
	753.626	802.191
D. Andere materiële vaste activa	460	491
E. Financiële vaste activa		
Investeringen in verbonden ondernemingen	10.329	10.298
Vorderingen op verbonden ondernemingen	11.442	9.834
	22.231	20.623
II. Vlottende activa		
D. Handelsvorderingen	6.235	9.569
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.751	3.147
F. Kas en kasequivalenten	4.116	5.400
	16.102	18.116
Totaal activa	791.959	840.930

(X € 1.000)

EIGEN VERMOGEN	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
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	107.943	116.456
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-733	-808
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-885	-809
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	70.288	76.604
D. Netto resultaat van het boekjaar	48.832	68.627
	568.782	603.407
II. Minderheidsbelangen	0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.132	1.089
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	110.000	140.000
c. Andere		
Andere leningen	36.000	22.000
Ontvangen huurwaarborgen	396	490
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	733	808
E. Andere langlopende verplichtingen	0	16.447
	148.261	180.834
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	63.000	45.200
c. Andere		
Andere	602	635
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	6.024	5.554
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.072	1.092
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.970	1.360
Andere	2.248	2.848
	74.916	56.689
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	791.959	840.930
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	81,97	86,96

STATUTAIRE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

	2015	2016
I. Huurinkomsten		
Huur	45.882	48.493
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	665	364
Netto huurresultaat	46.547	48.857
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.439	1.646
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.779	-2.202
	-339	-556
Vastgoedresultaat	46.208	48.301
IX. Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-351	-393
Vergoedingen voor totale waarborgen	-92	0
Verzekeringspremies	-40	-49
	-483	-442
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-370	-315
Publiciteit	-173	-284
	-543	-599
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-727	-615
Onroerende voorheffing leegstand	-184	-163
	-910	-778
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.007	-813
	-1.007	-813
Vastgoedkosten	-2.943	-2.632
Operationeel vastgoedresultaat	43.265	45.669
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-623	-1.427
Overige	-1.316	-2.027
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-265	-340
	-2.204	-3.794
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41.060	41.875

(X € 1.000)

	2015	2016
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa	-4	-5
	-4	-5
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	23.328	49.671
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-14.815	-19.908
	8.513	29.763
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-215	-116
	-215	-116
	8.294	29.642
Operationeel resultaat	49.354	71.517
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	552	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	1.823	0
XXI. Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-2.734	-2.155
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-74	-88
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	-512
Financieel resultaat	-432	-2.755
Resultaat vóór belastingen	48.922	68.762
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-90	-135
Belastingen	-90	-135
Netto resultaat	48.832	68.627
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	7,04	9,89
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	7,04	9,89

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

		31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
I.	Nettoresultaat	48.832	68.627
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	-239	-75
C.	Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-565	0
	Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	63	76
		-741	1
	Globaal resultaat (I + II)	48.091	68.628



Belle-Île

STATUTAIRE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN OVER 2016

(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 2015		266.160	27.759	0	108.741
Kapitaalverhoging		26.614			
Uitgiftepremies			22.804		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a				
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					-798
Dividend over 2014	b				
Balans per 31 december 2015		292.774	50.563	0	107.943
Balans per 1 januari 2016		292.774	50.563	0	107.943
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop					
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	c				
Balans per 31 december 2016		292.774	50.563	0	116.456

(X € 1.000)

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIËRD IN IFRS	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	RESERVE VOOR ACTUARIEËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE PENSIOENSREGELINGEN	ANDERE RESERVES	OVERGEDRAGEN RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL
-494	565	-948	0	98.508		500.291
						26.614
						22.804
-239						-239
	-565					-565
						0
		63				63
						0
					48.832	48.832
				798		
				-29.018		-29.018
-733	0	-885	0	70.288	48.832	568.782
-733	0	-885	0	119.120		568.782
-75						-75
						0
						0
		76				76
				-2		-2
					68.627	68.627
						0
				-8.513		0
						0
				-34.001		-34.001
-808	0	-809	0	76.604	68.627	603.407

Toelichtingen

a	Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten: -565
b	Betaald dividend over 2014 € 4,60 (netto € 3,45) per aandeel: -29.018
c	Betaald dividend over 2015 € 4,90 (netto € 3,577) per aandeel: -34.001

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 2015	31 DECEMBER 2016
A. Nettoresultaat	48.832	68.627
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-8.513	-29.763
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Boekjaar	-8.513	-29.763
C. Vergoeding voor het kapitaal (overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)	34.001	35.389
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

P. Naert

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 6 maart 2017

10

ALGEMENE INLICHTINGEN



IDENTIFICATIE EN STATUTAIRE BEPALINGEN

De Naam

De Vennootschap is een openbare GVV naar Belgisch recht.

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

Maatschappelijke zetel

Medialaan 30, bus 6 - 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

Sinds 15 januari 1998 was de Vennootschap eveneens erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA. Als vastgoedbevak was de Vennootschap onderworpen aan 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, zijn aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT ('Real Estate Investment Trust').

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

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

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

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

- Akte verleden voor notaris Frank Depuyt te Sint-Jans- Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor notaris Hans BERQUIN te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 1998, onder nummer 980221-344.

- Akte (de benaming werd gewijzigd in de huidige en de naamloze vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen) verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.
- Akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Notaris Denis Deckers te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV 'Groter Berchem'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999, onder nummer 990608-160.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 10 mei 2002, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2002, onder nummer 20020705-537.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 13 april 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2006, onder nummer 5068041.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 11 april 2007, gevolgd door een akte tot vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 12 november 2007, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 2007, onder nummer 7168947.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011 (o.a. aanneming van een nieuwe tekst van Statuten), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2012, onder nummer 025102.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan Muller te Waasmunster, op 11 april 2012, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 086309.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, op 10 april 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 mei 2013, onder nummer 69095.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 april 2014, onder nummer 20140424-87218.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014, onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2015, onder nummer 20150203-017996.
- Proces-verbaal opgesteld door meester Nathalie Meert, geassocieerd notaris te Antwerpen, vervangende haar ambtgenoot Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, territoriaal verhinderd, op 23 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2015, onder nummer 20150217-025683, en dit onder opschortende voorwaarden waarvan de verwezenlijking werd vastgesteld bij akte verleden voor meester Daisy DEKEGEL, voornoemd, op 16 februari 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.



Luchthavenlaan 1



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

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

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



- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve investering in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve investering in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare 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:



Genk Shopping 1

- 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.



Tournai

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 tweehonderdtweënnegentig miljoen zevenhonderddrieënzeventigduizend zevenhonderdachtenzeventig euro eenenvijftig cent (292.773.778,51 €). Het wordt vertegenwoordigd door zes miljoen negenhonderdnegenendertig 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 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 afgeschafd 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 Zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf zou over beslissen. De Zaakvoerder kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.a. inzake stemrecht, dividendrecht - o.a. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend - en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

Artikel 8 van de Statuten - Aard van de Aandelen

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

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

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

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

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 vereffeningsinstelling.

De omzetting in gedematerialiseerde Aandelen kan gevraagd worden zodra de Vennootschap een vereffeningsinstelling 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 Zaakvoerder wordt aangesteld voor onbepaalde duur: de naamloze vennootschap 'N.V. WERELDHAVE BELGIUM S.A.', (opgericht bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt op 6 januari 1998 en die rechtspersoonlijkheid heeft verkregen als gevolg van de neerlegging op de griffie op 7 januari 1998) met zetel op heden te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6.

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

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

De in voorgaande zin bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en ervaring beschikken, zoals bepaald door artikel 14, §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

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

Artikel 16.2 van de Statuten - Adviserende comités

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

Artikel 20 van de Statuten - Controle

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

Algemene Vergadering**Artikel 21 van de Statuten - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering**

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

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

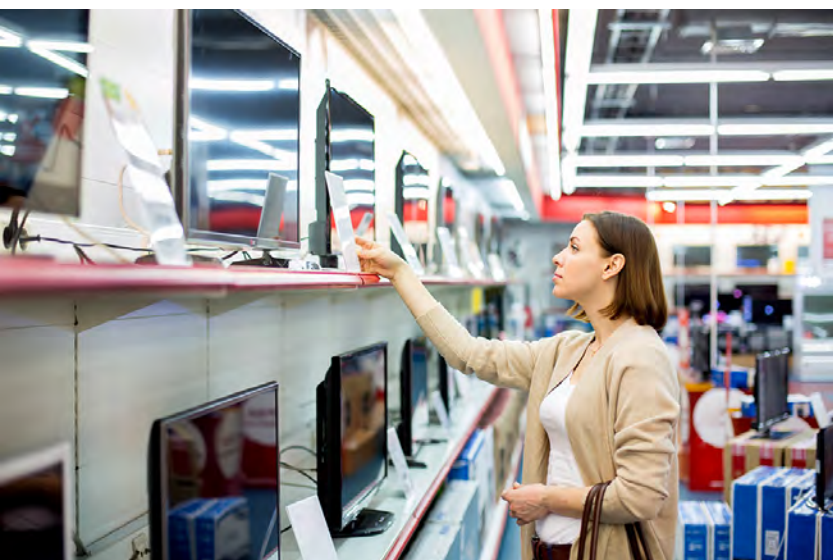
Te allen tijde kan ook een buitengewone Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een Notaris.

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

Artikel 24 van de Statuten - Toelating - Deponering van effecten

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

- 1) Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de Aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.



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

Artikel 28 van de Statuten - Stemrecht

Elke Aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer Aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de



Belle-Île

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 REGISTRATIEDOCUMENT

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Zaakvoerder, die zelf vertegenwoordigd wordt door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het registratiedocument. De Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het registratiedocument, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument 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 jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. (1) (2)

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2016 € 91.250 excl. BTW, die met betrekking tot audit-gerelateerde activiteiten €8.000 excl. BTW en met betrekking tot non-audit activiteiten € 10.515 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2016 tot 31 december 2016. Er werden geen andere vergoedingen betaald.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn op 31 december 2016:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Jérôme Lits/Ardalan Azari. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2014 - 31 december 2016
Segment winkelcentra.
Jaarlijkse vergoeding: € 81.131 (exclusief BTW)
- Troostwijk Roux Expertises, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, vertegenwoordigd door Karl Speybrouck MRE. (1) (2)
Mandaat: 01 januari 2015 - 31 december 2017
Segment kantoren.
Jaarlijkse vergoeding: € 35.100 (exclusief BTW)

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

- 1) De statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoedexperts hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarverslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarverslag is opgenomen.
- 2) De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de experts en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de commissaris onjuist of misleidend zou worden.

PROPERTY MANAGERS

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

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

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

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

INTERNE AUDITOR

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

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

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

FINANCIËLE DIENSTVERLENER: BNP PARIBAS FORTIS

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

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

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

EXTERNE JURIDISCHE ADVISEURS

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

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

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2014 EN 2015

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2014: p. 93 tot p. 141 van het jaarlijks financieel verslag 2014
- Beheersverslag over 2014 : p. 20 tot p. 70 van het jaarlijks financieel verslag 2014
- Commissarisverslag over 2014: p. 142 tot p. 145 van het jaarlijks financieel verslag 2014
- 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

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 2016 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 2016, 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.

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 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 plaatsbeschrijving 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 gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de 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 bedrijven 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).



Gent Overpoort

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.

Jaarlijks Financieel Verslag

Het geconsolideerd jaarverslag van de Raad van Bestuur.

KPI

Kritieke Prestatie Indicatoren zijn variabelen om prestaties te evalueren.



Roderveldlaan 96



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, ...).

Doelstelling: meet de kostprijs van de financieringsbronnen en de mogelijke impact op de resultaten. Deze APM maakt tevens de historische analyse mogelijk.

(Reconciliatie Zie toelichting 25)

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 % in plaats van 27 % (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 Wereldhave Belgium.

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 (portefeuilleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen 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 150)

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Onafhankelijke interne-auditfunctie

Een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen procedures en activiteiten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant namelijk JP Advisory services BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger John Puttemans.

Promotor

De personen die exclusief of gezamenlijk een GVV controleren in de zin van Artikel 2, 13° van de GVV-Wet, de promotor is Wereldhave NV.

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder.

Reële waarde (Fair Value)

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen.

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.

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).

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.

Comm. VA Wereldhave Belgium SCA
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



Nivelles

