



WERELDHAVE BELGIUM

Wereldhave Belgium Comm. VA
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Medialaan 30, bus 6
1800 Vilvoorde
Ondernemingsnummer 0412.597.022 (RPR Brussel)
(de “**Emittent**” of de “**Vennootschap**”)

Prospectus voor het openbaar aanbod tot inschrijving op 630.819 Nieuwe Aandelen Wereldhave Belgium Comm. VA in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Voorkeurrechten voor een bedrag van € 49.992.405,75

Aanvraag tot toelating tot de handel en verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels

Private plaatsing van Scrips

De Bestaande Aandeelhouders die Voorkeurrechten bezitten en de andere houders van Voorkeurrechten kunnen van 27 januari 2015 (vanaf 8u00) tot en met 10 februari 2015 (tot 16u00) inschrijven op de Nieuwe Aandelen onder de voorwaarden bepaald in het Prospectus tegen een Uitgifteprijs van € **79,25** en aan de verhouding van **één (1)** Nieuw Aandeel voor **tien (10)** Bestaande Aandelen. De Voorkeurrechten zijn tijdens de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op Euronext Brussels.

In overeenstemming met artikel 26bis van de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 (zoals gewijzigd) ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn, verklaart de Vennootschap dat de uitgifte van de Nieuwe Aandelen zoals besproken in huidig Prospectus is gericht tot de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap en dat het niveau van openbaarmaking van huidig Prospectus in verhouding staat tot dit soort uitgifte.

Sole Global Coordinator en Sole Bookrunner



Prospectus op datum van **26** januari 2015

Waarschuwing: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus en Hoofdstuk 3 "Risicofactoren". Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips in het kader van het Aanbod, moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie.

1 INHOUDSTABEL

1	INHOUDSTABEL	2
2	SAMENVATTING	7
3	RISICOFACTOREN	35
3.1	Risicofactoren betreffende de vastgoedmarkt, de Vennootschap en haar activiteiten ...	35
3.1.0	Risico's verbonden aan de algemene economische evolutie en de vastgoedmarkt in haar geheel.....	36
3.1.1	Strategische risico's en beheer van de Emittent	37
3.1.2	Operationele risico's en beheer van de Emittent	39
3.1.3	Financiële risico's en beheer van de Emittent	47
3.1.4	Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap	50
3.2	Risicofactoren met betrekking tot de Aandelen	51
3.2.1	Liquiditeit van het aandeel	51
3.2.2	Geringe liquiditeit van de markt van de Voorkeurrechten	51
3.2.3	Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen.....	51
3.2.4	Volatiliteit van de aandelenkoers	52
3.2.5	Daling van de koers van de Aandelen of van de Voorkeurrechten	53
4	ALGEMENE MEDEDELINGEN	54
4.1	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	54
4.2	Voorafgaande waarschuwing	54
4.3	Beperkingen inzake de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus	55
4.3.1	Kandidaat-beleggers	55
4.3.2	Beperkingen die gelden voor de Verrichting	55
4.3.3	Lidstaten van de Europese Economische Ruimte	56
4.3.4	Zwitserland	57
4.3.5	Verenigde Staten	57
4.3.6	Verenigd Koninkrijk.....	57
4.3.7	Canada, Australië en Japan	58
4.4	Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten	58
4.4.1	Prospectus.....	58
4.4.2	Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap.....	58
4.5	Verantwoordelijke personen.....	59
4.5.1	Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus.....	59
4.5.2	Verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekeningen	59
4.6	Afwezigheid van verklaringen	60
4.7	Geldende wetgeving en bevoegde rechtbanken	60
4.8	Consolidatie.....	60
4.9	Toekomstgerichte informatie	61
4.10	Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens.....	62
4.11	Afronding van financiële en statistische informatie.....	62
4.12	Definities	62
5	INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN.....	63
5.1	Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen	63
5.1.1	Aard.....	63

5.1.2 Vorm.....	63
5.2 Wetgeving waaronder de effecten gecreëerd zijn en bevoegde rechtbanken.....	63
5.3 Rechten die aan de Aandelen verbonden zijn	64
5.3.1 Dividenden	64
5.3.2 Rechten bij vereffening	64
5.3.3 Deelneming aan de vergadering en stemrechten	64
5.3.4 Kapitaalverhoging	65
5.3.5 Inkoop eigen aandelen.....	66
5.3.6 Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen	67
5.4 Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen.....	67
5.5 Uitgifte van de Nieuwe Aandelen	68
5.6 Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen	68
5.6.1 Algemeen.....	68
5.6.2 Openbaar overnamebod.....	68
5.6.3 Uitkoop en recht tot verkoop (of "sell-out").....	69
5.6.4 Invloed van de GVV-Wet.....	70
5.7 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	70
5.8. Belastingstelsel in België	71
5.8.1 Voorafgaande waarschuwing	71
5.8.2 Dividenden	72
5.8.3 Gerealiseerde meer- en minderwaarden	75
5.8.4 Belasting op beurstransacties	77
6 INFORMATIE BETREFFENDE DE EMITTENT	78
6.1 Naam van de Emittent	78
6.2. Korte historiek en maatschappelijk doel van de Emittent.....	78
6.3 Statuut van de Emittent	80
6.4 Structuur en organisatie.....	82
6.4.1 Samenvatting	82
6.4.2 J-II NV.....	83
6.4.3 Waterloo Shopping BVBA en Immo Guwy NV.....	83
6.4.4 Vastgoed Halle NV	84
6.4.5 WBPM NV	84
6.4.6 Wereldhave Belgium Services NV.....	84
6.5 Vastgoedcertificaten	84
6.5.1 Kortrijk Ring Shopping Center	85
6.5.2 Basilix.....	85
6.6 Maatschappelijk kapitaal en Aandelen.....	85
6.6.1 Kapitaal en Aandelen	85
6.6.2 Toegestaan kapitaal	86
6.6.3 Eigen Aandelen	86
7 ALGEMENE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD.....	87
7.1 Inlichtingen in verband met de uit te geven Nieuwe Aandelen	87
7.2 Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met het Aanbod en Plaatsingsovereenkomst met de Manager	87
7.3 Beslissingen van de raad van bestuur van de Zaakvoerder in verband met de uitgifte, modaliteiten en voorwaarden van het Aanbod	88

7.3.1 Beslissingen van de raad van bestuur van de Zaakvoerder in verband met het Aanbod	88
7.3.2 Maximumbedrag van het Aanbod	89
7.3.3 Algemene modaliteiten.....	89
7.4 Redenen voor het Aanbod en gebruik van de opbrengsten	89
7.5 Uitgifteprijs en inschrijvingsratio.....	91
7.6 Inschrijvingsperiode en inschrijvingsmodaliteiten.....	91
7.7 Voorkeurrecht verhandelbaar op Euronext Brussels.....	92
7.8 Private plaatsing van Scrips	92
7.9 Publicaties in het kader van het Aanbod	93
7.9.1 Aanvulling op het Prospectus.....	93
7.9.2 Resultaten van het Aanbod.....	93
7.10 Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen	94
7.11 Dividendgerechtigdheid	94
7.12 Plaatsingsovereenkomst	94
7.13 Standstill.....	96
7.14 Kosten in verband met het Aanbod	97
7.15 Verwatering	97
7.15.1 Gevolgen van het Aanbod voor de Netto Waarde.....	97
7.15.2 Gevolgen van het Aanbod voor de Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op het Aanbod	97
7.15.3 Gevolgen van het Aanbod voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod	97
7.15.4 Aandeelhouderschap na het Aanbod	98
7.16 Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij het Aanbod.....	98
7.17 Verwacht tijdschema van het Aanbod	98
7.18 Plan voor de distributie en toewijzing van de Nieuwe Aandelen.....	99
7.18.1 Categorieën van kandidaat-beleggers.....	99
7.18.2 Intenties van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap	100
7.19 Toelating tot de notering van het Voorkeurrecht en de Nieuwe Aandelen	100
7.20 Financiële dienstverlening voor de Aandelen	100
8 BEHEERS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING.....	101
8.1 Corporate governance verklaring, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik.....	101
8.1.1 Corporate governance verklaring	101
8.1.2 Preventieve regels voor belangenconflicten.....	102
8.1.3 Overzicht van belangenconflicten in het vorige en het huidige boekjaar	103
8.1.4 Regels aangaande marktmisbruik.....	104
8.1.5 Onafhankelijke controlefuncties.....	104
8.2 Bestuursorganen, comités, leidinggevendenden	106
8.2.1 Beherend vennoot en statutair zaakvoerder.....	106
8.2.2 De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder	108
8.2.3 Gedelegeerd bestuurders van Wereldhave Belgium NV en vaste vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium NV in Wereldhave Belgium Comm. VA	115
8.2.4 Comités.....	116
8.2.5 Effectieve bedrijfsleiders.....	117
8.2.6 Remuneratieverslag voor het boekjaar 2014	119
8.2.7 Belangenconflicten en bijzondere regelingen	121

8.3 Participaties en aandelenopties.....	122
8.4 Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap	122
9 ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE	123
9.1 Algemeen.....	123
9.1.1 Belangrijkste activiteiten.....	123
9.1.2 Belangrijkste markten.....	124
9.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille	125
9.2.1 Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 30 september 2014.....	125
9.2.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille	127
9.2.3 Duur van de huurcontracten	131
9.2.4 Evolutie van de vastgoedportefeuille	131
9.2.5 Waardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen door de vastgoeddeskundigen	132
9.2.6 Overzicht van het commercieel vastgoed en de kantoorportefeuille per 31 december 2014.....	135
9.2.7 Overzicht projectontwikkelingen per 31 december 2014.....	137
9.3 Investeringsstrategie	138
9.3.1 Doelstelling en investeringsbeleid.....	138
9.3.2 Belangrijkste beperkingen bij investeringen	140
9.3.3 Belangrijkste investeringen sinds 31 december 2013	142
9.3.4 Belangrijkste desinvesteringen sinds 31 december 2013	143
10 DIENSTEN	144
10.1 Vastgoeddeskundigen.....	144
10.2 Beheerders en raadgevers bij investeringen	144
10.3 Financiële dienst.....	145
11 FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN	145
11.1 Historische financiële informatie	145
11.1.1 Boekhoudkundige methodes en toelichting	145
11.1.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2013	146
11.1.3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening en globaal resultaat per 31 december 2013	148
11.1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2013	151
11.1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2013	153
11.1.6 Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013	155
11.2 Tussentijdse financiële informatie	158
11.2.1 Geconsolideerde financiële staten per 31 maart 2014	158
11.2.2 Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2014	161
11.2.3 Geconsolideerde financiële staten per 30 september 2014	171
11.3 Dividenduitkeringsbeleid	181
11.3.1 Dividenden uitgekeerd in de laatste 2 boekjaren	181
11.3.2 Dividenduitkeringsbeleid	182
11.4 Gerechtelijke en arbitrageprocedures	183
11.5 Vooruitzichten	183
11.5.1 Hypothesen meegenomen in de financiële staten	183

11.5.2	Verwachte balans	183
11.5.3	Commentaar op geprojecteerde balans.....	184
11.5.4	Verwachte winst en verlies rekeningen	186
11.5.5	Commentaar op de geprojecteerde winst- en verliesrekening	187
11.5.6	Reële waarde – waardering (IFRS 13)	188
11.6	Recente ontwikkelingen na 30 september 2014	189
11.7	Kapitalisatie en schuldenlast en verklaring over het werkkapitaal.....	190
11.7.1	Kapitalisatie en schuldenlast per 31 december 2014.....	190
11.7.2	Verslag van de commissaris over de analyse van de toekomstgerichte financiële informatie.....	191
11.7.3	Verklaring inzake het werkkapitaal	193
11.8	Trends sinds het begin van het boekjaar en perspectieven	193
12	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	195
12.1	Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen en aandeelhouderschap van de Vennootschap op de datum van huidig Prospectus zoals blijkt uit transparantieverklaringen	195
12.2	Stemrecht van de aandeelhouders	196
12.3	Controle uitgeoefend op Wereldhave Belgium Comm. VA	196
12.4	Controlewijziging	197
13	BELANGRIJKE CONTRACTEN	198
14	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN OVER DE LAATSTE TWEE BOEKJAREN (2013 EN 2014).....	199
15	DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS 202	

2 SAMENVATTING

Deze Samenvatting is opgemaakt aan de hand van de publicatievereisten gekend als "Elementen" zoals bepaald in de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 (zoals gewijzigd) ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn. Deze elementen zijn genummerd in Afdelingen A tot E (A.1 - E.7). De samenvatting bevat alle Elementen die moeten worden opgenomen in een samenvatting voor dit type effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet dienen te worden behandeld, kan het zijn dat nummering van de Elementen niet op elkaar volgt. Ook al moet een Element in de Samenvatting worden ingevoegd vanwege het type effecten en emittent, is het mogelijk dat er over het Element geen relevante informatie kan worden verstrekt. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element opgenomen in de Samenvatting, met de vermelding "*Niet van toepassing*".

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

Element	
A.1	Waarschuwing
	<ul style="list-style-type: none">• Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus met betrekking tot de openbare aanbidding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen en verwerving of overdracht van Voorkeurrechten, de Private Plaatsing van Scrips en de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels.• Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips door de belegger in het kader van de Verrichting, moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus en alle in het Prospectus (inclusief via opname door verwijzing) verschaft informatie.• Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. <p>Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben opgesteld, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te investeren.</p>
A.2	Toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor latere werderverkoop Niet van toepassing

Afdeling B. Uitgevende instelling**Element**

B.1 **Officiële en handelsnaam**
Wereldhave Belgium.

B.3 **Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten**

Wereldhave Belgium Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die investeert in de sector van het commercieel vastgoed en in kantoorvastgoed. Op basis van de reële waarde bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen van Wereldhave Belgium Comm. VA per 31 december 2014 voor 82,5 % uit commercieel vastgoed en voor 17,5 % uit kantoren. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur worden gegeven aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra.

Per 31 december 2014 bedraagt de reële waarde van het commercieel vastgoed € 597.360.000 en van de kantorenportefeuille € 126.936.000 waardoor de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen en vastgoedcertificaten) per 31 december 2014 aldus € 724.296.000 bedraagt. De reële waarde van de vastgoedcertificaten bedraagt per 31 december 2014 € 21,9 miljoen. De waarde van de projectontwikkelingen bedraagt op 31 december 2014 € 25.801.661.

De Netto Waarde per Bestaand Aandeel bedraagt op 30 september 2014 € 77,66.

Kerngegevens van de Vennootschap:

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Reële Waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	724.296	505.322	499.801
Waarde Projectontwikkelingen (€ 000)	25.802	90.159	55.244
Netto-huurresultaat (€ 000)	38.509	35.831	33.170
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) (exclusief parkeerplaatsen)	241.297	171.766	176.688
Bezettingsgraad (%)	94,1 %	97 %	93,7 %

B.4a	<p>Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is</p> <p><u>- Winkelcentra / commerciële vastgoed:</u></p> <p>Ondanks het kwetsbare pad naar economisch herstel in België, doet de Belgische vastgoedmarkt het redelijk goed en toont duidelijke tekenen van activiteit. De totale “take-up” van commerciële ruimten tijdens het tweede kwartaal van 2014 is meer dan verdubbeld ten opzichte van deze van het vorige kwartaal, met een verhuurde oppervlakte van 93.000 m². Dit cijfer ligt 23% hoger dan het kwartaal gemiddelde over de 5 laatste jaren en was gestimuleerd door twee grote huurtransacties in winkelcentra. Betreffende het aantal transacties, was het eerste deel van 2014 ook een recordperiode met een geregistreerd volume dat 20% hoger lag dan het kwartaal gemiddelde over de 5 laatste jaren. In het bijzonder hebben de winkelcentra een totaal van 21.400 m² verhuurd, hetgeen 77% meer vertegenwoordigt dan dezelfde periode van het jaar voordien. Gedeeltelijk was dit te wijten aan enkele grote transacties, met inbegrip van de verhuringen van ‘Docks Brussel’. Verder rapporteert Jones Lang LaSalle (“JLL”) dat er in winkelcentra amper leegstand bestaat en dat de markt door schaarse beschikbare commerciële ruimten ondersteund wordt. Er zijn enkele winkelcentra in ontwikkeling die over de komende jaren bij het aanbod zullen worden toegevoegd, maar stabiele huurniveaus worden verwacht. Over 2014 zijn de yields (5%-6%) voor winkelcentra stabiel gebleven en volgens Cushman & Wakefield/JLL bestaat hier geen wezenlijke druk op, die op korte termijn neerwaarts gericht zou zijn.</p> <p><u>- Kantoren:</u></p> <p>De verhuurmarkt blijft moeilijk; effectieve huurgroei in o.a. de periferie van Brussel is niet aan de orde. De kortingen die verhuurders geven zijn nog steeds hoog, maar zouden mogelijk kunnen dalen op centraal gelegen locaties waar grotere kantooroppervlaktes moeilijker te vinden zijn. De leegstand daalt licht, enerzijds omdat er geen projecten op risico gebouwd worden, en anderzijds omdat (structureel) leegstaande kantoorgebouwen geconverteerd worden tot rusthuizen, appartementen en schoolgebouwen.</p> <p>Het aantal transacties in dit vastgoedsegment blijft laag; de aanvangsrendementen voor goed gelegen en verhuurde kantoorgebouwen blijven stabiel.</p>																					
B.5	<p>Groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en plaats die zij daarin inneemt</p> <p>De Vennootschap heeft 6 dochtervennootschappen: Wereldhave Belgium Services NV (99,52 %), J-II NV (99,84 %), Waterloo Shopping BVBA (100 %), Immo Guwy NV (100 %), Vastgoed Halle NV (50 %) en WBPM NV (99 %).</p>																					
B.6	<p>Aandeelhouderschap op grond van de transparantieverklaringen</p> <p>Op basis van de transparantieverklaringen die de Vennootschap op datum van deze samenvatting heeft ontvangen, zijn de belangrijkste bestaande aandeelhouders de volgende:</p> <table border="1" data-bbox="193 1305 1182 1552"> <thead> <tr> <th>Aandeelhouder</th> <th>Aantal aandelen</th> <th>% van het kapitaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wereldhave NV</td> <td>2.284.859</td> <td>36,22 %</td> </tr> <tr> <td>Wereldhave International NV</td> <td>2.093.975</td> <td>33,19 %</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>Free float / Publiek:</i></td> </tr> <tr> <td>Federale Verzekering</td> <td>324.004</td> <td>5,14 %</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>1.605.360</td> <td>25,45 %</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>6.308.198</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Op basis van voormeld overzicht kan dus gesteld worden dat 30,59 % van de bestaande aandelen van de Vennootschap in handen zijn van publieke beleggers.</p> <p>Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting.</p> <p>Wereldhave Belgium Comm. VA wordt gecontroleerd door haar statutair zaakvoerder, Wereldhave Belgium NV, die zelf gecontroleerd wordt door de vennootschap naar Nederlands recht, Wereldhave NV. Wereldhave International NV is een 100 % dochtervennootschap van Wereldhave NV.</p>	Aandeelhouder	Aantal aandelen	% van het kapitaal	Wereldhave NV	2.284.859	36,22 %	Wereldhave International NV	2.093.975	33,19 %	<i>Free float / Publiek:</i>			Federale Verzekering	324.004	5,14 %	Andere	1.605.360	25,45 %	Totaal	6.308.198	100 %
Aandeelhouder	Aantal aandelen	% van het kapitaal																				
Wereldhave NV	2.284.859	36,22 %																				
Wereldhave International NV	2.093.975	33,19 %																				
<i>Free float / Publiek:</i>																						
Federale Verzekering	324.004	5,14 %																				
Andere	1.605.360	25,45 %																				
Totaal	6.308.198	100 %																				

B.7. Belangrijke historische financiële informatie voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak en voor elke latere tussentijdse verslagperiode, en commentaren			
Geconsolideerde staten van de financiële positie			
(x € 1.000)			
	30 september 2014	31 december 2013	31 december 2012
Activa			
Vaste Activa			
Goodwill	2.020	2.020	2.020
	2.020	2.020	2.020
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbel. excl. projectontw.	550.507	505.322	499.801
Projectontwikkelingen	98.874	90.159	55.244
	649.381	595.481	555.045
Andere materiële vaste activa	694	533	519
Financiële vaste activa			
Activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	19.655	18.506	15.481
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.889	1.674	1.203
	22.238	20.713	17.203
Vlottende activa			
Handelsvorderingen	6.398	5.012	1.798
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	564	899	1.209
Kas en kasequivalenten	5.241	2.626	2.015
	12.203	8.537	5.022
Totaal activa	685.842	626.751	579.290
Eigen vermogen			
Kapitaal	266.160	266.160	266.160
Uitgiftepremies	27.759	27.759	27.759
Reserves			
Beschikbare reserves	5.627	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	160.827	153.832	144.327
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	4.556	3.407	382
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558	-558	0
Nettoresultaat van het boekjaar	25.513	34.752	36.465
	489.884	490.979	480.720
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			

Voorzieningen				
Pensioenen	860	787	109	
Langlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	50.000	113.000	90.000	
Andere		189	159	
Andere leningen	117.000	3.780	0	
Ontvangen huurwaarborgen	274	1.282	1.157	
Overige	3.780			
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.388			
	<u>173.302</u>	<u>119.038</u>	<u>91.425</u>	
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden				
Andere				
Andere leningen	14.500	8.000	1.000	
Andere	323	311	181	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
Andere				
Leveranciers	2.959	3.028	2.020	
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	911	740	531	
Overlopende rekeningen				
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	621	1.133	853	
Andere	3.342	3.522	2.560	
	<u>22.656</u>	<u>16.734</u>	<u>7.145</u>	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	<u>685.842</u>	<u>626.751</u>	<u>579.290</u>	
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	77,66	77,83	76,21	
Koers van het aandeel	95,96	83,22	82,5	
Bezettingsgraad	96,50	97,00	93,70	
Geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000)				
	30 september 2014	31 december 2013	31 december 2012	
I. Huurinkomsten				
Huur	28.197	35.675	32.935	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	110	156	235	

	Netto huurresultaat	28.307	35.831	33.170
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.220		
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.072	1.467	1.135
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	248	-1.466	-1.343
		396	1	-208
	Vastgoedresultaat	28.703	35.832	32.962
IX.	Technische kosten			
	Recurrente technische kosten			
	Herstellingen	-163	-297	-334
	Vergoedingen voor totale waarborgen	-96	-121	-157
	Verzekeringpremies	-31	-47	-31
		-290	-465	-522
X.	Commerciële kosten			
	Makelaarscommissies	-290	-362	-274
	Publiciteit	-143	-99	-79
		-433	-461	-353
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
	Leegstandlasten	-403	-515	-666
	Onroerende voorheffing leegstand	-105	-12	-42
		-508	-527	-708
XII.	Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-504	-635	-549
		-504	-635	-549
	Vastgoedkosten	-1.735	-2.088	-2.132
	Operationeel vastgoedresultaat	26.968	33.744	30.830
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap			
	Personeelskosten	-663	-848	-797
	Overige	-851	-976	-911
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-380	46	254
		-1.894	-1.778	-1.454
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	25.074	31.966	29.376
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.290	0	11.773

	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.263	0	-	11.878
			27	0	-105
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa				
	Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-6	-1	10	
			-6	-1	10
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
	Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.570	5.642	17.063	
	Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-532	-2.348	-9.908	
			1.038	3.294	7.155
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-536			
			-536		
			523	3.293	7.060
	Operationeel resultaat		25.597	35.259	36.436
XX.	Financiële inkomsten				
	Geïnde intresten en dividenden	562	1.198	1.189	
XXI.	Netto intrestkosten				
	Nominale intrestlasten op leningen	-832	-945	-1.042	
XXII.	Andere financiële kosten				
	Bankkosten en andere commissies	-106	-69	-47	
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
	Andere	490	-490	0	
	Financieel resultaat		114	-306	100
	Resultaat vóór belastingen		25.711	34.953	36.536
XXIV.	Vennootschapsbelasting				
	Vennootschapsbelasting	-80	-60	-71	
	Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-118	-141	0	
	Belastingen		-198	-201	-71
	Netto resultaat		25.513	34.752	36.465
	Netto resultaat aandeelhouders van de groep		25.513	34.752	36.465
	Resultaat per aandeel (x € 1)		4,04	5,51	6,04
	Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		4,04	5,51	6,04
	Aantal aandelen		6.308.198	6.308.198	6.308.198

Commentaren

Boekjaar 2014 (9 maanden) in vergelijking met boekjaar 2013

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - steeg per 30 september 2014 tot € 550,5 mln (31 december 2013: € 505,3 mln). In de loop van het derde kwartaal werd een gedeelte (11.161 m²) van het winkelcentrum **Ring Shopping Kortrijk Noord** verworven (€ 27,2 mln).

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 mln). De bezettingsgraad van dit onroerend goed bedraagt per 30 september 92%.

Over de eerste negen maanden 2014 bedroeg, per saldo, de variatie in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande gebouwen € 1,6 mln.

Met Delhaize is overeenstemming bereikt over de verwerving (€ 4,7 mln) van de commerciële unit (3.000 m²) gelegen in het winkelcentrum ‘Les Bastions’ te Tournai. De notariële akte werd verleden in het derde kwartaal van 2014. Met deze aankoop wordt Wereldhave Belgium 100% eigenaar van het winkelcentrum.

Over de eerste negen maanden 2014 werden twee kleinere niet strategische panden verkocht (€ 1,4 mln).

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2014 € 98,9 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 8,7 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten ‘Shopping 1’ te Genk en Tournai. De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te Gent is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 mln).

In de loop van het eerste kwartaal werden bijkomend 6 commerciële units aangekocht in het winkelcentrum Shopping 1 te Genk (€ 2,6 mln). De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum ‘Shopping 1’ te Genk lopen volgens plan. De oplevering van de nieuwe en/of gerenoveerde commerciële units startte in april 2014 en loopt gradueel tot eind november 2014. Eind 2014 zal de volledige renovatie en uitbreiding afgewerkt te zijn. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen is met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De commercialisering is lopende en inmiddels is 75% verhuurd.

Het project in Tournai betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is bekomen en de omgevingsvergunning (“permis unique”) werd afgeleverd op 18 december 2014. De sanerings- en grondwerken die betrekking hebben op het perceel waar het retailpark wordt op ontwikkeld zijn gerealiseerd. De bouw van het deel Retail Park zal begin 2015 starten.

De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.

Direct resultaat

Het direct resultaat ontwikkelt zich conform de verwachting van de Zaakvoerder, i.e. een direct resultaat dat zich situeert tussen € 5,25 en € 5,30 per aandeel.

De schuldratio over de eerste negen maanden van 2014 steeg tot 27,7% (31 december 2013: 20,6%) als gevolg van investeringen in projectontwikkelingen (Genk, Gent), de aankoop van een gedeelte van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord en de aankoop van een commerciële unit in het winkelcentrum Les Bastions in Tournai.

Boekjaar 2013 in vergelijking met boekjaar 2012

Vastgoedbeleggingen

	<p>De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 december 2013 € 505,3 mln (31 december 2012: € 499,8 mln). De netto toename met € 5,5 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 2,2 mln en een positieve netto herwaardering met € 3,3 mln.</p> <p><i>Projectontwikkelingen</i></p> <p>De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2013 € 90,2 mln (31 december 2012: € 55,2 mln). De netto toename met € 35,0 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten ‘Shopping 1’ te Genk, Gent Overpoort en Tournai.</p> <p><i>Direct resultaat</i></p> <p>Wereldhave Belgium behaalde over 2013 een direct resultaat van € 32,1 mln (2012: € 29,4 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 2,7 mln, in hoofdzaak door de inbreng van het winkelvastgoed in Genk vanaf 11 april 2012, het operationeel worden van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles vanaf 30 maart 2012 en hogere contractuele huren in het winkelcentrum ‘Belle-Ile’ te Liège. De vastgoedkosten bleven stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,3 mln hoger. De operationele financiële lasten en belastingen daalden met € 0,1 mln. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,09 (2012: € 4,87).</p> <p>De schuldratio steeg over 2013 met 4,4% van 16,2% tot 20,6% als gevolg van investeringen in projectontwikkelingen (Genk, Gent).</p>
B.8	Element B.8 inzake de mededeling van belangrijke pro forma financiële informatie is niet van toepassing.
B.9	<p>Winstprognose of -raming</p> <p>Ook voor 2014 streeft de vennootschap naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend. Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de Zaakvoerder over 2014 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,25 en € 5,30 (2013: € 5,09). De ontwikkelingsprojecten worden van kortbij gemonitord door de Vennootschap en zullen naar verwachting, bij het operationeel gaan, een positieve winstbijdrage leveren.</p>
B.10	Element B.10 inzake de beschrijving van de aard van enig voorbehoud in de afgifte van de verklaring betreffende de historische financiële informatie is niet van toepassing.

B.11**Verklaring over het werkkapitaal**

De Vennootschap is van oordeel dat de huidige geconsolideerde nettobedrijfsmiddelen volstaan om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit haar portefeuille, en dit voor tenminste 12 maanden vanaf de datum van publicatie van dit Prospectus, na te leven.

De verwerving van een 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", gelegen aan de Ringlaan 34-36 te Kortrijk, hetgeen tot 12 januari 2015 het voorwerp was van het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" (de zogenaamde "economische eigendom" - en waarvan de juridische eigendom werd gehouden door IFKRSC, past volledig binnen de investeringsstrategie van de Vennootschap als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. De Vennootschap zal de volledige netto-opbrengsten van de Verrichting aanwenden met het oog op de financiering van deze verwerving. Om deze acquisitie te verwezenlijken is een investering van circa € 80 miljoen vereist.

Wereldhave Belgium Comm. VA financiert haar activiteiten o. a. met lange termijn kredieten. Wereldhave Belgium Comm. VA beschikt op datum van de publicatie van het Prospectus nog over € 153 mln niet-opgenomen lange termijn kredieten. Er vervallen geen kredietlijnen binnen een periode van 12 maanden na publicatie van de Prospectus. De verwerving zal aldus gefinancierd worden door enerzijds de netto opbrengsten van de Verrichting (€ 49,5 mln) en een trekking van € 30,5 mln op een onbenutte kredietlijn.

Verder vindt deze investering eveneens plaats opdat een einde zou kunnen worden gesteld aan het feit dat de reële waarde van het Winkelcentrum Belle Ile meer dan 20% vertegenwoordigd van de totale reële waarde van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, zodat de begrenzing van de schuldgraad van de Vennootschap tot 33 % zou komen te vervallen. Ingevolge de verwerving van voormeld 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", zal het aandeel van dit winkelcentrum in de geconsolideerde activa van de Vennootschap dalen van 24,17 % per 30 september 2014 21,3% per 31 december 2014. In de mate dat het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège zal dalen onder de 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap (vermoedelijk eind 2016) is de begrenzing van de schuldgraad van de Vennootschap vastgesteld tot maximaal 65%.

Naast de vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders en dit onder de opschortende voorwaarde dat de minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30 % te allen tijde wordt gerespecteerd en de Bijkomende Verbintenis in hoofde van Wereldhave NV, heeft de Emittent op 15 januari 2014 tevens een Plaatsingsovereenkomst afgesloten met de Manager (namelijk een overeenkomst van vaste overname of "*hard underwriting Agreement*" met betrekking de Nieuwe Aandelen dewelke niet het voorwerp uitmaken van voormelde vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders), teneinde te verzekeren dat op het totale bedrag van het Aanbod wordt ingeschreven en alle Nieuwe Aandelen, voorwerp van de Verrichting, worden geplaatst.

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	<p>Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number</p> <p>Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort, volledig volgestort, met stemrecht, en zonder aanduiding van nominale waarde. Ze hebben dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen. De Nieuwe Aandelen nemen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de andere Aandelen (met dien verstande dat coupon nr. 19 van de Bestaande Aandelen, die de jaarwinst van het boekjaar afgesloten per 31 december 2014 vertegenwoordigt, zal zijn onthecht vóór uitgifte van de Nieuwe Aandelen). Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanving op 1 januari 2015. De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde ISIN code hebben als de Bestaande Aandelen (ISIN BE 0003724383). De ISIN code van de Voorkeurrechten is BE0970136397.</p>
C.2	<p>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</p> <p>EUR</p>
C.3	<p>Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben</p> <p>Op datum van deze samenvatting wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 6.308.198 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.</p>

C.4	<p>Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten</p> <p><u>Dividenden:</u> Zie Element C.7 ("Beschrijving van het dividendbeleid") en Element E.3 ("Beschrijving van de voorwaarden van de aanbieding") van huidige Samenvatting.</p> <p><u>Rechten bij vereffening:</u> De opbrengst van de vereffening wordt, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningkosten, evenredig verdeeld onder alle aandeelhouders, in verhouding tot hun participatie.</p> <p><u>Stemrecht:</u> Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting. De aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.</p> <p><u>Voorkeurrecht bij kapitaalverhoging in geld:</u> In overeenstemming met artikel 26 van de GVV-Wet, bepalen de statuten van de Vennootschap dat bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van vennootschappen aan de aandeelhouders, kan worden beperkt of opgeheven, maar enkel als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzigingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzigingsrecht dient aan volgende voorwaarden te voldoen: (i) het dient betrekking te hebben op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd en (iv) deze inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen. Dit recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voorzover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.</p> <p><u>Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen:</u> De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet bovendien vooraf worden goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet en moet met instemming van de Zaakvoerder goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap (behoudens in geval van gebruik van het toegestaan kapitaal door de raad van bestuur van de Zaakvoerder).</p>
C5	<p>Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten</p> <p>Onder voorbehoud van de beperkingen uit hoofde van de toepasselijke effectenreglementering, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Nieuwe Aandelen dan deze die van rechtswege gelden. Zie evenwel Element E.5 van deze Samenvatting inzake bepaalde lock-up verbintenissen die werden aangegaan in het kader van de verrichting.</p>

C.6	<p>Toelating tot de handel en plaats van de notering</p> <p>De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels onder ISIN-code BE 0003724383 en zullen noteren zonder Voorkeurrecht (coupon nr. 18) vanaf 26 januari 2015 na sluiting van de handel op Euronext Brussels. De Bestaande Aandelen zullen noteren zonder jaardividend 2014 (dividend inzake het vorig boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 en afgesloten is op 31 december 2014) (coupon nr. 19) eveneens vanaf 26 januari 2015 na sluiting van de handel op Euronext. Het Voorkeurrecht zal tijdens de Inschrijvingsperiode, die begint op 27 januari (8u00) tot en met 10 februari 2015 (16u00), verhandelbaar zijn op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0970136397. Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting zullen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen verhandelbaar zijn vanaf 16 februari 2015, onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE 0003724383).</p>
C.7	<p>Beschrijving van het dividendbeleid</p> <p>Overeenkomstig artikel 31 van de Statuten, artikel 13, § 1 van het GVV-KB) en artikel 45, 2° van de GVV-Wet dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB). Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Zaakvoerder, over de bestemming van het saldo. Overeenkomstig artikel 32 van de Statuten heeft de Zaakvoerder eveneens de bevoegdheid om op het resultaat van het lopende boekjaar een interimdividend uit te keren en dit in overeenstemming met de voorwaarden en bepalingen van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.</p>

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	

Risico in verband met de Vennootschap en haar activiteiten

De Vennootschap meent dat de hierna opgesomde risicofactoren een impact kunnen hebben op haar activiteiten en haar hoedanigheid als emittent van de Aandelen. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen.

I. De Vennootschap is onderhevig aan risico's verbonden aan de algemene economische evolutie en de vastgoedmarkt in haar geheel waarin haar vastgoed is gesitueerd:

1. Risico's verbonden aan de economische evolutie.

Mogelijke wijzigingen in de voornaamste macro- economische indicatoren of een mogelijke algemene economische vertraging in één van de markten, kan een negatieve weerslag hebben op onder meer de huurwaarden en bezettingsgraad, de ontwikkeling van de rentetarieven, de ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de solvabiliteit van de huurders. De besparingsmaatregelen van de nieuwe regering kunnen mogelijk een beperkte impact hebben op de koopkracht en dus het consumptiegedrag. Hierdoor zouden de omzetten in de handelszaken onder druk kunnen komen te staan.

2. Risico's verbonden aan de evolutie van de vastgoedmarkt.

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van het vastgoed dat de Vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreffen het eventuele overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en de daling van de bezettingsgraad van haar gebouwen, eventuele moeilijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en het risico van verliezen bij eventuele verkopen ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde.

II. Strategische risico's

1. Type vastgoed - Risico verbonden aan de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen: De Emittent heeft hoofdzakelijk gekozen voor investeringen in de sector van het commercieel vastgoed en kantoorvastgoed. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt enerzijds beïnvloed door de verhuurmarkten en anderzijds door de financiële markten. Een lagere waarde heeft gevolgen voor de vermogensverhoudingen en de Netto Waarde van het aandeel. Het vastgoedpatrimonium van de Emittent wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 18,1 miljoen op het eigen vermogen (€ 2,9 per aandeel voor het Aanbod).

2. Type vastgoed - Risico verbonden aan de aard van het commercieel vastgoed met name commerciële shoppingcentra - een te hoge risicoconcentratie in één vastgoed geheel: De door de Emittent gekozen focus op winkelcentra impliceert een grotere concentratie op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico bij o.m. technische problemen en brand. Omwille van het voorgaande bepaalt de GVV-Wet o.a. dat in principe een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa kan beleggen in één enkel vastgoed geheel. Aangezien het winkelcentrum "Belle-Ile" meer dan 20% vertegenwoordigt van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap heeft de Vennootschap steeds een afwijking aangevraagd en mits naleving van bepaalde voorwaarden verkregen op grond van artikel 30 § 3 en § 4 van de GVV-Wet. Deze afwijking werd thans tijdelijk (tot 31.12.2016) en onder bepaalde voorwaarden toegestaan maar heeft dan ook tot gevolg dat de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap beperkt wordt tot 33%. De beslissing om in shoppingcentra te beleggen

betekent tenslotte ook dat bij vervreemding het aantal kandidaat-kopers beperkt is en de nodig tijd moet in acht genomen worden om de vervreemding aan goede voorwaarden te kunnen uitvoeren zodat - in tegenstelling tot de markt van investering in kantoorgebouwen - de markt van investeringen in shoppingcentra zeker niet als een liquide markt kan worden beschouwd.

III. Operationele en vastgoedgebonden risico's waar de Vennootschap is aan blootgesteld:

1. *Investeringsrisico's*: De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij huurhernieuwingen, en de algemene economisch toestand die een directe weerslag heeft op het consumentvertrouwen en - wat het commercieel vastgoed betreft- de invloed van e-commerce

2. *Verhuurrisico*: Het verhuurrisico omvat het risico van de verhuurbaarheid en de huurprijzontwikkeling. De economische crisis kan ertoe leiden dat het langer duurt om leegkomende ruimte te verhuren, waardoor de huurderwing wegens leegstand toeneemt. Markthuren houden niet altijd gelijke tred met contractuele huren, waardoor bij huurverlengingen en vernieuwingen aanpassingen in de huurinkomsten aan de orde kunnen zijn.

3. *Debiteurenrisico*: Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij op betalingen aan de Emittent. De huurinkomsten van de Emittent zijn verspreid over meer dan 301 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De vijf belangrijkste huurders per 30 september 2014 maken 20 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector. Indien 1% van de debiteuren in gebreke zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 388.394 (€ 0,06 per aandeel voor het Aanbod) beïnvloeden.

4. *Ontwikkelingsrisico*: Het risico dat de uiteindelijke projectkosten afwijken van het oorspronkelijke budget.

5. *Kostenbeheersingsrisico's*: Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen.

6. *Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken*: De staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.

7. *Juridische en fiscale risico's*:

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**: Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. Verder zijn de leden van de Raad van Bestuur verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid.
- **Verzekering**: Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door de Emittent verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 411,6 miljoen tegenover een Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen van € 724,3 miljoen op 31 december 2014, weliswaar gronden inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien voor een periode van twee jaar, waarvan de modaliteiten afhangen van geval tot geval. De gebouwen in ontwikkeling worden verzekerd door een ABR-polis (alle bouwplaatsrisicoverzekering).

- **Fiscaliteit:** Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz.).

Regelgeving en milieu: De Emittent is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van bodem, milieu en de brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen of andere vergunningen niet worden verkregen, vernieuwd of geannuleerd. De evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit, milieu en stedenbouw, zouden een negatieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille. Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

- **Gerechtigde procedures:** De Emittent is thans (en kan eveneens in de toekomst), als verweerder of als eiser, verwikkeld zijn in juridische procedures.

8. **Compliance risico's:** De compliance risico's betreffen het risico dat de relevante regelgeving niet adequaat wordt nageleefd of dat medewerkers niet integer handelen.

9. **Inflatierisico:** De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen.

10. **Deflatierisico:** De Vennootschap is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Vennootschap bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.

11. **Risico verbonden aan het personeelsverloop:** Rekening houdend met haar relatief kleine team is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een organisatierisico blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap en bijkomende beheerskosten met zich kunnen meebrengen.

IV. Financiële risico's waar de Vennootschap is aan blootgesteld:

1. **Renterisico:** Renteontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het resultaat, het rendement en de waarde van het vastgoed. Van het rentedragend vreemd vermogen van € 181,5 miljoen per 30 september 2014, was 100 % tegen variabele rente geleend waarvan 27,5 % (namelijk een ING lening ten bedrag van € 50 miljoen (eindvervaldag 1 april 2019)) is afgedekt door financiële afgeleide producten (interest rate swap). Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,7 miljoen op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,1 per aandeel voor het Aanbod).

2. *Herfinancieringsrisico*: Het risico dat huidige kredietovereenkomsten niet of slechts tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden verlengd.

3. *Financiële transacties*: Aan financiële transacties zoals renteswaps zijn risico's verbonden. Het gebruik van financiële instrumenten wordt beperkt tot het dekken van onderliggende transacties of posities. Alleen financiële instellingen met een "*investment grade*" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking. Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de zaakvoerder aangegaan.

4. *Financieringsrisico*: De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Tengevolge van de toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet¹ ingevolge het gegeven dat het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Emittent uitmaakt, mag de schuldratio van de Emittent evenwel niet meer bedragen dan 33 % overeenkomstig artikel 33, § 4 van de GVV-Wet².

5. *Liquiditeitsrisico*: De Emittent dient voldoende kasstromen te genereren om aan zijn dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.

6. *Bancair convenantenrisico*: De Emittent is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("convenanten") niet nakomen die bij de ondertekening van deze financieringscontracten werden bedongen.

7. *Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen*: Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een afdekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. De Vennootschap herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar openstaande schulden ten aanzien van elke bank.

V. Risico's verbonden aan het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap zodat zij blootgesteld zou kunnen zijn aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder sancties kan opleggen in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van voormeld statuut. In dat geval verliest de Emittent het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Emittent heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

¹ De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

D.3	<p>Risico's verbonden aan de Aandelen</p> <p>1. <i>Liquiditeit van het aandeel</i>: het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen.</p>
	<p>2. <i>Geringe liquiditeit van de markt van de Voorkeurrechten</i>: er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn.</p> <p>3. <i>Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de aandelen</i>: indien de Venootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen.</p> <p>4. <i>Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het aandeel</i>: de koers van de Aandelen kan beïnvloed worden door bepaalde veranderingen of ontwikkelingen van externe of interne aard, economische, monetaire en financiële factoren, marktschommelingen en de huidige economische conjunctuur. Overigens mag de uitgifteprijs niet worden gezien als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen.</p> <p>5. <i>Daling van de koers van de aandelen of van de Voorkeurrechten</i>: de verkoop van een bepaald aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de koers van de Aandelen.</p> <p>6. <i>Verwatering voor Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen</i>: in het kader van de beoogde uitgifte zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering, zoals uitgelegd in Element E.6 infra.</p>

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1.	<p data-bbox="290 232 1437 322">Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend</p> <p data-bbox="290 331 1437 562">De kosten in verband met de Verrichting worden geraamd op ongeveer 1,00% van de bruto-opbrengst van de Verrichting. De kosten omvatten ondermeer de vergoedingen voor de adviseurs van de Vennootschap, administratieve kosten en publicatiekosten en de management fee ten bedrage van € 150.000 toe te kennen aan de Manager en plaatsingscommissie voor de Manager ten bedrage van 2,25 % van het bedrag van de inschrijvingen op de Verrichting, exclusief intekeningen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders die inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan (zie dienaangaande Element E.3 <i>infra</i>). Alle kosten worden gedragen door de Vennootschap.</p> <p data-bbox="290 600 1262 629">Op die basis wordt de netto-opbrengst van de Verrichting geraamd op € 49,5 miljoen.</p>

E.2a	<p>Redenen voor de aanbidding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten</p> <p>Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de netto-opbrengst ongeveer € 49,5 miljoen (na aftrek van de kosten en uitgaven die de Vennootschap dient te dragen in het kader van de Verrichting,. De Vennootschap zal de volledige netto-opbrengsten van de Verrichting aanwenden met het oog op de financiering van de verwerving van een 99 jarig recht van erfpacht vanwege De Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV (hierna genoemd "IFKRSC") met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord" gelegen aan de Ringlaan 34-36 te Kortrijk, hetgeen tot 12 januari 2015 het voorwerp was van het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" (de zogenaamde "economische eigendom") en waarvan de juridische eigendom werd gehouden door IFKRSC. De totale investering (ten bedrage van € 80 miljoen) wordt gefinancierd worden met, enerzijds de opbrengsten van huidige kapitaaloperatie (€ 49,5 miljoen) en, anderzijds, het resterend saldo (€ 30,5 miljoen) door trekking op een beschikbare kredietlijn.</p> <p>Hoewel de Vennootschap voormelde acquisitie (tbv € 80 mln) volledig zou kunnen financieren via de bestaande kredietlijnen, ziet de Vennootschap zich evenwel geconfronteerd met de beperking van haar schuldgraad tot 33 % en dit ingevolge de afwijking conform artikel 30, § 3 en § 4 van de GVV-Wet, daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap uitmaakt (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège in de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap 21,3 %). Deze acquisitie heeft tot gevolg dat de huidige schuldgraad op beperkte wijze overschreden wordt maar dankzij het huidige openbare bod waarbij de Emittent de vaste inschrijvingsverbintenissen vanwege bepaalde Bestaande Aandeelhouders (i.e. Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekeringen inclusief de Bijkomende Verbintenis) heeft bekomen en een Plaatsingsovereenkomst ("hard underwriting agreement) heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis NV, zal het volledige bedrag van de Verrichting worden onderschreven teneinde te verzekeren dat de huidige schuldgraad (thans 34%) dan ook onmiddellijk terug zal vallen onder de 33% drempel.</p> <p>Voormelde verwerving met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord" past eveneens volledig binnen de investeringsstrategie van de Vennootschap als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap die gericht is op investeringen met focus op winkelcentra.</p> <p>Verder vindt deze investering plaats opdat een einde zou kunnen worden gesteld aan het feit dat het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap uitmaakt, zodat de begrenzing van de schuldgraad van de Vennootschap op 33 % komt te vervallen. Ingevolge de verwerving van voormeld 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", is het aandeel van het winkelcentrum "Belle-Ile" op Datum van het Prospectus gedaald van 24,17 % in de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap per 30 september 2014 tot 21,3 % per 31 december 2014. De intentie van de Vennootschap is om uiterlijk op 31 december 2016 het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile onder voormelde 20% drempel te brengen.</p>
------	---

E.3

Beschrijving van de voorwaarden van de aanbieding

Algemene modaliteiten van de Verrichting:

De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod is een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden, dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode. Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met het besluit van de Zaakvoerder van de Vennootschap van 23 januari 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal.

Uitgifteprijs en Inschrijvingsratio:

De Uitgifteprijs is gelijk aan € 79,25 per Nieuw Aandeel. De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen volgens een Inschrijvingsratio van één (1) Nieuw Aandeel voor tien (10) Voorkeurrechten die zij bezitten.

Inschrijvingsperiode en procedure van inschrijving met Voorkeurrecht:

De Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht loopt van 27 januari (8u00) tot en met 10 februari 2015 (16u00).

- (i) Voor Bestaande Aandeelhouders die hun Bestaande Aandelen in gedematerialiseerde vorm (op een effectenrekening) aanhouden, zal het overeenstemmend aantal Voorkeurrechten automatisch in hun effectenrekening bij hun bank of andere financiële tussenpersoon worden geboekt. Zij zullen in principe door hun financiële instelling worden geïnformeerd over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels.
- (ii) Bestaande Aandeelhouders wiens Bestaande Aandelen zijn ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, zullen, op het in het aandelenregister opgegeven adres, een brief van de Vennootschap ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over het totale aantal Voorkeurrechten waarop zij recht hebben en over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels.

Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten worden geregistreerd bij de Manager, indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Voorkeurrechten indienen bij de Manager. Voor de gedematerialiseerde Voorkeurrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 18 uit hun effectenrekening boeken.

Voorkeurrecht verhandelbaar op Euronext Brussels:

Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 18. Het Voorkeurrecht wordt tijdens de Inschrijvingsperiode genoteerd op Euronext Brussels onder ISIN code BE0970136397 en kan afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld.

Private plaatsing van de Scrips:

Op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode worden de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch omgezet in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen worden verkocht door de Manager via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbieding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. Aan de hand van een boekbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Scrips worden vastgesteld. Beleggers die Scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Uitgifteprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De Private Plaatsing van de Scrips zal slechts plaatsvinden indien tijdens de Inschrijvingsperiode niet alle Voorkeurrechten werden uitgeoefend, zo spoedig mogelijk na de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode, en dit in principe op 11 februari 2015.

De netto-opbrengst van de verkoop van Scrips, na aftrek van kosten (naar beneden afgerond tot op één eurocent per niet- uitgeoefend Voorkeurrecht), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet- uitgeoefende Voorkeurrechten. De netto-opbrengst van de Scrips zal worden bekendgemaakt in de Belgische pers op 12 februari 2015 en zal aan de houders van coupon nr. 18 beschikbaar worden gesteld vanaf 16 februari 2015 na voorlegging van coupon nr. 18. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. De Vennootschap noch de Manager of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan netto-opbrengst van de Scrips uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 18, zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan de Vennootschap.

Betaling, levering en vorm van de Nieuwe Aandelen:

De betaaldatum voor de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven met Voorkeurrechten of Scrips, is 16 februari 2015. De Nieuwe Aandelen zullen op diezelfde dag worden geleverd aan de inschrijvers in de vorm van gedematerialiseerde effecten (geboekt in de effectenrekening van de inschrijver). Aanvragen voor inschrijvingen op naam, zullen door de Vennootschap zo spoedig mogelijk worden geregistreerd in het aandelenregister van de vennootschap.

Dividendgerechtigheid:

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 en afsluit op 31 december 2015 (zie hierna Hoofdstuk 7.15, "Verwatering").

De Bestaande Aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 en afgesloten is op 31 december 2014. De jaarvergadering van 8 april 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014 besluiten over het jaardividend 2014, op voorstel van de Zaakvoerder. Het jaardividend 2014 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 19 van de Bestaande Aandelen, die zal worden onthecht op 26 januari 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels. Het verwachte dividend over het boekjaar 2014 bedraagt bruto € 4,60 per Bestaand Aandeel en netto € 3,45 per Bestaand Aandeel.

Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 19 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering van 8 april 2015 om de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2014 (waaruit

voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend per 31 december 2014 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend per 31 december 2014. Coupon nr. 19 wordt niet genoteerd.

Plaatsingsovereenkomst:

De Vennootschap sloot een Plaatsingsovereenkomst met de Manager op 26 januari 2015. Ingevolge de bepalingen gesteld in de Plaatsingsovereenkomst gaat de Manager akkoord tot vaste overname van de Nieuwe Aandelen die niet het voorwerp uitmaken van vaste inschrijvingsverbintenissen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en van de Bijkomende Verbintenis, en om kopers en betaling aan te leveren voor, en indien hij daar niet in slaagt, zelf in te schrijven en te betalen voor, deze Nieuwe Aandelen ("Hard Underwriting"). Op grond van de Plaatsingsovereenkomst heeft de Manager zich aldus ertoe verbonden om in te schrijven op de resterende 19,01 % van de Nieuwe Aandelen, hetgeen overeenkomt met een totaal bedrag van € 9.505.482,75 miljoen.

De Plaatsingsovereenkomst voorziet in een management fee ten bedrage van € 150.000 voor de Manager en in een plaatsingscommissie voor de Manager ten bedrage van 2,25 % van het bedrag van de inschrijvingen op de Verrichting, exclusief intekeningen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders die inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan.

De Vennootschap heeft in de Plaatsingsovereenkomst bepaalde verklaringen en waarborgen gegeven aan en verbintenissen aangegaan ten aanzien van de Manager en de Vennootschap heeft zich ertoe verbonden om de Manager te vergoeden voor bepaalde aansprakelijkheden en kosten verbonden aan de Verrichting.

De Plaatsingsovereenkomst voorziet tenslotte dat de Manager, na overleg met de Vennootschap, het recht heeft om de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen door een bericht van beëindiging te zenden aan de Vennootschap voorafgaand aan de verwezenlijking van de kapitaalverhoging met betrekking tot de Verrichting en de toelating tot de verhandeling en levering aan de inschrijvers van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven op basis van de Voorkeurrechten en Scrips (dit is in principe op 16 februari 2015), in geval van:

- het zich voordoen van een belangrijke nadelige verandering of ontwikkeling met betrekking tot een toekomstige belangrijke nadelige verandering in of van invloed op (i) de business, de algemene zaken, het management, de financiële toestand, de vooruitzichten, de activa, de vastgoedportefeuille, of de resultaten van de activiteiten van de Vennootschap of van de groep van de Vennootschap of (ii) de mogelijkheid van de Vennootschap om haar verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst na te komen;
- de niet-naleving door de Vennootschap van haar verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst, waaronder een inbreuk op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst, of het niet ontvangen door de Manager van bepaalde documenten die in de Plaatsingsovereenkomst als voorwaarde voor de verrichting worden opgenomen, zoals een juridische opinie van de raadsman van de Vennootschap, een closing certificaat en bepaalde comfort brieven van de commissaris van de Vennootschap;
- het zich voordoen van:
 - o een opschorting of een belangrijke beperking in de verhandeling van effecten in het algemeen op Euronext Brussel, de New York Stock Exchange of de London Stock Exchange;

- o een opschorting of een belangrijke beperking in de verhandeling van de effecten van de Vennootschap op Euronext Brussel;
- o een algemeen moratorium op commerciële bankactiviteiten in Brussel, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk afgekondigd door de betrokken instanties of een wezenlijke verstoring in vereffenings- of leveringssystemen van cash of effecten in België, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk;
- o het uitbreken of escaleren van enige vijandelijkheden of enige daden van terrorisme waarbij België, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk betrokken zijn, of de verklaring door België, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk van een nationale noodsituatie of oorlog; of
- o enige andere calamiteit, crisis of belangrijke nadelige wijziging in de economische omstandigheden die het onwaarschijnlijk maken om het volledige bedrag te plaatsen dat het voorwerp uitmaakt van de "Hard Underwriting" .

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zal de Manager bevrijd zijn van zijn verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. De Vennootschap kan de Verrichting dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren die onderworpen zal zijn aan de goedkeuring door de FSMA. De inschrijvingen op het Aanbod met Voorkeurrechten en de inschrijvingen op de Private Plaatsing van de Scrips zullen in dat geval automatisch worden ingetrokken.

Onherroepelijke beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders:

Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun Voorkeurrechten uit te oefenen tijdens de Inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een totaal bedrag van € 37,3 miljoen, zijnde 74,55 % van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders. De minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30 % dient, ongeacht de resultaten van het Aanbod, te allen tijde gerespecteerd te worden.

Bestaande Aandeelhouder	% van het aantal Voorkeurrechten dat zal worden uitgeoefend ingevolge vaste inschrijvingsverbintenis	Aantal Nieuwe Aandelen waarop zal worden ingeschreven rekening houdende met het aantal Voorkeurrechten waarover men bezit	% van het totaal aantal Nieuwe Aandelen waarop zal worden ingeschreven rekening houdende met het aantal Voorkeurrechten waarover men bezit
Wereldhave NV	100 %	228.485	36,22%
Wereldhave International NV	100 %	209.397	33,19%
Federale Verzekering	100 %	32.400	5,14%
Totaal		470.282	74,55%

Naast voormelde vaste inschrijvingsverbintenis heeft Wereldhave NV zich tevens verbonden tot de Bijkomende Verbintenis, zijnde de verbintenis van Wereldhave NV om, in het geval en voor zover niet alle Scrips zouden worden verkocht door de Manager in het kader van de Private Plaatsing, zelf in te schrijven (en dit vooraleer de Manager dient over te gaan tot de vaste overname van de resterende Nieuwe Aandelen op grond van de Plaatsingsovereenkomst) op een bijkomend aantal Nieuwe Aandelen (andere dan het pakket Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van de vaste inschrijvingsverbintenis in hoofde van Wereldhave N.V.) en dit ten einde Wereldhave NV toe te laten om tezamen met Wereldhave International NV (en na de uitoefening door Wereldhave NV en Wereldhave International NV van al hun Voorkeurrechten op grond van hun respectieve vaste inschrijvingsverbintenissen) 70 % te bezitten van de som van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen - 1 Nieuw Aandeel.

Verwachte kalender:

Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	19 januari 2015
Besluit van de Zaakvoerder om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen	23 januari 2015
Bepaling van de Uitgifteprijs / Inschrijvingsratio/ bedrag van het Aanbod	26 januari 2015
Onthechting coupon nr. 18 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt en coupon nr. 19 die het dividend voor het boekjaar 1 januari 2014 - 31 december 2014 vertegenwoordigt (na beurs)	26 januari 2015
Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht	27 januari 2015
Persbericht met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	26 januari 2015
Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	27 januari 2015 (8u00)
Einde notering Voorkeurrecht	10 februari 2015
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	10 februari 2015 (16u00)
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht (vóór beursopening)	11 februari 2015
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	11 februari 2015
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	11 februari 2015
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	12 februari 2015
Settlement: betaling van de Uitgifteprijs en levering van de Nieuwe Aandelen	16 februari 2015
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	16 februari 2015
Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	16 februari 2015

E.4	<p>Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding</p> <p>De Manager heeft op 26 januari 2015 een Plaatsingsovereenkomst afgesloten met de Vennootschap.</p> <p>BNP Paribas Fortis NV heeft bankdiensten verstrekt aan de Vennootschap en zal dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking. Verder verzorgt BNP Paribas Fortis NV de financiële dienst voor de Aandelen van de Vennootschap, inclusief de Nieuwe Aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van de Verrichting. BNP Paribas Fortis NV ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding van 0,14 promille per gedematerialiseerd aandeel met een cap van € 8.000.</p>
E.5	<p>Lock-up</p> <p>De Plaatsingsovereenkomst omvat een lock-up verplichting aangegaan door de Vennootschap ten voordele van de Manager waarbij de Vennootschap ermee heeft ingestemd dat vanaf de datum van de Plaatsingsovereenkomst tot en met 90 kalenderdagen na de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen, tenzij in bepaalde omstandigheden of met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Manager, de Vennootschap niet zal, en ervoor zal zorgen dat haar dochtervennootschappen niet zullen:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aandelen van de Vennootschap aankopen, uitgeven, aanbieden, verkopen, overdragen, verpanden of er zich op een andere wijze van ontdoen, rechtstreeks of onrechtstreeks, of een overeenkomst afsluiten om dit te doen; (ii) andere effecten uitgeven of aanbieden die een recht geven op aandelen van de Vennootschap (of een belang erin) of die de aandelen van de Vennootschap vertegenwoordigen (of een belang erin), of een overeenkomst afsluiten om dit te doen; (iii) een transactie aangaan met een gelijkaardig economisch effect (met inbegrip van afgeleide transacties), of in het openbaar haar voornemen aankondigen om enige van voornoemde transacties uit te voeren. <p>De Bestaande Aandeelhouders Wereldhave NV en Wereldhave International NV hebben zich er toe verbonden om vanaf de datum van hun vaste inschrijvingsverbintenis tot en met 180 kalenderdagen na de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen, geen aandelen van de Vennootschap te verkopen, geen bod uit te lokken om aandelen van de Vennootschap te kopen, geen opties, converteerbare effecten of andere rechten om aandelen van de Vennootschap te kopen, uit te geven of toe te kennen, en om geen overeenkomsten af te sluiten met een gelijkaardig effect, en deze Bestaande Aandeelhouders hebben zich sterk gemaakt dat hun verbonden vennootschappen dit evenmin zullen doen, tenzij in bepaalde omstandigheden waaronder de aanvaarding van een openbaar overnamebod op de Vennootschap of met de toestemming van de Manager.</p>
E.6	

	<p>Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Voorkeurrechten</p> <p>Bestaande Aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten. Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Voorkeurrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten zoals hieronder beschreven, en zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.</p> <p>Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Uitgifteprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Voorkeurrechten niet kunnen overdragen aan hun theoretische waarde (en de prijs waaraan Scrips zouden worden verkocht niet leidt tot een betaling met betrekking tot de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten van een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).</p> <p>De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod worden hieronder beschreven:</p> <table border="1" data-bbox="284 862 1457 965"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: right;">Aandelenbezit in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen:</td> <td style="text-align: right;">1%</td> </tr> <tr> <td>Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen:</td> <td style="text-align: right;">0,91%</td> </tr> </tbody> </table>	Aandelenbezit in %		Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen:	1%	Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen:	0,91%
Aandelenbezit in %							
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen:	1%						
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen:	0,91%						
E.7	<p>Geraamde kosten die door de uitgevende instelling aan de belegger worden aangerekend</p> <p>Er worden geen kosten door de Vennootschap aan de belegger aangerekend voor inschrijvingen op het Aanbod. De belegger dient zich te informeren over eventuele kosten die door andere financiële tussenpersonen dan de Manager in rekening zouden worden gebracht bij inschrijving op het Aanbod. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.</p>						

3 RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van bepaalde factoren die van belang kunnen zijn in verband met de Vennootschap en licht bepaalde risico's toe met betrekking tot de Vennootschap, haar activiteiten en het Aanbod. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De kandidaat-beleggers worden verzocht rekening te houden met onderstaande risicofactoren, onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen.

De kandidaat-beleggers worden er op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst is opgesteld op basis van de informatie die gekend is op Datum van huidig Prospectus. De bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap kunnen eveneens worden beïnvloed door bijkomende risico's en onzekerheden die momenteel niet bekend zijn, of waarvan de Vennootschap momenteel denkt dat ze geen wezenlijke impact hebben op de Vennootschap. Het feit dat er in het verleden geen negatieve ervaringen zijn opgelopen met betrekking tot een bepaalde risicofactor, betekent niet dat het beschreven risico geen reële bedreiging uitmaakt voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten en/of de financiële toestand van de Vennootschap naar de toekomst toe. Andere op vandaag onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op Datum van huidig Prospectus door de Vennootschap niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit, haar financiële toestand of op de Aandelen, kunnen bestaan. Kandidaat-beleggers worden verzocht hun eigen afweging te maken en, indien zij dit nodig achten, zich te laten adviseren omtrent het bestaan van andere risico's die een invloed kunnen hebben op de Vennootschap en haar activiteiten.

Bepaalde risico's verbonden aan de activiteiten van de Emittent worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen. Kandidaat-beleggers moeten tevens kennis nemen van de informatie die elders in het Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen kandidaat-beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

3.1 Risicofactoren betreffende de vastgoedmarkt, de Vennootschap en haar activiteiten

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

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

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

De persoon belast met de **risicobeheerfunctie** is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risico-beheerbeleid en de risicobeheerprocedures, zoals dit risicobeheerbeleid en deze risicobeheerprocedures nader worden beschreven in Hoofdstuk 3.1 van huidig Prospectus.

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

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

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

3.1.0 Risico's verbonden aan de algemene economische evolutie en de vastgoedmarkt in haar geheel

3.1.0.1 Risico's verbonden aan de economische evolutie.

De besparingsmaatregelen van de nieuwe regering kunnen mogelijk een beperkte impact hebben op de koopkracht en dus het consumptiegedrag. Hierdoor zouden de omzetten in de handelszaken onder druk kunnen komen te staan. Teneinde dit te voorkomen, komt het erop aan van de winkelcentra de voorkeursbestemming te maken voor de consument, zodat omzetverlies voorkomen wordt.

Om dit te realiseren zet de Vennootschap in op een actief management van zijn winkelcentra door eigen personeel (Wereldhave Belgium Services), dat zorgt voor een doorgedreven animatie en promotie in het centrum via de klassieke kanalen (pers, radio, TV), maar ook meer en meer via de social media (Facebook, App per winkelcentrum, ...)³.

3.1.0.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de vastgoedmarkt.

De bezettingsgraad van de winkelcentra is steeds zeer hoog geweest en ook hier zal een actieve huurpolitiek ervoor zorgen dat dit in stand gehouden wordt. Daarenboven wordt er voor gezorgd dat door renovatie en uitbreiding van de centra (Nivelles 2012, Genk Shopping 1 2014 en Tournai Les Bastions gepland voor 2015-2017), deze een echte aantrekkingspool blijven voor de moderne consument (een aangename verblijfsomgeving, minimaal 80 winkels, goeie branchemix, veilig, net, ...) en de consument dus de winkelcentra in portefeuille verkiest boven andere winkelomgevingen.

Deze belevingsfactor maakt dan ook dat de consument voor de meeste aankopen nog steeds de life shopping ervaring verkiest boven de e-commerce.

Dit laat toe dat de huurders hun omzet op peil kunnen houden, de huurniveaus dus ook stabiel of licht stijgend zijn en de waarde van het vastgoed dezelfde trend volgt.

Wat de kantoren betreft (minder dan 20% van onze portefeuille) blijft de markt moeilijk maar stabiel op een weliswaar laag huurniveau. De bezettingsgraad van de kantoren houdt de Vennootschap op peil door een zeer actief huurbeleid en een nauw contact met de huurders alsook door het technisch op peil houden van de gebouwen. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur worden gegeven aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra.

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van het vastgoed dat de Vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreffen het eventuele overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en de daling van de bezettingsgraad van haar gebouwen, eventuele moeilijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en het risico van verliezen bij eventuele verkopen ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde.

3.1.1 Strategische risico's en beheer van de Emittent

3.1.1.1 Type vastgoed - Risico verbonden aan de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen

³ Wereldhave Belgium Services NV is een 99,52% dochtervennootschap van de Emittent en treedt op als vastgoedbeheerder in naam en voor rekening van de Emittent. Het personeel van Wereldhave Belgium Services NV is belast met het asset en property management van de vastgoedportefeuille van de Emittent (cf. hoofdstuk 5.4.6 hierna).

De Emittent heeft hoofdzakelijk gekozen voor investeringen in de sector van het commercieel vastgoed en in kantoorvastgoed. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur worden gegeven aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra.

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

De strategie van de Emittent waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare vastgoedportefeuille. Ook van kwalitatief vastgoed kan de waarde evenwel dalen. De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille wordt nauwlettend gevolgd. De Emittent waardeert haar vastgoed tegen Reële Waarde⁴ (dit betekent dat verkoopkosten (inclusief de registratierechten) door de Vennootschap integraal op de investeringswaarde in mindering worden gebracht.

Het vastgoedpatrimonium van de Emittent wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. Met haar solide vermogensverhoudingen is de Emittent goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 18,1 miljoen op het eigen vermogen (€ 2,9 per aandeel voor het Aanbod).

De Reële Waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Emittent (exclusief projectontwikkelingen en vastgoedcertificaten) bedraagt per 31 december 2014 € 724.296.000 (terwijl deze per 31 december 2013 € 505.322.000 bedroeg en per 31 december 2012 € 499.801.000).

3.1.1.2 : Type vastgoed - Risico verbonden aan de aard van het commercieel vastgoed met name commerciële shoppingcentra: een te hoge risicoconcentratie in één vastgoed geheel

De door de Emittent gekozen focus op winkelcentra impliceert een grotere concentratie op geografisch vlak, in die zin dat de spreiding slechts door een beperkt aantal vastgoedgehelen wordt bewerkstelligd, alsook een grotere concentratie van het risico bij o.m. technische problemen en brand. Tevens is het risico aanwezig dat een bepaald winkelcentrum een te ruim deel inneemt van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap wat dan te hoge risicoconcentratie in één vastgoed geheel impliceert. Het is ook om deze reden dat de GVV-Wet⁵ voorziet dat in principe een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed kan beleggen in één enkel vastgoed geheel (i.e. één of meer geconsolideerde activa in vastgoed met een beleggingsrisico dat als één risico moet beschouwd worden).

De FSMA kan echter op de door haar gestelde voorwaarden tijdelijk een afwijking toestaan van dit principe op basis van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, met name wanneer de Vennootschap aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en omvang ervan. Eén van de gevolgen van deze tijdelijk afwijking is dat de normale toegelaten geconsolideerde schuldratio van een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap wordt herleid van 65 % tot een geconsolideerde schuldratio van 33% . T.a.v. de Emittent heeft dit risico zich voorgedaan en doet dit risico zich nog steeds voor. Inderdaad, aangezien het winkelcentrum "Belle-Ile"

⁴ IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waardingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de 'reële waarde' op basis van de (hypothetische) verkoopprijs.

⁵ Zie dienaangaande artikel 30, §§ 1 en 2 van de GVV-Wet.

te Luik meer dan 20% vertegenwoordigt van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" winkelcentrum te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 21,3 %), heeft de Vennootschap een afwijking aangevraagd aan de FSMA op grond van artikel 30 § 3 en § 4 van de GVV-Wet. Deze afwijking werd tijdelijk (thans tot 31.12.2016) toegestaan en heeft dan ook tot gevolg dat de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap beperkt wordt tot 33%. Voormelde afwijking werd door de FSMA tevens onderworpen aan een aantal cumulatieve voorwaarden die tevens gedetailleerd worden opgenomen in huidig Prospectus (zie dienaangaande Hoofdstuk 9.2.1 "Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 30 september 2014" van huidig Prospectus).

De vennootschap dient dan ook o.a. de nodige acquisities uit te voeren opdat een einde kan worden gesteld aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20%.⁶ Binnen dit actieplan situeert zich de acquisitie van het 40 jaar oude shopping centrum Ring Shopping Kortrijk Noord *de facto* in twee fasen, met name fase 1: de verwerving in september 2014 van het zogenaamde "gebouw S" waarbij Redevco Retail Belgium Comm. V. dit gebouw heeft verkocht aan de Vennootschap (verkoopruimte: 11.000 m² met parkings)⁷, en thans fase 2: de acquisitie op 16 december 2014 van het 99 jaar durend erfpachtrecht op het grootse gedeelte van het shopping centrum Ring Shopping Kortrijk Noord dat de juridische eigendom was van Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV en economische eigendom van de eigenaars van de vastgoedcertificaten Kortrijk Ring Shopping Center (Verkoopruimte : 21.000 m² met parkings). Daar waar het aandeel van het "Belle-Ile" winkelcentrum te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap per 30 september 2014 24,17 % bedraagt, is het aandeel van het "Belle-Ile" winkelcentrum te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap **na** de acquisitie zoals vermeld onder fase 2 gedaald met 2,87 % tot 21,3 % in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap per 31 december 2014. Evenwel ten gevolge van fase 2 moet vastgesteld worden dat de schuldgraad van 33% op een beperkte wijze wordt overschreden. Om deze reden wordt dan ook thans het huidige openbaar aanbod open gesteld waarbij de Emittent een Plaatsingsovereenkomst ("hard underwriting agreement") heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis NV en vaste inschrijvingsverbintenissen vanwege bepaalde Bestaande Aandeelhouders (i.e. Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekeringen)⁸ heeft bekomen zodat het volledige bedrag van de Verrichting werd onderschreven teneinde te verzekeren dat de huidige schuldgraad (thans 34%) dan ook onmiddellijk terug zal vallen onder de 33% drempel.

De beslissing om in shoppingcentra te beleggen betekent ook dat bij vervreemding het aantal kandidaat-kopers beperkt is en de nodige tijd moet in acht genomen worden om de vervreemding aan goede voorwaarden te kunnen uitvoeren zodat - in tegenstelling tot de markt van investering in kantoorgebouwen - de markt van investeringen in shoppingcentra zeker niet als een liquide markt kan worden beschouwd.

3.1.2 Operationele risico's en beheer van de Emittent

3.1.2.1 Investeringsrisico's

⁶ Ter zake kan ook verwezen worden naar de Beslissing van de Commissie Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken dd. 5 maart 2013 en de Beslissing van de Commissie Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken dd. 16 december 2014 die de Vennootschap heeft bekomen en waar ook t.a.v. de Dienst voor Voorafgaande beslissingen in fiscale zaken op exhaustieve wijze de noodzaak werd toegelicht in hoofde van de Vennootschap om de nodige acquisities uit te voeren opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa.

⁷ Zoals uiteengezet in Hoofdstuk 9.2.2, "Belangrijkste Investerings sinds 31 december 2013" (cf. persbericht dd. 22 augustus 2014 zoals opgenomen op de website van de Vennootschap).

⁸ Zie Hoofdstuk 7 - rubriek 7.2. - inclusief de Bijkomende Verbintenis.

De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij huurhernieuwingen, en de algemene economische toestand die een directe weerslag heeft op het consumentvertrouwen en - wat het commercieel vastgoed betreft- de invloed van e-commerce. Een wijziging van een negatieve variatie van de vastgoedbeleggingen (dd. 31 december 2014) met 1 % zou een effect hebben op het nettoresultaat van € 7,6 mln en op de schuldgraad met 0.33%.

Bij de Vennootschap zijn er interne controlemaatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

Overeenkomstig artikel 49 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie van een vastgoed en deze expertisewaarde is een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Daarenboven voor elke acquisitie realiseert de Zaakvoerder een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants. Deze uitgebreide zorgvuldigheidsonderzoeken ("due diligence") beperken aldus het risico dat n.a.v. acquisities er nadien ongekende passiva aan het licht zouden komen (de zogenoemde "lijken in de kast").

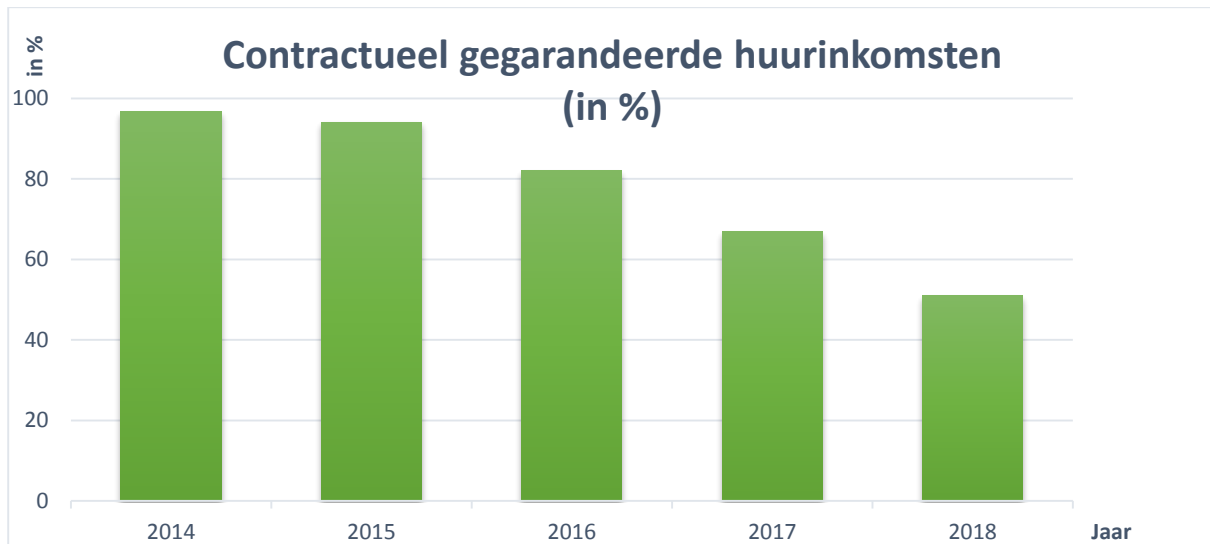
3.1.2.2 Verhuurrisico

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

Op 30 september 2014 bedraagt de bezettingsgraad van de Emittent 96.5 % (ten opzichte van 97 % per 31 december 2013), onderverdeeld in 98 % voor het commercieel vastgoed en 92.5 % voor de kantoren (per 31 december 2013 bedroeg de bezettingsgraad voor het commercieel vastgoed 99,2 % en 91,8 % voor de kantoren).

Een wijziging in de gemiddelde bezettingsgraad (uitgedrukt in % van de huurinkomsten 2014) van de portefeuille vastgoedbeleggingen met 1% zou een effect hebben op het netto resultaat per aandeel van € 0,06 per aandeel.

Een overzicht van de contractueel gegarandeerde huurinkomsten ten opzichte van 2013 (in %) wordt hieronder weergegeven:



Focus op winkelcentra

De Vennootschap wil waarde creëren door actief management van winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor eigen portefeuille. Met eigen medewerkers onderhoudt Wereldhave Belgium rechtstreeks contact met de huurder. Daardoor is Wereldhave Belgium het best gepositioneerd over recente marktinformatie. De hiermee opgedane kennis is tevens een potentiële meerwaarde bij de ontwikkeling van project.

Door een actief management en interne know-how versterkt de Vennootschap de marktpositie van haar winkelcentra, gericht op een toename van de bezoekers, winkelomzetten en huurobrengsten. De Vennootschap investeert eveneens in aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra. Door een hoge bezettingsgraad dragen deze bij aan de bestendinging van het operationele resultaat.

In het algemeen wordt de relatie eigenaar-huurder geformaliseerd in een handelshuurovereenkomst. Een handelshuurovereenkomst behelst een minimale contractuele duur van negen jaar (met de mogelijkheid tot opzeg van de huurder na elke periode van 3 jaar) met de mogelijkheid ten gunste van de huurder het contract driemaal te hernieuwen. Bijgevolg kan gesteld worden, dat behoudens uitzonderlijke omstandigheden, de rotatie/hernieuwing dient te gebeuren binnen een strikt juridisch kader. De hernieuwingsformaliteiten met betrekking tot handelshuurovereenkomsten zijn strikt wettelijk bepaald. Een hernieuwingsaanvraag wordt geacht plaats te vinden tussen de 18^{de} en de 15^{de} maand voorafgaand aan de contractuele vervalddag. De huurcontracten met contractuele vervalddag in 2015 zijn hernieuwd en bijgevolg is het rotatierisico nihil.

Over de laatste 5 jaar beperkt de gemiddelde rotatie van het huurderbestand zich tot maximaal 3%.

In de standaard huurvoorwaarden - voor zover er niet van afgeweken wordt- is opgenomen dat de huur vooraf moet worden betaald en jaarlijks wordt geïndexeerd. Daarnaast vormen betalinggaranties een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van de Emittent.

Kantoren

De consolidatie van de huidige bezetting (93,7 %) en de hernegotiatie van de huurcontracten die op vervalddag komen blijft prioritair. Het huurcontract dat betrekking heeft op het kantoorgebouw te Brussel (Madou – 12.000 m²) is afgesloten aan marktconforme voorwaarden met een eindvervalddag die zich situeert in januari 2018. De huurcontracten die betrekking hebben op gebouwen in het periferisch segment (Antwerpen/Brussel) lopen in hoofdzaak over een periode van 3/6/9 jaar. Deze zijn ofwel recent

afgelost ofwel aan marktconforme condities hernieuwd. In de huidige moeilijke, weliswaar stabiele verhuurmarkt stelt de Vennootschap dat haar kantorenportefeuille aan marktconforme voorwaarden is verhuurd. Het risico inzake te hernegotiëren kantoorhuurcontracten beperkt zich in 2015 tot circa 13% (€ 1,4 miljoen) van de totale huurinkomsten van de kantorenportefeuille (€ 10 miljoen) (€ 0,22 per aandeel voor het Aanbod).

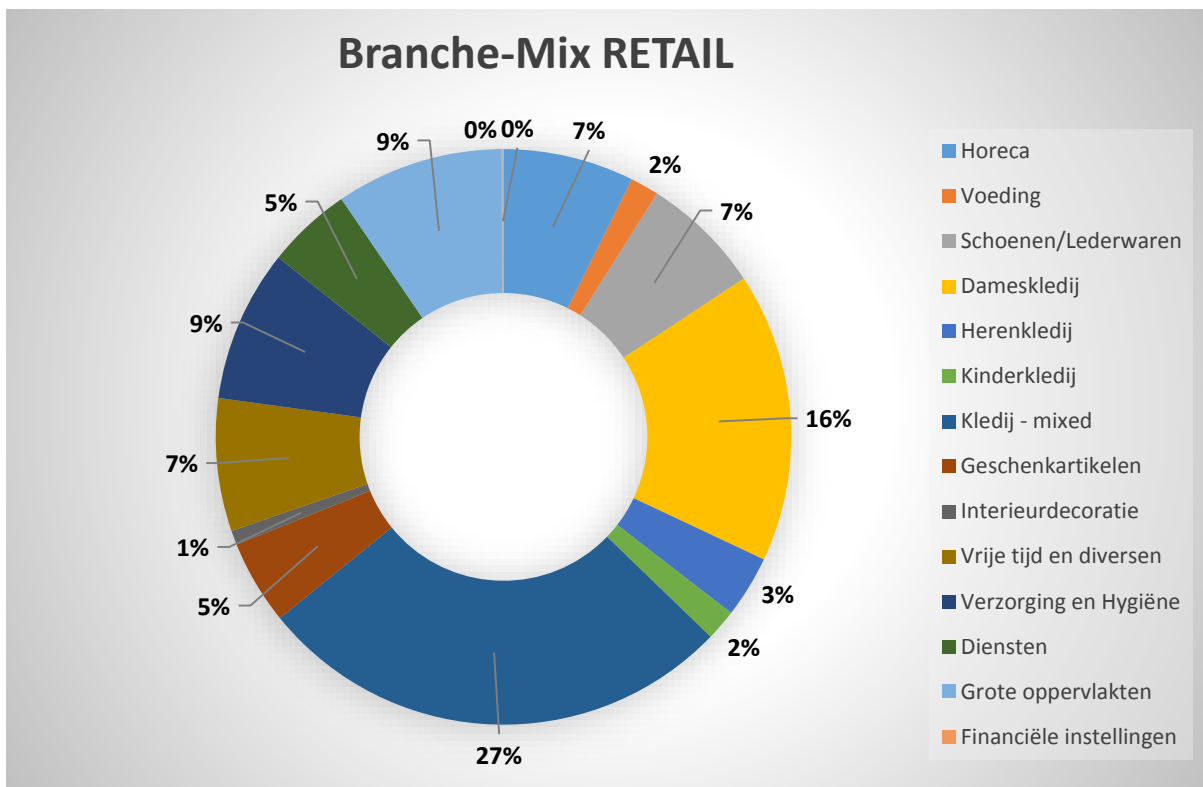
3.1.2.3 Debiteurenrisico

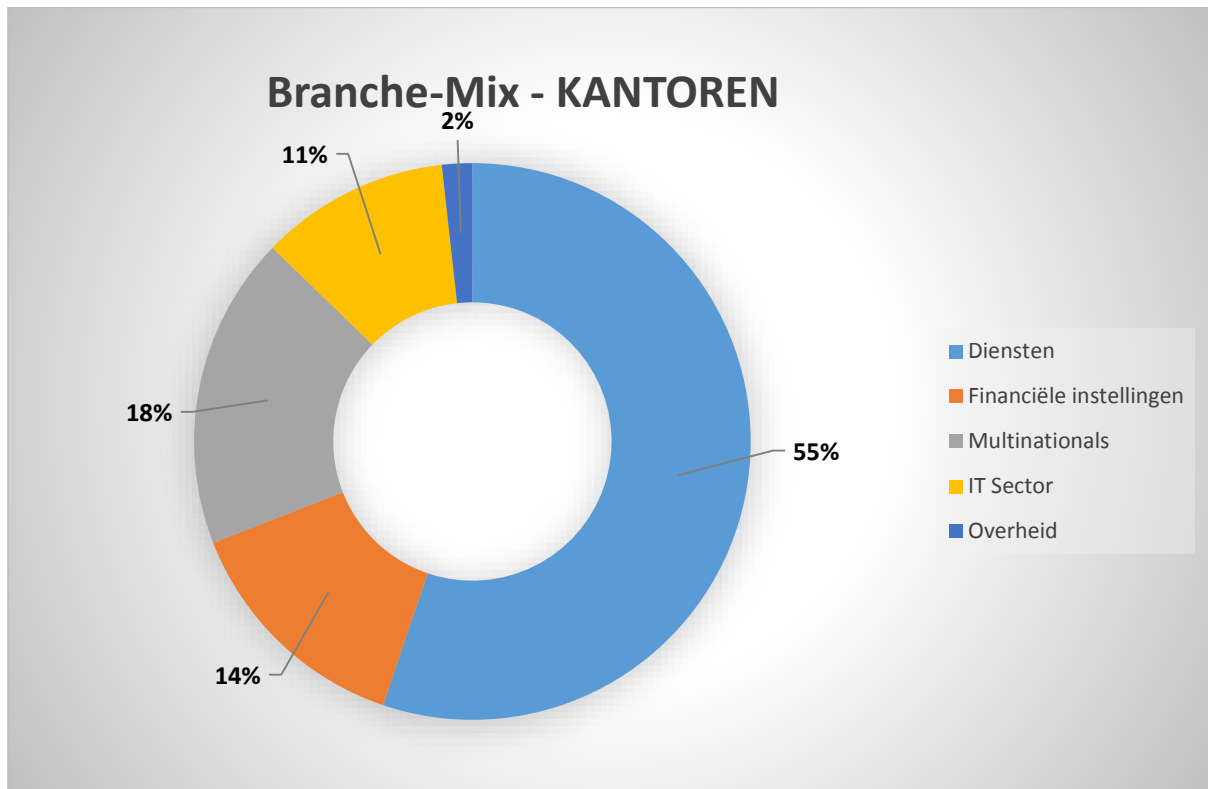
Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij op betalingen aan de Emittent.

De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

Geen huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de totale huurinkomsten.

Branche Mix – Vastgoedbeleggingen (in % van de huurinkomsten) per 31 december 2014





De huurinkomsten van de Emittent zijn verspreid over meer dan 301 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders per 31 december 2014 maken 30 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector.

Indien 1% van de debiteuren in gebreke zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 388.394 (€ 0,06 per aandeel voor het Aanbod) beïnvloeden⁹. De Vennootschap houdt maandelijks via een online applicatie toezicht op de uitstaande vorderingen en beoordeelt maandelijks de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. Daarnaast is in de standaard huurvoorwaarden opgenomen - voor zover er niet van wordt afgeweken - dat huur vooraf moet worden betaald en wordt van iedere huurder vooraf bij het aangaan van een nieuw huurcontract de kredietwaardigheid beoordeeld. Het risico wordt verder beperkt door de van de huurders verkregen bankgaranties dewelke ingevolge de standaard huurvoorwaarden - voor zover hier niet van wordt afgeweken (wat evenwel beperkt voorkomt) - 6 maanden huur bedragen.

3.1.2.4 Ontwikkelingsrisico

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

⁹ De Vennootschap maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen direct en indirect resultaat, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. Het direct resultaat omvat de huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaat van vastgoedbeleggingen en overige resultaten die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

3.1.2.5 Kostenbeheersingsrisico's

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen de Vennootschap zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in, dat in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de Vennootschap, een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken wordt gemaakt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de Vennootschap. Het risico dat er afgeweken wordt van de overeengekomen planning en er zich vertragingen zouden voordoen bij de uitvoering van deze werken (hetgeen een verlies aan huurinkomsten zou kunnen opleveren voor de Vennootschap), wordt beperkt en beheerst door een maandelijks opvolging binnen de Vennootschap zodat desgevallend tijdig kan worden bijgestuurd.

3.1.2.6: Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken

De staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering. Door een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen tracht de Vennootschap (en Wereldhave Belgium Services NV in haar hoedanigheid van property - en asset manager van het vastgoed dat eigendom is van de Vennootschap) de technische kosten voor de komende jaren te beperken. Daarenboven is er voor alle gebouwen sprake van technische onderhoudscontracten met inbegrip van een omnium waarborg. In een beperkt aantal huurcontracten betreffende kantoorruimtes, kan het niet uitgesloten worden dat de Vennootschap bij het einde van het huurcontract de gehuurde ruimtes niet in hun oorspronkelijke staat zal terugnemen (behoudens huurschade).

3.1.2.7. Juridische en fiscale risico's

Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties

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

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij de Emittent betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan “due diligence” werkzaamheden, desgevallend begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

Verzekering

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door de Emittent verzekerd aan marktconforme voorwaarden (waarborg van 2 jaar t.a.v. contractuele huur - niet t.av. leegstand) voor een totale reconstructiewaarde van € 411,6 miljoen tegenover een Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen en vastgoedcertificaten) van € 724,3 miljoen op 31 december 2014, weliswaar gronden inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien voor een periode van twee jaar, waarvan de modaliteiten afhangen van geval tot geval. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen (o.a. huurderwing), de instandhoudings- en opruimingskosten, terrorisme, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal

van derden. De gebouwen in ontwikkeling worden verzekerd door een ABR-polis (alle bouwplaatsrisicoverzekering).

Fiscaliteit

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

Regelgeving en milieu

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

De evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, vervoersbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe maatregelen wat betreft de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen, die aan de Vennootschap zouden kunnen worden opgelegd, zouden een negatieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille.

In haar hoedanigheid van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Ter zake wordt er ook op gewezen dat artikel 79 van de GVV-Wet bepaalt dat Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, alsook de bestuurders, zaakvoerders en directeurs van dergelijke vennootschappen, die met opzet de bepalingen van de GVV-Wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen hebben overtreden, strafrechtelijk zullen worden gesanctioneerd.

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen bijvoorbeeld een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van de Emittent om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn Reële Waarde aantasten. De Vennootschap tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed door de Vennootschap, en tracht in de mate van het mogelijke de verkopers van vastgoed tot sanering te verplichten.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

Gerechtigde procedures

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

betekenisvolle bedragen ofwel is het risico van een veroordeling zeer klein. Dit betreft voornamelijk procedures met betrekking tot (de modaliteiten van) handelshuurhernieuwingen.

3.1.2.8. Compliance risico's

De compliance risico's betreffen het risico dat de relevante regelgeving niet adequaat wordt nageleefd of dat medewerkers niet integer handelen. De Emittent tracht de kans dat dit risico zich voordoet, te beperken door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers, en door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en ervoor te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over wijzigingen in de relevante regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs waar de Vennootschap dit aangewezen acht.

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 compliancefunctie, om de naleving door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap*". In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "*de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie 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*".

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

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

Voor wat de werking van de Raad van Bestuur betreft, dienen de toepassing van de Corporate Governance Code van de Vennootschap (beschikbaar op <http://www.wereldhavebelgium.com/nl/over-ons/corporate-governance/>) en de toepasselijke regelgeving inzake belangenconflicten, de compliance risico's zo veel als mogelijk te beperken.

3.1.2.9 Inflatierisico

De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex

berekende) inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen.

3.1.2.10 Deflatierisico

De Vennootschap is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Vennootschap bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.

3.1.2.11 Personeelsbeleid

De Vennootschap tracht zijn personeel in het algemeen en het sleutelpersoneel in het bijzonder aan zich te binden door het aanbieden van een boeiende jobinhoud in een dynamische omgeving, ruime opleidingsmogelijkheden, een aantrekkelijk salarispakket en een proactief personeelsbeleid (o.a. opvolging).

3.1.3 Financiële risico's en beheer van de Emittent

3.1.3.1 Renterisico

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

Van het rentedragend vreemd vermogen van € 181,5 miljoen per 30 september 2014 (per 31 december 2013: € 121 miljoen en per 30 september 2013: 114.5 miljoen), was 100 % tegen variabele rente geleend waarvan 27,5 % (namelijk de ING Lening ten bedrage van € 50 miljoen (eindvervaldag 1 april 2019)) is afgedekt door financiële afgeleide producten (interest rate swap). De gemiddelde financiële kost van het rentedragend vreemd vermogen over 2014 bedraagt 1,372 % vanaf 22 oktober 2014 (met indekking 1,37%). Inflatiecijfers, in samenhang met rentevoeten, maken onderdeel uit van de managementinformatie en de door de Zaakvoerder vastgestelde parameters voor de toekomstverwachting, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Met een schuldratio (berekend conform het GVV - KB) per 30 september 2014 van 27,7 % (2013: 20,6 %) behoort Wereldhave Belgium Comm. VA tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,7 miljoen op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,1 per aandeel voor het Aanbod).

3.1.3.2 Herfinancieringsrisico

Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat huidige kredietovereenkomsten niet of slechts tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door het hanteren van solide vermogensverhoudingen, het onderhouden van relaties met diverse internationale banken en het beschikbaar houden van voldoende kredietfaciliteiten (gecommitteerd en ongecommitteerd). De

Zaakvoerder beoordeelt de cashflow forecasts en de daaruit voortvloeiende financieringsbenodigdheden op een reguliere basis.

Evenwel gezien de huidige status inzake vreemd vermogen zoals hieronder samengevat is het risico op herfinanciering thans niet actueel vermits het kapitaal op eindvervaldag terugbetaald dient te worden.

Ontlener	Committed bedrag (in mln €)	Opgenomen per 30 september 2014 (in mln €)	Eindvervaldag	Convenant- ICR ¹⁰
Wereldhave NV (*)	150	117	1/04/2019	7
Wereldhave NV (*)	14,5	14,5	8/08/2019	5
BNP Paribas Fortis	60	0	30/04/2016	2
BNP Paribas Fortis	30	0	11/04/2017	2
ING	30	0	17/04/2018	2
ING	50	50	1/04/2019	2
Totaal	334,5	181,5		

De Emittent beschikt eveneens over een niet gecommiteerde kredietlijn dd. 13.08.2008 ten bedrage van € 26 miljoen zonder einddatum bij BNP Paribas Fortis.

(*) *Wereldhave NV houdt op datum van huidig Prospectus rechtstreeks en onrechtstreeks 60,41 % van de Bestaande Aandelen van de Vennootschap aan (zie dienaangaande Hoofdstuk 12.1 van huidig Prospectus).*

3.1.3.3 Financiële transacties

Aan financiële transacties zoals renteswaps zijn risico's verbonden. Het gebruik van financiële instrumenten wordt beperkt tot het dekken van onderliggende transacties of posities. Overeenkomstig artikel 8 van de GVV-Wet en artikel 4 van de Statuten mag de Vennootschap enkel op toegelaten afdekkingsinstrumenten intekenen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's. Alleen financiële instellingen met een "investment grade" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking. Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Zaakvoerder aangegaan.

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

Startdatum	Einddatum	Nominaal bedrag	Intrestvoet	Variatie per 31/12/2014	Hiërarchie vd reële waarde
22/10/2014	01/04/2019	€ 50 mln	1,51 %	€ -0,5 mln	Niveau 2

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

3.1.3.4 Financieringsrisico

¹⁰ Interest Cover Ratio dewelke als volgt wordt berekend: het operationële resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het verschil tussen enerzijds de "netto intrestkosten" en anderzijds de "financiële inkomsten".

De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde “leverage”), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. De Emittent streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft de Emittent ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de lange termijn financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata.

De totale schuldenlast in de zin van de in artikel 13, §1, tweede, derde en vierde lid bedoelde rubrieken van het GVV-KB van een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap mag niet meer dan 65 % van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten. Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 50 % overschrijdt dient de vennootschap een financieel plan op te stellen conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. Dit financieel plan dient een uitvoeringsschema te bevatten, en een beschrijving te geven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad 65% zou overstijgen. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Daarbij wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de vennootschap het plan in de toekomst zal uitvoeren.

In het licht van de door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet¹¹, mag de schuldgraad van de Emittent overeenkomstig de bepalingen van artikel 33, § 4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %. Voormelde afwijking werd, mits naleving van bepaalde voorwaarden, verlengd tot 31 december 2016 (zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 9.2.1 van huidig Prospectus).

3.1.3.5 Liquiditeitsrisico

De Emittent dient voldoende kasstromen te genereren om aan zijn dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient de Emittent te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft de Emittent voorzien in voldoende kredietruimte bij zijn financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

¹¹ Gezien het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Emittent uitmaakt (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 21,3 %), heeft de Emittent steeds een afwijking aangevraagd én onder bepaalde voorwaarden verkregen op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet om meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed te beleggen in één enkel vastgoed geheel, zijnde het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège - zie dienaangaande eveneens sectie 9.2.1 van huidig Prospectus.

Op 30 september 2014 bedroegen de kasmiddelen € 5,2 miljoen. Per 30 september 2014 was het werkkapitaal van de Vennootschap positief voor een bedrag van € 158,2 miljoen.

De Emittent beschikt over € 334,5 miljoen gecommiteerde kredietlijnen. Op 30 september 2014 was € 181,5 miljoen opgenomen. Ter zake kan opnieuw verwezen worden naar het overzicht van de kredietlijnen opgenomen in rubriek 3.1.3.2 "*Herfinancieringsrisico*".

3.1.3.6 Bancair convenantenrisico

De Emittent is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("convenanten") niet nakomen die bij de ondertekening van deze financieringscontracten werden bedongen. Dit risico is thans enkel aanwezig t.a.v. de ING lening ten bedrage van € 50 miljoen¹². Ter zake kan opnieuw verwezen worden naar het overzicht van de kredietlijnen opgenomen in rubriek 3.1.3.2 "*Herfinancieringsrisico*".

3.1.3.7 Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een afdekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Dienaangaande merkt de Vennootschap op dat zij thans één interest rate swap heeft afgesloten en dit t.a.v. de ING lening ten bedrage van € 50 miljoen (eindvervaldag 1 april 2019).

De Emittent herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar openstaande schulden ten aanzien van elke bank.

3.1.4 Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. Als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. In dat geval verliest de Emittent het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel¹³ van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Emittent heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

¹² Interestdekking ratio (die wordt berekend als het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het verschil tussen enerzijds de "netto interestkosten" en anderzijds de "financiële inkomsten") minstens gelijk aan 2 en een schuldratio die 60 % niet mag overschrijden.

¹³ De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap betreft; alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309 % op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

Het behoud van de status van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap heeft de voortdurende aandacht van de Zaakvoerder. Zo worden de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en *ad hoc* bij herfinanciering, investeringen en opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald.

3.2 Risicofactoren met betrekking tot de Aandelen

3.2.1 Liquiditeit van het aandeel

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de continumarkt van Euronext te Brussel sinds 18 juni 1998.

Dit laat echter niet toe het bestaan van een liquide markt voor de Aandelen te verzekeren. Het Aandeel wordt gekenmerkt door een relatief beperkte liquiditeit. De omloopsnelheid van de Bestaande Aandelen bedroeg 6 % op 31 december 2014.

In het kader van het Aanbod heeft de Vennootschap de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels aangevraagd op 20 januari 2015, wat de liquiditeit van de Vennootschap beperkt zal verhogen.

Deze elementen bieden echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor de Nieuwe Aandelen na het Aanbod en de notering van de Nieuwe Aandelen. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen.

3.2.2 Geringe liquiditeit van de markt van de Voorkeurrechten

Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn.

Na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode, zullen de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden via een Private Plaatsing. Voorafgaand aan de Private Plaatsing zal de Emittent, indien nodig, de schorsing van de notering van de Aandelen vragen. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 18, dan zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan de Vennootschap.

De kopers van Voorkeurrechten en Scrips lopen het risico dat het Aanbod wordt ingetrokken (zie Hoofdstuk 7.3.4 "Herroeping of opschorting van het Aanbod"). In voorkomend geval zullen de houders van coupon nr. 18 niet delen in de netto-opbrengst van de Scrips en zullen de kopers van Voorkeurrechten en Scrips de verworven Voorkeurrechten of Scrips niet kunnen uitoefenen. Zij zullen geen recht op een schadevergoeding hebben, inclusief voor de aankoopprijs (en enige kosten) betaald om de Voorkeurrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

3.2.3 Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen

De Vennootschap zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal te verhogen via uitgaven van aandelen of rechten om aandelen te verwerven. In het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in

geld, zou de Vennootschap kunnen overgaan tot een verrichting met behoud van de voorkeurrechten van de Bestaande Aandeelhouders of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen, op voorwaarde dat aan de Bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikel 11.1 van de Statuten van de Vennootschap.

Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen. Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wet, genieten de Bestaande Aandeelhouders niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In dat geval dienen de regels van artikel 26, §2 van de GVV-Wet (en artikel 11.2. van de Statuten van de Vennootschap) te worden nageleefd (zie Hoofdstuk 5.3.4, "Kapitaalverhoging").

In het kader van haar groeistrategie is het mogelijk dat de Vennootschap bovendien in de toekomst partij zal zijn bij fusies, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbrengen van vastgoedportefeuilles waarbij nieuwe Aandelen worden uitgegeven, hetgeen tevens een verwaterend effect kan hebben.

3.2.4 Volatiliteit van de aandelenkoers

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen van externe of interne omstandigheden (zoals het fiscaal statuut van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen), alsook eventuele publicaties dienaangaande kunnen de aandelenkoers beïnvloeden. Overigens kunnen economische, monetaire en financiële factoren tijdens bepaalde periodes uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Een dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de aandelenkoers om redenen die geen enkel verband houden met de operationele resultaten van de Vennootschap.

Bovendien kunnen marktschommelingen en de huidige economische conjunctuur een grotere volatiliteit van de aandelenkoers tot gevolg hebben.

Overigens mag de Uitgifteprijs niet worden gezien als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen.

Daarom kan de Vennootschap op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na het Aanbod noch over de evolutie van het dividendrendement.

3.2.5 Daling van de koers van de Aandelen of van de Voorkeurrechten

De verkoop van een bepaald aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de koers van de Aandelen. De Vennootschap kan op geen enkele wijze dergelijk mogelijk nadelig effect op de koers van de Aandelen voorspellen.

De koers van de Aandelen zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de Aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen. In dat opzicht wijst de Vennootschap erop dat de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap die zich ertoe hebben verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 7.18.2, "Intenties van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap"), een "lock-up" verbintenis zijn aangegaan, evenwel met uitzondering van Federale Verzekering. De koers van de Aandelen zou tot onder de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen kunnen dalen. Bovendien zouden dergelijke verkopen het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij passend acht.

Overigens zou bij een daling van de koers van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode waarschijnlijk ook de waarde van Voorkeurrechten dalen. Het zou kunnen dat de aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet wensen uit te oefenen, deze niet op de markt kunnen verkopen.

3.2.6. Verwatering voor Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen

In het kader van de beoogde uitgifte zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering, zoals uitgelegd in Hoofdstuk 7.15 "Verwatering" infra.

4 ALGEMENE MEDEDELINGEN

4.1 Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus werd door de FSMA goedgekeurd, overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de opportuniteit of de kwaliteit van het Aanbod en de Private Plaatsing, noch over de toestand van de Vennootschap.

Het Prospectus is opgesteld in het Nederlands en de Vennootschap heeft de Samenvatting vertaald in het Frans en in het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het nazicht dat de Franse en de Engelse vertaling van de Samenvatting in overeenstemming zijn met de Nederlandstalige versie. Indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, heeft de Nederlandstalige versie voorrang.

4.2 Voorafgaande waarschuwing

Het Prospectus werd opgesteld om de voorwaarden van de Verrichting te beschrijven. De potentiële beleggers worden verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Vennootschap, de Verrichting, de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten, de Scrips, de effecten van de Vennootschap en de daarmee verbonden kansen en risico's.

De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in dit Prospectus mogen niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Deze worden verzocht hun persoonlijke adviseurs te raadplegen wat de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten betreft verbonden aan de inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de uitoefening en de verhandeling van de Voorkeurrechten en de Private Plaatsing van de Scrips en de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Vennootschap. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in dit Prospectus wordt potentiële beleggers aangeraden zich tot een bevoegd persoon te wenden of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten. De Verrichting, inclusief het Aanbod met Voorkeurrecht, de uitoefening of verhandeling van de Voorkeurrechten en de Private Plaatsing van de Scrips werden door geen enkele federale of lokale autoriteit met bevoegdheid inzake effecten, noch door een toezichhoudende overheid in België of in het buitenland aanbevolen. De beleggers zijn de eindverantwoordelijken voor de analyse en de beoordeling van de kansen en risico's verbonden aan de Verrichting, inclusief het Aanbod met Voorkeurrecht, de uitoefening of verhandeling van de Voorkeurrechten en de Private Plaatsing van de Scrips en de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Vennootschap.

De informatie in dit Prospectus mag enkel als nauwkeurig worden beschouwd op de datum vermeld op de voorpagina van dit Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie en resultaten van de Vennootschap en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006, bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Zie hiervoor verder onder Hoofdstuk 7.9.1 - "Aanvulling op het Prospectus".

4.3 Beperkingen inzake de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus

4.3.1 Kandidaat-beleggers

De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met Voorkeurrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod met Voorkeurrecht, ongeacht of zij titularis zijn van deze rechten als gevolg van hun hoedanigheid van Bestaande Aandeelhouder, van een verwerving van deze Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode op de gereguleerde markt Euronext Brussels, of van een onderhandse verwerving.

Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

Het Aanbod en dit Prospectus zijn niet en zullen niet worden ingediend voor goedkeuring bij enige toezichhoudende instantie buiten België. Bijgevolg mogen er geen stappen worden ondernomen die een openbaar aanbod van de Nieuwe Aandelen buiten België zouden uitmaken of die hiertoe zouden kunnen leiden.

Dienovereenkomstig mogen de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips rechtstreeks noch onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, en mogen dit Prospectus of andere documenten die verband houden met het Aanbod niet worden verspreid of gepubliceerd, in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden waarbij alle toepasselijke wetten en reglementeringen worden nageleefd.

Beleggers dienen zichzelf te informeren over dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. De Vennootschap, de Zaakvoerder en de Manager aanvaarden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Beleggers moeten alle toepasselijke wetten en reglementeringen naleven die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin ze de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips aankopen, aanbieden of verkopen, of waarin ze dit Prospectus bezitten of verspreiden, en moeten de nodige toestemmingen, goedkeuringen of vergunningen verkrijgen die vereist zijn voor het aankopen, aanbieden of verkopen van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips volgens de wetten en reglementeringen die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin de aankoop, aanbieding of verkoop plaatsvindt. De Vennootschap noch de Zaakvoerder, noch de Manager doen een aanbod tot verkoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips of doen een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips aan personen in jurisdicties waar een dergelijk aanbod of verzoek niet toegelaten is.

De Vennootschap, de Zaakvoerder en de Manager behouden zich het recht voor elk aanbod tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips volledig of gedeeltelijk te weigeren, of aan een kandidaat-belegger minder Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips te verkopen dan deze belegger wenst.

4.3.2 Beperkingen die gelden voor de Verrichting

De verspreiding van het Prospectus, alsook het Aanbod, de inschrijving, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips in het kader van het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt worden door wettelijke of reglementaire bepalingen. Elke persoon die in het bezit is van het Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod mag niet buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgevingen of reglementen, en mag geen aanbod tot inschrijving vormen in de landen waar een dergelijk aanbod de geldende wetgeving of reglementering zou schenden. Het Prospectus vormt in geen geval een aanbod of uitnodiging tot inschrijving, aankoop of

verkoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in landen waar dergelijke aanbiedingen of uitnodigingen onwettig zouden zijn, en mag in geen geval met dergelijk doel of in dergelijk kader worden gebruikt.

Elke persoon (inclusief *trustees* en *nominees*) die het Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetgeving en reglementering die er gelden.

Elke persoon die, om welke reden ook, het Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in dit Hoofdstuk.

Geen persoon werd gemachtigd om buiten België aanbiedingen van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te doen in omstandigheden waarin een verplichting zou bestaan voor de Vennootschap of de Manager om een prospectus voor dergelijke aanbieding op te stellen.

In het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips verwerven of die Voorkeurrechten of Scrips uitoefenen buiten België, zich ervan verzekeren dat die verwerving of uitoefening niet in strijd is met de geldende wetgeving of reglementering.

4.3.3 Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Dit Prospectus werd opgemaakt in de veronderstelling dat, eens het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde instantie in een Lidstaat en werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn, zoals deze werd omgezet in het Belgisch recht, alle aanbiedingen van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips, andere dan het Aanbod in België, zullen plaatsvinden onder een uitzondering opgenomen in de Prospectusrichtlijn, zoals omgezet door de Lidstaten, om een prospectus op te maken met betrekking tot het Aanbod van de Nieuwe Aandelen. Dienovereenkomstig zal elke persoon die een aanbod van de Nieuwe Aandelen maakt of wenst te maken in de EER, zulks dienen te doen in omstandigheden die geen enkele verplichting voor de Vennootschap of van de Manager doet ontstaan om een prospectus voor zulk aanbod op te stellen, lokaal te laten erkennen of te verspreiden. De Vennootschap noch de Manager hebben toegestaan, en de Vennootschap noch de Manager staan toe om een aanbod met betrekking tot de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips via een financiële tussenpersoon te maken, behoudens de aanbiedingen gedaan door de Manager die een finale plaatsing van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips uitmaken overeenkomstig dit Prospectus.

Geen enkel openbaar aanbod aangaande Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips is gedaan of zal worden gedaan in eender welke andere Lidstaat dan België, tenzij het Aanbod mag worden gedaan in een Lidstaat krachtens één van de volgende vrijstellingen, bepaald door de Prospectusrichtlijn, voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- (a) aan gekwalificeerde beleggers binnen de betekenis van de wet in die Lidstaat die Artikel 2 (1) e van de Prospectusrichtlijn invoert;
- (b) aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- (c) in elk ander geval, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, voor zover een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in eender welke Lidstaat de Emittent geen verplichting oplegt om een prospectus uit te geven conform artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "*openbaar aanbod aangaande Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in een Lidstaat*" bedoeld, een mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Aanbod en over de aangeboden Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips, die een belegger in staat stelt te beslissen erop in te schrijven, waarbij

deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

4.3.4 Zwitserland

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.

4.3.5 Verenigde Staten

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips geacht worden, bij aanvaarding van het Prospectus en levering van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten en (a) dat hij geen US person is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) dat hij niet als persoon verbonden is aan de Emittent, noch handelt voor rekening van dergelijke persoon;
- de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet geregistreerd werden of zullen worden in de zin van de Securities Act en aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en conform Rule 903 of Rule 904 van Regulation S;
- de Emittent, de Manager en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod, kan een verkoopaanbod, verkoop of overdracht van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de Securities Act van 27 mei 1933 zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in dit Hoofdstuk worden gebruikt, dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de Regulation S van de Securities Act.

4.3.6 Verenigd Koninkrijk

De Vennootschap heeft geen enkel aanbod van Aandelen toegestaan aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk in de zin van de Financial Services and Markets Act 2000 ("UK FSMA"), waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform de UK FSMA. De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips zullen niet worden aangeboden aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behalve aan personen die conform de UK FSMA worden gedefinieerd als 'qualified investors', of dit zullen worden in omstandigheden die niet leiden en niet zullen leiden tot een openbaar aanbod in het Verenigd Koninkrijk waarvoor de beschikbaarheid van een goedgekeurd prospectus vereist zou zijn

conform de UK FSMA. De Manager zal niet direct of indirect uitnodigen of aansporen om over te gaan tot beleggingsactiviteiten (in de zin van de UK FSMA) met betrekking tot de uitgifte of verkoop van Aandelen in omstandigheden waarin de UK FSMA niet van toepassing zou zijn. De Manager conformeert zich met alle geldende regels van de UK FSMA met betrekking tot alles wat zij doet aangaande de Aandelen in het Verenigd Koninkrijk, vanuit dit land of wat op een andere manier betrekking heeft op dit land.

4.3.7 Canada, Australië en Japan

In Canada, Australië of Japan mogen de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet te koop worden aangeboden. Dit Prospectus noch enig ander document betreffende dit Aanbod mag in deze landen worden verspreid of verzonden.

4.4 Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten

4.4.1 Prospectus

Het Prospectus is beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. Het Prospectus kan vanaf 26 januari 2015 (na beursluiting) eveneens worden geraadpleegd op de websites van BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) en op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com). Het Prospectus zal vanaf 26 januari 2015 (na beursluiting) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Mediaalaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde (Tel. 02 732 1900). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij BNP Paribas Fortis na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 31.

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot inschrijving of aankoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot inschrijving of aankoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin, of waaraan, een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding. Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus, behalve in zoverre deze er uitdrukkelijk is in opgenomen door verwijzing.

4.4.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel haar statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten van de Vennootschap en van het corporate governance charter van de Vennootschap kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap www.wereldhavebelgium.com.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een enkelvoudige en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, de daarop betrekking hebben de verslagen van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap en de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren (evenals een tussentijdse verklaring in de eerste helft van het boekjaar en één tijdens de tweede helft van het boekjaar, tenzij vrijwillig kwartaalverslagen openbaar worden gemaakt), alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag

van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap www.wereldhavebelgium.com. De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als "voorkennis" wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

Overeenkomstig het KB van 14 november 2007 worden deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.wereldhavebelgium.com.

4.5 Verantwoordelijke personen

4.5.1 Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Zaakvoerder, die zelf vertegenwoordigd wordt door haar raad van bestuur en haar vaste vertegenwoordiger Dirk Anbeek, is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus. De Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Prospectus, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Manager legt geen verklaringen af of geeft geen enkele garantie, expliciet noch impliciet met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie in het Prospectus. Geen enkel element in het Prospectus kan worden beschouwd als een verbintenis of verklaring van de Manager. Men kan er niet op vertrouwen dat enig element uit het Prospectus dergelijke verbintenis of verklaring inhoudt.

De Manager treedt met betrekking tot het Aanbod exclusief op voor de Vennootschap en voor niemand anders. Zij zullen geen enkele andere persoon (al dan niet een ontvanger van dit document) beschouwen als hun respectievelijke cliënten met betrekking tot het Aanbod en zij zullen niet verantwoordelijk zijn ten aanzien van enige andere persoon dan de Vennootschap voor het verstrekken van de bescherming gegeven aan hun cliënt, noch voor het geven van advies met betrekking tot het Aanbod of met betrekking tot enige transactie of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verschaffen aan kandidaat-beleggers met als enig doel een mogelijke belegging in de Nieuwe Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie en houdt geen enkele verbintenis, erkenning of verzaking in en creëert geen rechten, expliciet noch impliciet, ten voordele van personen die geen kandidaat-beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of van overeenkomsten die de Vennootschap heeft afgesloten.

4.5.2 Verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekeningen

Op de buitengewone algemene vergadering van 10 april 2013 van de Vennootschap werd de Commissaris van de Vennootschap, PWC Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te 1931 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgraeve, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, herbenoemd tot Commissaris van de Vennootschap, en dit voor een termijn van 3 jaar die een einde neemt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2016 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2015. Voormelde buitengewone algemene vergadering keurde eveneens de vaststelling van de jaarlijkse vergoeding van de Commissaris ten

bedrage van € 54.842,- (exclusief BTW, onkosten en bijdrage IBR), vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2013 en onder voorbehoud van jaarlijkse aanpassingen in functie van de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen of zoals overeengekomen tussen partijen, goed. De honoraria van PWC Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA metbetrekking tot de wettelijke opdrachten van de Commissaris inzake de Vennootschap, bedroegen € 65.750 (excl. BTW) gedurende het boekjaar 2014.

De honoraria van PWC Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA voor de revisie van de enkelvoudige rekeningen van de dochterondernemingen van de Vennootschap, alsook de wettelijke opdrachten van de Commissaris, bedroegen € 11.750 (excl. BTW) gedurende het boekjaar 2014. De honoraria van PWC Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten, bedroegen € 27.132 (excl. BTW) voor het boekjaar 2014.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van het verslag van de Commissaris van 10 maart 2014 over de geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2013 (dit verslag is opgenomen in Bijlage 1 van het Prospectus), het verslag van de Commissaris van 22 juli 2014 over de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2014 en van het verslag van de Commissaris van 12 januari 2015 over de geconsolideerde financiële staten per 30 september 2014 en de opname door verwijzing van het verslag van de Commissaris van 28 februari 2013 over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2012.

De bovenvermelde verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud.

4.6 Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot de Verrichting of de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als toegestaan of erkend door de Vennootschap.

De verklaringen in dit Prospectus werden gegeven op de datum vermeld op het voorblad van dit Prospectus. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, voor de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA, zal worden gepubliceerd in de Belgische pers en verleent (onder bepaalde modaliteiten) een intrekingsrecht aan de beleggers die reeds hebben ingeschreven (zoals nader bepaald onder Hoofdstuk 7.9.1 "Aanvulling op het Prospectus").

4.7 Geldende wetgeving en bevoegde rechtbanken

Het Aanbod en de inhoud van het Prospectus zijn onderworpen aan Belgisch recht en in het bijzonder aan de Wet van 16 juni 2006 en de GVV wetgeving.

De Nederlandstalige rechtbanken en hoven van Brussel zullen exclusief bevoegd zijn om uitspraak te doen over juridische geschillen in verband met het Aanbod of het Prospectus.

4.8 Consolidatie

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille, statistieken en activiteiten van de groep, d.w.z. de Vennootschap en haar dochtervennootschappen vermeld onder Hoofdstuk 6.4, "Structuur en organisatie". Behoudens wanneer uit de context of een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt, houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens opgenomen in dit Prospectus rekening met deze geconsolideerde portefeuille.

4.9. Toekomstgerichte informatie

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Vennootschap werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Vennootschap of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen. Factoren die een dergelijke afwijking kunnen veroorzaken omvatten, maar zijn niet beperkt tot, deze die worden beschreven in Hoofdstuk 3 (Risicofactoren) van dit Prospectus. Bovendien gelden deze voorzieningen en ramingen enkel op de datum van dit Prospectus.

Van tijd tot tijd kan de Vennootschap, schriftelijk of mondeling, toekomstgerichte verklaringen doen in verslagen aan de aandeelhouders en in andere mededelingen. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de plannen, doelstellingen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, investeringsuitgaven, onderzoek en ontwikkeling, financieringsbehoeften, plannen voor of intenties tot overnames, concurrentievoordelen en -nadelen en bedrijfsstrategieën van de Vennootschap, over de trends die de Vennootschap verwacht in de sector en in de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin ze actief is, en andere informatie die geen historische informatie is.

Sommige van deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals, zonder exhaustief te zijn: 'gelooft/denkt', 'anticipeert', 'plant', 'verwacht', 'overweegt', 'wenst', 'begrijpt', 'is voornemens', 'heeft de intentie', 'vertrouwt op', 'plant', 'tracht', 'schat', 'meent', 'kan', 'zal' en 'blijft', en vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Ze omvatten alle factoren die geen historische feiten zijn.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke risico's, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden bewaarheid. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd in Hoofdstuk 3 (Risicofactoren), naast de risico's die elders in dit Prospectus werden opgenomen. De beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Wanneer ze zich verlaten op de toekomstgerichte verklaringen, dienen de beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, vooral in het licht van de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin de Vennootschap actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Vennootschap neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om ze bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en reglementering. De Vennootschap geeft geen enkele

verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario.

4.10 Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, is bepaalde informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties, op rapporten van marktonderzoeksbedrijven en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen schattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, waarover de Vennootschap van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen.

De informatie die afkomstig is van derde organisaties is nauwkeurig weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. De Vennootschap en de Manager en hun respectieve adviseurs hebben geen enkele van de voornoemde informatie onafhankelijk geverifieerd. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan veranderingen en niet altijd met volledige zekerheid verifieerbaar door beperkingen op de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, de willekeur van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktgegevens.

Kandidaat-beleggers moeten zich er daarom van bewust zijn dat de gegevens met betrekking tot het marktaandeel, de rangschikking en andere soortgelijke gegevens in het Prospectus, alsook de inschattingen en overtuigingen die gebaseerd zijn op dergelijke gegevens, mogelijk niet geheel accuraat zijn.

4.11 Afronding van financiële en statistische informatie

Sommige financiële en statistische gegevens in het Prospectus werden afgerond. Het is dus mogelijk dat de rekenkundige som van sommige gegevens niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

4.12 Definities

De verklaring van de in het Prospectus gebruikte definities kan worden teruggevonden in Hoofdstuk 15 "Definities van de belangrijkste termen van het prospectus".

5 INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN

5.1 Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

5.1.1 Aard

Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (uitgedrukt in EUR), van dezelfde soort, volledig volgestort, met stemrecht, en zonder aanduiding van nominale waarde. Ze hebben dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat ze geen recht zullen geven op het jaardividend van het afgelopen boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2014.

Met uitzondering van de winst van het boekjaar 2014, nemen de Nieuwe Aandelen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de Bestaande Aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanving op 1 januari 2015.

De Nieuwe Aandelen krijgen de reeds voor de Aandelen bestaande ISIN code BE 0003724383.

5.1.2 Vorm

De Nieuwe Aandelen zijn bij levering gedematerialiseerde Aandelen. De Nieuwe Aandelen worden geleverd door inboeking op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de houders van de Nieuwe Aandelen.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde Aandelen om te zetten in Aandelen op naam, of omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de eventuele kosten verbonden aan deze omzetting. Op Datum van het Prospectus hanteert de Manager volgende kosten per aanvraag voor omzetting: € 48,40 inclusief BTW voor de omzetting van gedematerialiseerde effecten in effecten op naam en € 48,40 voor de omzetting van effecten op naam in gedematerialiseerde effecten.

5.2 Wetgeving waaronder de effecten gecreëerd zijn en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De hoven en rechtbanken van Brussel zullen bevoegd zijn voor enig geschil dat zou ontstaan uit hoofde van of in verband met het Aanbod of de Nieuwe Aandelen tussen de beleggers en de Vennootschap.

5.3 Rechten die aan de Aandelen verbonden zijn

5.3.1 Dividenden

De Nieuwe Aandelen zullen geen recht geven op het jaardividend van het afgelopen boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2014. Met uitzondering van de winst van het boekjaar 2014, nemen de Nieuwe Aandelen evenwel op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de andere Aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanvang op 1 januari 2015.

Overeenkomstig artikel 31 van de Statuten en artikel 45, § 2 van de GVV-Wet dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB).

Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, bij de afsluiting van het laatste boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Zaakvoerder, over de bestemming van het saldo.

Overeenkomstig artikel 32 van de Statuten heeft de Zaakvoerder eveneens de bevoegdheid om op het resultaat van het lopende boekjaar een interimdividend uit te keren en dit in overeenstemming met de voorwaarden en bepalingen van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

Ingevolge artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek verjaart het recht op de uitbetaling van dividenden na een periode van 5 jaar na de uitkeringsdatum. Op die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen en is de Vennootschap de begunstigde van de door verjaring vervallen uit te betalen dividenden.

5.3.2 Rechten bij vereffening

Het saldo na de vereffening, namelijk het netto actief, wordt evenredig verdeeld onder alle aandeelhouders, in verhouding tot hun participatie.

5.3.3 Deelneming aan de vergadering en stemrechten

Overeenkomstig artikel 24 van de Statuten kan een aandeelhouder 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 voor de algemene vergadering, om vierentwintig uur geldt als registratiedatum.

De eigenaar van gedematerialiseerde aandelen die aan de 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 voor de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

Onverminderd de bovenstaande paragrafen, heeft iedere aandeelhouder van de Vennootschap recht op één stem per Aandeel, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht wordt geschorst voorzien door het Wetboek van vennootschappen. Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

Stemrechten in verband met Aandelen kunnen onder andere in de volgende gevallen worden opgeschort:

- wanneer de door de Zaakvoerder behoorlijk opgevraagde en opeisbare volstorting met betrekking tot Aandelen, niet zijn gedaan;
- wanneer een Aandeel aan verscheidene eigenaars toebehoort, totdat een enkele persoon wordt aangewezen als eigenaar van het Aandeel ten aanzien van de Vennootschap;
- wanneer een aandeelhouder houder is van Aandelen die recht geven op stemrechten die gelijk of hoger zijn dan de drempel van 5%, of een veelvoud van 5% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de Aandelen op de datum van de relevante aandeelhoudersvergadering, behalve wanneer de desbetreffende aandeelhouder de Vennootschap en de FSMA minstens 20 kalenderdagen vóór de datum van de aandeelhoudersvergadering op de hoogte bracht (overeenkomstig artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 6, §1, van de Wet van 2 mei 2007) dat zijn aandelenbezit de hierboven genoemde drempels bereikt, overschrijdt of onderschrijdt;
- wanneer de Aandelen door de Vennootschap zelf worden verworven of in pand genomen; en
- wanneer het stemrecht werd opgeschort door een bevoegde rechtbank of de FSMA.

In het algemeen is de Algemene Vergadering exclusief bevoegd voor:

- de goedkeuring van de jaarrekeningen van de Vennootschap;
- de benoeming (mits het bekomen van de voorafgaande instemming van de FSMA bij toepassing van artikel 58 van de GVV-Wet) en het ontslag van de commissaris van de Vennootschap;
- de toekenning van kwijting aan de Zaakvoerder en de Commissaris;
- het bepalen van de vergoeding van de Commissaris en de Zaakvoerder (in overeenstemming met hetgeen bepaald is in artikel 35 van de GVV-Wet) voor de uitoefening van zijn mandaat;
- de verdeling van de winst;
- het instellen van een aansprakelijkheidsvordering tegen de Zaakvoerder;
- het instellen van een procedure tot ontslag tegen de Zaakvoerder;
- beslissingen met betrekking tot de ontbinding, fusie en bepaalde andere reorganisaties van de Vennootschap (met uitzondering evenwel van o.a. de bevoegdheid van de Zaakvoerder om tot fusie te besluiten door vereniging van alle aandelen in één hand (de zogenaamde geruisloze fusie), mits naleving van artikel 722 § 6 van het Wetboek van vennootschappen);
- de goedkeuring van statutenwijzigingen.

5.3.4 Kapitaalverhoging

In overeenstemming met artikel 26 van de GVV-Wet, bepaalt artikel 11 van de Statuten van de Vennootschap dat:

- bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van vennootschappen aan de aandeelhouders, kan worden beperkt of opgeheven maar enkel als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzigingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzigingsrecht dient aan volgende voorwaarden te voldoen: (i) het dient betrekking te hebben op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de

aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd en (iv) deze inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal 3 beursdagen bedragen. Dit recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voorzover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld;

- bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura en onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen, de volgende voorwaarden nageleefd moeten worden :
 - (i) de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder over de kapitaalverhoging en in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
 - (ii) de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegestaan op van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
 - (iii) behalve indien de uitgifteprijs en de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
 - (iv) het in (i) bedoelde verslag moet ook de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze voorwaarden gelden mutatis mutandis voor de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

Deze voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

5.3.5 Inkoop eigen aandelen

De Vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volstorte Aandelen verwerven of in pand nemen tegen contanten volgens de bepalingen van een beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Diezelfde vergadering kan ook voorwaarden vaststellen voor de vervreemding van deze Aandelen. Terzake ook verwezen worden naar rubriek 6.6.3 "Eigen Aandelen".

Op Datum van het Prospectus bezit de Vennootschap geen eigen Aandelen. De dochtervennootschappen van de Vennootschap bezitten evenmin aandelen van de Vennootschap.

5.3.6 Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet bovendien vooraf worden goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV Wet en moet met instemming van de Zaakvoerder goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap (behoudens in geval van gebruik van het toegestaan kapitaal door de raad van bestuur van de Zaakvoerder).

5.4 Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

Onder voorbehoud van de algemene beperkingen die vooraan in dit Prospectus werden uiteengezet (zie Hoofdstuk 3.3 - "Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus") en de specifieke beperking beschreven in Hoofdstuk 7.13 - "Standstill, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

5.5 Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een beslissing van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van 23 januari 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal. De Nieuwe Aandelen zullen in principe op 16 februari 2015 worden uitgegeven.

5.6 Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen

5.6.1 Algemeen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische wettelijke voorschriften betreffende een overnamebod of een uitkoopbod. De belangrijkste aspecten van deze wettelijke voorschriften worden hieronder uiteengezet. Er werd geen openbaar bod door een derde gelanceerd op de Aandelen van de Vennootschap op Datum van dit Prospectus.

Een overnamebod op een Belgische vennootschap genoteerd op een Belgische gereguleerde markt wordt beheerst door de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals uitgevoerd door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

5.6.2 Openbaar overnamebod

Een openbaar overnamebod op de Aandelen van de Vennootschap en andere effecten die toegang geven tot stemrecht (bv. warrants en converteerbare obligaties) is onderworpen aan toezicht door de FSMA. Een openbaar overnamebod moet worden uitgebracht op alle effecten met stemrecht, of die toegang geven tot stemrecht, van de Vennootschap. Vooraleer een bod uit te brengen, dient de bieder een prospectus te publiceren dat moet worden goedgekeurd door de FSMA voor publicatie.

Met toepassing van deze wettelijke voorschriften moet een verplicht overnamebod worden uitgebracht wanneer een persoon, tengevolge van zijn eigen verwerving of de verwerving door met hem in onderling overleg handelende personen of door personen die handelen voor rekening van die persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de stemrechtverlenende effecten verwerft van een vennootschap met maatschappelijke zetel in België waarvan (tenminste een deel van) de stemrechtverlenende effecten verhandeld worden op een gereguleerde markt. De Aandelen van de Vennootschap beantwoorden hieraan .

Een verplicht overnamebod moet desgevallend worden gelanceerd aan een prijs die minstens gelijk is aan het hoogste van de twee volgende bedragen:

- (i) de hoogste prijs, die over een periode van 12 maanden voor de aankondiging van het bod werd betaald voor de aandelen door de bieder of een in onderling overleg handelende persoon; en
- (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken effecten over de laatste 30 kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht. Er is echter geen verplicht overnamebod vereist, onder andere, wanneer de verwerving van de aandelen het gevolg is van een inschrijving op een kapitaalverhoging met voorkeurrecht waartoe de algemene vergadering heeft beslist. De prijs kan in cash of in effecten (of in een combinatie van beiden) zijn.

Bij een verplicht overnamebod of een vrijwillig overnamebod door een bieder die controle heeft over de Vennootschap waarbij een prijs geboden wordt die bestaat uit effecten, moet er een cash alternatief geboden worden indien:

- (i) de prijs niet bestaat uit liquide effecten die verhandeld mogen worden op een gereguleerde markt; of
- (ii) de bieder of een in onderling overleg handelende persoon effecten verwierf voor cash gedurende een periode van 12 maanden voor de publicatie van het overnamebod of tijdens de biedperiode van het overnamebod (waarbij dit pakket effecten, in het geval van een vrijwillig overnamebod door een controlerende aandeelhouder, meer dan 1% van de uitstaande effecten met stemrecht bedraagt). Wanneer een vrijwillig overnamebod wordt uitgebracht door een controlerende aandeelhouder, moet de prijs worden ondersteund door een waarderingsverslag uitgegeven door een onafhankelijk expert (fairness opinion).

Er zijn verschillende bepalingen in het Belgische vennootschapsrecht en sommige andere bepalingen in de Belgische wet, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen bekend te maken (zie hieronder de informatie aangaande "Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen") en de reglementering op de controle van concentraties, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en/of toelatingen verlenen aan de Vennootschap die een vijandig overnamebod, fusie, wijziging in het management of een andere wijziging inzake de controle moeilijk kunnen maken. Deze bepalingen of beslissingen zouden potentiële overnamepogingen kunnen ontmoedigen die volgens andere aandeelhouders in hun beste belang zijn en zouden de marktprijs van de Aandelen van de Vennootschap nadelig kunnen beïnvloeden. Deze bepalingen kunnen ook tot gevolg hebben dat ze de aandeelhouders de mogelijkheid ontnemen om hun aandelen aan een premie te verkopen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, zoals gebruikelijk, voorzien in een clause met betrekking tot de verandering van controle ("change of control clause") waardoor de banken vervroegd de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen in geval van een verandering van controle over de Vennootschap. Alle kredietovereenkomsten van de Vennootschap bevatten een dergelijke clause met betrekking tot de verandering van controle.

5.6.3 Uitkoop en recht tot verkoop (of "sell-out").

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen kan een natuurlijk persoon of rechtspersoon, of kunnen verschillende natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95% van de effecten met stemrecht in de Vennootschap, het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven door middel van een openbaar uitkoopbod. De effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in het kader van dergelijk aanbod, worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bieder aan het einde van de procedure met consignatie van de prijs. De prijs die wordt betaald voor de effecten moet in cash zijn en moet de werkelijke waarde van de effecten vertegenwoordigen met het oog op de vrijwaring van de belangen van de overdragende aandeelhouders.

Indien, als gevolg van het (heropend) overnamebod, een bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de aandelen van de doelvennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het overnamebod heeft verworven, kan de bieder overgaan tot een vereenvoudigde uitkoop, op voorwaarde dat aan alle voorwaarden voor een dergelijke uitkoop is voldaan, om de aandelen te verwerven die nog niet verworven waren door de bieder (of gelijk welke andere persoon die dan geacht wordt te handelen samen met de bieder).

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnameaanbod, een bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht van de doelvennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder binnen het overnamebod effecten heeft verworven die ten minste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn effecten te laten overnemen aan de Uitgifteprijs (de zogenaamde "sell out").

Het feit dat een bidder in het bezit zou zijn van 95% van de Aandelen zou evenwel in strijd zijn met de hierboven vermelde regel dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap continu en permanent in handen moeten zijn van het publiek.

5.6.4 Invloed van de GVV-Wet

Overeenkomstig de GVV-Wet, zou een bidder die de controle over de Vennootschap zou verwerven ingevolge een overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband moet zoals reeds vermeld de aandacht worden gevestigd op artikel 23, §3 van de GVV-Wet dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap continu en permanent in het bezit zijn van het publiek. Niet-naleving van deze vereiste kan leiden tot de beëindiging van het statuut als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

5.7 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 om een bijkomende statutaire openbaarmakingdrempel op te leggen.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- (i) de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing, of successie;
- (ii) het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond); of,
- (iii) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke of rechtspersoon die "rechtstreeks" of "onrechtstreeks" stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke of rechtspersoon geacht om "onrechtstreeks" stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

- (i) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke of rechtspersoon;
- (ii) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van artikelen 5 en 7 van het Wetboek van vennootschappen) door deze natuurlijke of rechtspersoon; of
- (iii) wanneer deze natuurlijke of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totale aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten). Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Vennootschap en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de kennisgevingsplichtige persoon kennis krijgt of kennis had moeten krijgen van de verwerving of overdracht, of het recht om stemrechten uit te oefenen.

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Vennootschap in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke klasse publiceren (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) bekendmaken. Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<http://www.wereldhavebelgium.com/nl/investors-en-media/aandeelhoudersstructuur/>), waar ze volledig gepubliceerd worden.

5.8. Belastingstelsel in België

5.8.1 Voorafgaande waarschuwing

De onderstaande paragrafen vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot de aankoop, verwerving, bezit, eigendom, verkoop en overdracht van Aandelen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op Datum van huidig Prospectus behoudens wijzigingen van de Belgische wetten, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met of gaat niet over belastingwetten in landen buiten België en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele kandidaat-beleggers. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime. Kandidaat-beleggers krijgen de raad om hun eigen adviseurs te raadplegen betreffende de fiscale gevolgen in België en in andere landen met betrekking tot de aankoop, verwerving, bezit, eigendom, verkoop en overdracht van Aandelen, en over de inkomsten uit dividenden.

Voor het doel van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.i. een natuurlijk persoon die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgesteld persoon, (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.i. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.i. een andere rechtspersoon dan deze die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

5.8.2 Dividenden

5.8.2.1. Principe

Volgens de huidige belastingwetgeving wordt op dividenden die worden uitbetaald door de Emittent 25% roerende voorheffing ingehouden.

Voor de Belgische inkomstenbelasting wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die aan de Aandelen betaald of toegekend worden, als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk gestorte aandelenkapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

In geval van inkoop van eigen Aandelen, zal het uitgekeerde bedrag (na aftrek van het gedeelte van het fiscaal kapitaal dat door de teruggekochte Aandelen vertegenwoordigd wordt) als een dividend behandeld worden, onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing van 25%, behoudens vrijstelling of verzaking krachtens de van toepassing zijnde Belgische fiscale wetgeving of belastingverdragen. Er zal geen roerende voorheffing geheven worden indien deze terugbetaling op een effectenbeurs geschiedt en aan bepaalde voorwaarden voldoet. In geval van vereffening van de Vennootschap zullen alle uitgekeerde bedragen die het fiscaal kapitaal overschrijden onderworpen worden aan de roerende voorheffing van 25%, behoudens vrijstelling of verzaking krachtens de van toepassing zijnde Belgische fiscale bepalingen.

5.8.2.2. Belgische natuurlijke personen

- 1) Privé-beleggers

Voor privé-beleggers (i.e. natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing die op de dividenden wordt ingehouden bevrijdend en vormt zij de eindbelasting. Het dividendinkomen moet niet worden aangegeven in de aangifte personenbelasting. Indien de privé-belegger er toch voor kiest het dividendinkomen aan te geven in de aangifte personenbelasting, wordt hij belast aan (het laagste van) het afzonderlijk tarief van 25% of het progressief tarief in de personenbelasting, rekening houdend met de overige aangegeven inkomsten van de belastingplichtige. De ingehouden roerende voorheffing met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven dividenden op de Aandelen is verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval ze de totale personenbelasting overtreft en indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

2) Professionele beleggers

Natuurlijke personen die inwoner zijn van België en die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden, moeten het ontvangen dividendinkomen aangeven in hun aangifte in de personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale progressieve tarief, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting.

De roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde personenbelasting indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen.

De tweede voorwaarde is niet van toepassing indien de belastingplichtige kan aantonen dat hij de Aandelen in volle eigendom gehouden heeft gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden of dat de Aandelen tijdens die periode nooit hebben toebehoord aan een andere belastingplichtige dan een ingezetene vennootschap of een niet-ingezetene vennootschap die de Aandelen houdt via een vaste inrichting in België.

5.8.2.3. Belgische vennootschappen

Vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen bruto-dividend (inclusief roerende voorheffing) aan het normaal tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting, inclusief 3% crisisbelasting, bedraagt 33,99 %), tenzij de verminderde belastingtarieven voor KMO's van toepassing zijn.

De door de Emittent betaalde dividenden komen niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" ("definitief belaste inkomsten"), aangezien de Emittent als kwalificerende openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde van artikel 203 van het Wetboek Inkomstenbelastingen. De roerende voorheffing kan door de vennootschap die het dividend ontvangt verrekend worden met de vennootschapsbelasting en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De vennootschap is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of minderwaarde op de Aandelen.

De tweede voorwaarde is niet van toepassing indien de vennootschap-aandeelhouder kan aantonen dat (i) zij de Aandelen in volle eigendom gehouden heeft gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden, of dat (ii) tijdens deze periode de Aandelen

op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen-aandeelhouders die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% aanhouden in het kapitaal van de Emittent voor een ononderbroken periode van tenminste één jaar kunnen, onder bepaalde voorwaarden en indien bepaalde formaliteiten worden vervuld, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

5.8.2.4. Organismen voor de financiering van pensioenen

Voor Organismen voor de Financiering van Pensioenen (“OFP’s”), d.w.z. Belgische pensioenfondsen, opgericht onder de vorm van een OFP in de zin van artikel 8 van de Belgische Wet van 27 oktober 2006, zijn dividendinkomsten in het algemeen vrijgesteld van belasting. Behoudens bepaalde beperkingen, kan de ingehouden Belgische roerende voorheffing verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting. Ze is terugbetaalbaar, voor zover de voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting overschrijdt.

5.8.2.5. Belgische rechtspersonen

Dividenden verkregen door Belgische rechtspersonen die zijn onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 25%. De roerende voorheffing vormt een eindbelasting.

5.8.2.6. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de Aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting. In dit laatste geval, werkt de geheven roerende voorheffing niet bevrijdend en moet de ontvangende niet-inwoner de dividenden aangeven in zijn aangifte in de belasting der niet-inwoners waar ze belast zullen worden aan de normale tarieven.

De roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde belasting der niet-inwoners en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen.

Deze tweede voorwaarde is niet van toepassing indien kan aangetoond worden dat de belastingplichtige de Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden of, indien de aandeelhouder een buitenlandse vennootschap met Belgische vaste inrichting betreft, indien kan aangetoond worden dat tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, verminderd kan worden indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

5.8.3 Gerealiseerde meer- en minderwaarden

5.8.3.1. Belgische natuurlijke personen

1) Privé-beleggers

De meerwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de overdracht van Aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privé vermogen, zijn in principe niet belastbaar in België. De minderwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de overdracht van aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privé vermogen zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Uitzonderlijk kunnen natuurlijke personen privé-beleggers toch in de personenbelasting onderworpen zijn aan een belasting van 33%, verhoogd met aanvullende gemeentebelasting op de gerealiseerde meerwaarden indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normaal beheer van het privé vermogen. In dit kader blijven de minderwaarden niet aftrekbaar van de inkomsten van dezelfde aard.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een vennootschap niet-inwoner die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon privé-belegger die meer dan 25% van de Aandelen bezit (d.i. een zgn. 'aanzienlijke deelneming') gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht, zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,5% (verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting). Voor de berekening van de 25%-grens wordt niet alleen rekening gehouden met de deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door deze privé-belegger, maar ook die van zijn echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van zijn familie.

Meerwaarden gerealiseerd bij een inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe belastbaar als een dividend.

2) Professionele beleggers

De meerwaarden die een professionele belegger natuurlijke persoon die inwoner is van België, realiseert bij de overdracht van Aandelen, zijn belastbaar aan het gewone progressieve tarief van de personenbelasting. Hierop geldt één uitzondering: meerwaarden op Aandelen die al langer dan vijf jaar door de natuurlijke persoon voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, zijn onderworpen aan een afzonderlijk belastbaar tarief van 16,5% (verhoogd met aanvullende gemeentebelasting). De gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd bij een inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe belastbaar als een dividend.

5.8.3.2. Belgische vennootschappen

De meerwaarden gerealiseerd op Aandelen door een Belgische vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, zijn belastbaar tegen het normaal tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting, inclusief 3% crisisbelasting, bedraagt 33,99%), omdat de inkomsten van de Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hoger). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd bij een inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe belastbaar als een dividend.

5.8.3.3. Organismen voor de financiering van pensioenen

OFP's zijn in principe niet onderworpen aan Belgische meerwaardebelasting op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

5.8.3.4. Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen zijn in de regel niet belastbaar op meerwaarden die worden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd bij een inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe belastbaar als een dividend.

5.8.3.5. Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen op voorwaarde dat (i) de aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn/haar privévermogen, en (iii) het niet gaat om een "aanzienlijke deelneming" (zie hoger). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die een niet-inwoner natuurlijke persoon realiseert bij de overdracht van Aandelen die hij voor beroepsdoeleinden aanhoudt via een vaste basis waarover hij in België beschikt, dienen wel te worden aangegeven in de aangifte der niet-inwoners waar zij belast zullen worden aan het normaal tarief van de belasting der niet-inwoners.

Niet-inwoners rechtspersonen die onderworpen zijn aan de belasting van niet-inwoners voor rechtspersonen, zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen die geen Aandelen bezitten doch niet via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Worden de Aandelen via een Belgische inrichting gehouden, dan zullen de meerwaarden moeten worden aangegeven in de aangifte in de belasting der niet-inwoners en belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting der niet-inwoners. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Volgens de letterlijke tekst van artikel 228, §3 van het Wetboek Inkomstenbelastingen, zouden meerwaarden die worden gerealiseerd door niet-inwoners vennootschappen onderworpen kunnen zijn aan de Belgische belasting der niet-inwoners via heffing van bedrijfsvoorheffing indien de meerwaarde wordt gerealiseerd naar aanleiding van een overdracht aan een Belgische inwoner (of een Belgische vaste inrichting van een niet-inwoner), en voor zover die inkomsten ingevolge een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting belastbaar zijn in België, of, wanneer dergelijke overeenkomst niet van toepassing is, voor zover de belastingplichtige niet bewijst dat de inkomsten daadwerkelijk belast werden in de Staat waarvan hij inwoner is. De toepassing van deze recent ingevoerde belasting is onduidelijk en vereist bovendien dat de Belgische inwoner/koper op de hoogte is van de identiteit van de niet-inwoner/verkoper, wat normalerwijze niet het geval is bij een verhandeling van Aandelen op de beurs. De Minister van Financiën erkent deze onduidelijkheden en praktische moeilijkheden en heeft aangegeven dat naar een oplossing wordt gezocht.

Meerwaarden gerealiseerd bij een inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe belastbaar als een dividend.

5.8.4 Belasting op beurstransacties

Er is geen taks op beursverrichtingen verschuldigd bij de inschrijving op nieuw uitgegeven aandelen (d.z. primaire markt verrichtingen).

De aankoop en de verkoop, en alle andere verwervingen en overdrachten ten bezwarende titel van Aandelen in België via een professionele tussenpersoon zijn, daarentegen, wel onderworpen aan de taks op beursverrichtingen (d.z. secundaire markt verrichtingen).

Deze taks bedraagt voor wat betreft het verhandelen van Aandelen 0,09% van de aan- of verkoopprijs, met een maximum van 650 EUR per verrichting en per partij.

Er is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd door:

- Professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- Verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1, van de wet betreffende de controle der verzekeringsondernemingen van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- Pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, 1° van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, die voor eigen rekening handelen;
- Instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 3 augustus 2012, die voor eigen rekening handelen; en
- Niet-inwoners (bij aflevering van een certificaat van niet-inwonerschap), die voor eigen rekening handelen.

6 INFORMATIE BETREFFENDE DE EMITTENT

6.1 Naam van de Emittent

De maatschappelijke benaming van de Emittent is Wereldhave Belgium. Zij heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

6.2. Korte historiek en maatschappelijk doel van de Emittent

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

Bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari daarna, onder nummer 980207-208, werd de maatschappelijke benaming van de Emittent (zijnde Vastgoed Maatschappij België NV) gewijzigd in de huidige en werd de rechtsvorm van de Emittent omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen.

Sinds 15 januari 1998 was de Emittent eveneens erkend als “vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA. Als vastgoedbevak was de Emittent onderworpen aan (i) de bepalingen van het KB 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 KB van 10 april 1995 heeft opgeheven) en (ii) aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en vervolgens aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (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 belegging en hun beheerders (hierna de “AIFMD wet”)¹⁴, heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”), aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de Vennootschap op 8 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, § 3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van

¹⁴ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, “*alternative investment funds managers*”, zodat deze richtlijn de “AIFMD richtlijn” wordt genoemd en dat deze wet de “AIFMD wet” wordt genoemd).

openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. De Vennootschap is van oordeel dat het nieuwe statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van de Vennootschap als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat de Vennootschap toe om zijn huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, zijn aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als *REIT (Real Estate Investment Trust)*.

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

Sinds 27 oktober 2014 wordt het maatschappelijk doel van de Vennootschap in artikel 4 van de Statuten als volgt omschreven:

"Artikel 4. DOEL

4.1. De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,

(b) binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen: i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;

v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging 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 belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix; aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verworft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

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

4.5. De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of 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."

6.3 Statuut van de Emittent

De Emittent heeft het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap fiscale transparantie biedt in ruil voor de verplichting dat tenminste 80% van het resultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB) wordt uitgekeerd.

De openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, die door de FSMA wordt gecontroleerd, is onderworpen aan een specifieke reglementering¹⁵. De voornaamste regels waaraan moet worden voldaan, zijn de volgende:

- de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal aandelen.
- de aandelen van een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap moeten verplicht toegelaten zijn tot verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning.
- de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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) in voorkomend geval en 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.
- de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen
- de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap mag enkel aandelen of deelnemingsrechten aanhouden in een institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap of in een vastgoedvennootschap als ze hierover een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.
- strikte regels wanneer de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap andere vennootschappen exclusief of gezamenlijk controleert zonder over het volledige kapitaal te beschikken.
- de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten naleven.
- de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is.
- de portefeuille moet worden geboekt tegen reële waarde, de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap mag haar vastgoed niet afschrijven.
- het vastgoedpatrimonium van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op *ad hoc* basis gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal 3 jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van 3 jaar verstreken is.
- een geconsolideerde schuldgraad die beperkt is tot 65% van de totale geconsolideerde en statutaire activa (onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten); indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 50 % overschrijdt dient de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap een financieel plan op te stellen conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap

¹⁵ De GVV-Wet, het GVV-KB en alle andere toepasselijke Koninklijke Besluiten en elke andere op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 § 4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %.

- het geven van hypotheek, zekerheden of garanties mag enkel in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of deze van de groep en is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.
- verbod op het intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten voor speculatie doeleinden.
- verplichting om adequate verzekeringen aan te gaan voor de gebouwen.
- tenminste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB) moet worden uitgekeerd in de vorm van een dividend.
- de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap diversifieert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn verspreid. In principe en behoudens in het geval dat een afwijking wordt verkregen vanwege de FSMA onder bepaalde voorwaarden, mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa worden belegd in een vastgoed geheel dat één risico vormt (zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 3.1.1.2 "Type vastgoed - Risico verbonden aan de aard van het commercieel vastgoed met name commerciële shoppingcentra: een te hoge risicoconcentratie in één vastgoed geheel" en Hoofdstuk 9.2.1 "Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 30 september 2014" van huidig Prospectus inzake de hierop door de Vennootschap bekomen tijdelijke en voorwaardelijke afwijking).
- roerende voorheffing van in principe 25 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap betreft; alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309 % op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

6.4 Structuur en organisatie

6.4.1 Samenvatting

De Emittent heeft op datum van huidig Prospectus de volgende 6 Belgische dochterondernemingen¹⁶ dewelke, met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV (zie dienaangaande Hoofdstuk 10.2 van huidig Prospectus), niet over eigen personeel beschikken:

Naam vennootschap	Maatschappelijke zetel	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Wereldhave Belgium Services NV (vanaf 07/2014)	Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde	0422.120.838	99,52 %
J-II NV	Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde	0472.903.308	99,84 %
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0452.882.013	100 %

¹⁶ Geen van deze 6 Belgische dochtervennootschappen bezit het statuut van institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

Immo Guwy NV	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0404.024.004	100 %
Vastgoed Halle NV	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0833.597.511	50 %
WBPM NV	Medialaan 30 - 1800 Vilvoorde	0833.792.402	99 %

Met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV, wordt de administratie van deze vennootschappen gevoerd door de Emittent in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

De Emittent is volledig eigenaar van de vastgoedportefeuille zoals omschreven in sectie 9.2 van huidig Prospectus, met uitzondering van de rechten dewelke aangehouden worden door sommige van haar dochterondernemingen zoals hieronder verder beschreven.

6.4.2 J-II NV

J-II NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 29 september 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canonstroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV. Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed.

De waarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II laan 26-30 is in hoofde van J-II NV gelijk aan 1 € daar J-II NV aan de erfpachter (de Europese Unie) een aankoopoptie heeft toegekend tot verwerving van de residuaire eigendomsrechten mits betaling van 1 €, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waarbij de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie kan lichten in het tweede semester van het jaar 2026 mits betaling van 1 €, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canonstroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waardoor de erfpachter dan vanaf 30 september 2027 volle eigenaar zal worden van het onroerend goed. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 in hoofde van J-II NV gelijk aan 1 € (i.e. de te betalen koopprijs door de erfpachtgever (de Europese Unie) bij het lichten van de aankoopoptie in de periode van 1 juli 2026 – 31 december 2026). Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien van de erfpachter (i.e. de Europese Unie) of ten aanzien van BNP Paribas Fortis als koper van de canonstroom van de erfpachtovereenkomst.

6.4.3 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. Thans worden de nodige acties ondernomen opdat de nodige vergunningen (stedenbouwkundige -, milieu- en socio-economische vergunning) zouden kunnen worden bekomen. De mogelijke start van de werken zal aanvangen onmiddellijk na het bekomen van de vergunningen, voorzien voor eind 2015. De bouwkundige oplevering van het multi functioneel binnenstedelijk project is voorzien voor eind 2017. Het investeringsbedrag van deze ontwikkeling wordt geraamd op ongeveer € 550 mln.

6.4.4 Vastgoed Halle NV

Vastgoed Halle NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0833.597.511, werd opgericht op 8 februari 2011 in het kader van de mogelijke realisatie te Halle van een binnenstedelijke winkelontwikkeling met woningen en ondergrondse parking (de mogelijke ontwikkeling is gelegen te Halle, grenzend aan de Arkenvest, de Basiliekstraat en de Molenborre). Wereldhave Belgium Comm. VA heeft de procedures voor het bekomen van de vergunningen stopgezet. In deze context werden de grondposities op 30 januari 2014 verkocht. De Vennootschap heeft thans geen verplichtingen meer met betrekking tot Vastgoed Halle NV. De vennootschap bezit thans geen activa meer en de vennootschap zal in de nabije toekomst vereffend worden of een andere bestemming krijgen.

6.4.5 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.

6.4.6 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 het vastgoed eigendom van de Vennootschap.

6.5 Vastgoedcertificaten¹⁷

Gezien de totale reële waarde van de investering in het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" en in het vastgoedcertificaat "Basilix" per 31 december 2014 € 21,9 miljoen bedraagt, de totale vastgoedportefeuille van de Vennootschap (i.e. exclusief "projectontwikkelingen" en "vastgoedcertificaten") per 31 december 2014 € 724,3 miljoen bedraagt en de Vennootschap met uitzondering van voormelde beursgenoteerde vastgoedcertificaten geen ander vastgoed zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet bezit noch optierechten op dergelijke activa, is op Datum van het

¹⁷ De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd aan reële waarde op basis van marktnotering (niveau 1, IFRS 13). Meer in het bijzonder wordt de reële waarde van de vastgoedcertificaten berekend als het gewogen gemiddelde van de laatste 14 dagen voorafgaand aan de zogenaamde rapportagedatum.

Prospectus voldaan aan artikel 7, b) van de GVV-Wet alwaar wordt bepaald dat een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap het in artikel 2, 5°, vi tot x vermelde vastgoed mag bezitten, alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

6.5.1 Kortrijk Ring Shopping Center

De Emittent houdt per 31 december 2014 16,22 % (18.382 certificaten) van het beursgenoteerd vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" aan. Ultimo 2014 bedroeg de slotkoers € 535,0 per certificaat. De reële waarde van deze investering in het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" bedraagt per 31 december 2014 € 12,8 miljoen hetgeen 1,8 % uitmaakt van de totale vastgoedportefeuille van de Vennootschap (i.e. portefeuille "vastgoedbeleggingen", portefeuille "projectontwikkelingen" en portefeuille "vastgoedcertificaten") per 31 december 2014.

Het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" wordt verhandeld op de fixingmarkt van Euronext Brussels (ISIN code: BE0003608198).

6.5.2 Basilix

De Emittent houdt per 31 december 2014 eveneens 17,82 % (23.730 certificaten) van het beursgenoteerd vastgoedcertificaat "Basilix" aan. Ultimo 2014 bedroeg de slotkoers € 381,10 per certificaat. De reële waarde van deze investering in het vastgoedcertificaat "Basilix" bedraagt per 31 december 2014 € 9,1 miljoen hetgeen 1,3 % uitmaakt van de totale vastgoedportefeuille van de Vennootschap (i.e. portefeuille "vastgoedbeleggingen", portefeuille "projectontwikkelingen" en portefeuille "vastgoedcertificaten") per 31 december 2014..

Het vastgoedcertificaat "Basilix" wordt verhandeld op de fixingmarkt van Euronext Brussels (ISIN code: BE0003674851).

6.6 Maatschappelijk kapitaal en Aandelen

6.6.1 Kapitaal en Aandelen

Op datum van huidig Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 266.159.524,90. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 6.308.198 Aandelen (waarvan 4.393.166 op naam en 1.915.032 gedematerialiseerde), zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

Overzicht van het aantal Aandelen in omloop per 31/12/2013 en per 31/12/2014:

<i>Per 31/12/2013: 6.308.198 Aandelen</i>
<i>Per 31/12/2014: 6.308.198 Aandelen</i>

6.6.2 Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder van de Emittent 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 € 224.968.918,27. 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 € 224.968.918,27 werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op datum van 27 januari 2012. De verleende machtiging is dus geldig tot 27 januari 2017. Op Datum van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging. Deze machtiging is hernieuwbaar. Na de Verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal € 174.976.512,52 bedragen.

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.

6.6.3 Eigen Aandelen

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

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.

7 ALGEMENE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD

7.1 Inlichtingen in verband met de uit te geven Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met een besluit van de Zaakvoerder van de Vennootschap van 23 januari 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal. Ze worden ter inschrijving aangeboden met voorkeurrecht voor de Bestaande aandeelhouders. Dit Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 18 van de Bestaande Aandelen. Deze coupon zal worden onthecht op 26 januari 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels.

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het huidige boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 en afsluit op 31 december 2015 (zie Hoofdstuk 5.3.1 - "Dividenden").

De Bestaande Aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 en afgesloten is op 31 december 2014. De jaarvergadering van 8 april 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014 besluiten over het jaardividend 2014, op voorstel van de Zaakvoerder. Het verwachte dividend over het boekjaar 2014 bedraagt bruto € 4,60 per Bestaand Aandeel en netto € 3,45 per Bestaand Aandeel. Het jaardividend 2014 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 19 van de Bestaande Aandelen, die zal worden onthecht op 26 januari 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels (zie verder Hoofdstuk 7.11, "Dividendgerechtigdheid").

7.2 Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met het Aanbod en Plaatsingsovereenkomst met de Manager

Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun Voorkeurrechten uit te oefenen tijdens de Inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een totaal bedrag van € 37,3 miljoen.

Bestaande Aandeelhouder	% van het aantal Voorkeurrechten dat zal worden uitgeoefend ingevolge vaste inschrijvingsverbintenis	Aantal Nieuwe Aandelen waarop zal worden ingeschreven rekening houdende met het aantal Voorkeurrechten waarover men bezit	% van het totaal aantal Nieuwe Aandelen rekening houdende met het aantal Voorkeurrechten waarover men bezit
Wereldhave NV	100 %	228.485	36,22%
Wereldhave International NV	100 %	209.397	33,19%
Federale Verzekering	100 %	32.400	5,14%
Totaal		470.282	74,55%

€ 37,3 miljoen, zijnde 74,55 % van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders. De minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30 % dient, ongeacht de resultaten van het Aanbod, te allen tijde gerespecteerd te worden.

Naast voormelde vaste inschrijvingsverbintenis heeft Wereldhave N.V. zich tevens verbonden tot de Bijkomende Verbintenis, zijnde de verbintenis van Wereldhave N.V. om, in het geval en voor zover niet alle Scrips zouden worden verkocht door de Manager in het kader van de Private Plaatsing, zelf in te schrijven (en dit vooraleer de Manager dient over te gaan tot de vaste overname van de resterende Nieuwe Aandelen op grond van de Plaatsingsovereenkomst) op een bijkomend aantal Nieuwe Aandelen (andere dan het pakket Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van de vaste inschrijvingsverbintenis in hoofde van Wereldhave N.V.) en dit ten einde Wereldhave N.V. toe te laten om tezamen met Wereldhave International N.V. (en na de uitoefening door Wereldhave N.V. en Wereldhave International NV van al hun Voorkeurrechten op grond van hun respectieve vaste inschrijvingsverbintenissen) 70 % te bezitten van de som van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen - 1 Nieuw Aandeel.

Op grond van de Plaatsingsovereenkomst heeft de Manager zich ertoe verbonden om in te schrijven op de resterende Nieuwe Aandelen ("*hard underwriting*") (zie dienaangaande Hoofdstuk 7.12. "Plaatsingsovereenkomst" van huidig Prospectus).

7.3 Beslissingen van de raad van bestuur van de Zaakvoerder in verband met de uitgifte, modaliteiten en voorwaarden van het Aanbod

7.3.1 Beslissingen van de raad van bestuur van de Zaakvoerder in verband met het Aanbod

De Zaakvoerder heeft op 23 januari 2015 principieel beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal 50.000.000 EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met toepassing van het voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders. Op 26 januari 2015 werd de Uitgifteprijs, het exacte bedrag van het Aanbod en de Inschrijvingsratio vastgesteld waarbij een Inschrijvingsratio van één Nieuw Aandeel voor tien (10) coupons nr. 18 wordt gehanteerd.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden onder de hierna vermelde opschortende voorwaarde en in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 16 februari 2015. Zoals hierboven reeds aangegeven, impliceren de Plaatsingsovereenkomst ("*hard underwriting agreement*") en de vaste inschrijvingsverbintenissen vanwege bepaalde Bestaande Aandeelhouders (i.e. Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekeringen - zie Hoofdstuk 7 - rubriek 7.2. - inclusief de Bijkomende Verbintenis) dat het volledige bedrag van de Verrichting zal worden onderschreven.

De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van volgende opschortende voorwaarde:

- De bevestiging van de notering van de Voorkeurrechten en de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk uitgifte.

7.3.2 Maximumbedrag van het Aanbod

Indien op het totale bedrag van het Aanbod wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) 49.992.405,75 EUR, en worden 630.819 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

Gezien de vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders (en dit onder de opschortende voorwaarde dat de minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30 % te allen tijde wordt gerespecteerd - zie Hoofdstuk 7.2 "Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met het Aanbod") en de Bijkomende Verbintenis en de aard van de Plaatsingsovereenkomst (namelijk een overeenkomst van vaste overname of "*hard underwriting Agreement*" (en dit met betrekking tot de Nieuwe Aandelen dewelke niet het voorwerp uitmaken van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders en en de Bijkomende Verbintenis, zoals vermeld in Hoofdstuk 7.2 en voor zover de Plaatsingsovereenkomst niet wordt beëindigd uit hoofde van één van haar bepalingen - zie Hoofdstuk 7.12 "Plaatsingsovereenkomst"), mag worden verwacht dat op het Aanbod volledig zal worden ingeschreven.

7.3.3 Algemene modaliteiten

De verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod is een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden, dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode. Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met het besluit van de Zaakvoerder van de Vennootschap van 23 januari 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal.

De Bestaande Aandeelhouders kunnen gebruik maken van hun Voorkeurrecht om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen.

In het kader van de Verrichting zal er geen enkele stabilisatie door de Manager worden uitgevoerd. Er zullen ook geen overtoewijzingen gebeuren, en er werden (en zullen) eveneens geen pre-allocatieafspraken (worden) gemaakt met betrekking tot de toewijzing van de Scrips.

7.4 Redenen voor het Aanbod en gebruik van de opbrengsten

Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de netto-opbrengst ongeveer € 49,5 miljoen (na aftrek van de kosten en uitgaven die de Vennootschap dient te dragen in het kader van de Verrichting, zie Hoofdstuk 7.14 - "Kosten in verband met het Aanbod").

De Vennootschap zal de volledige netto-opbrengsten van de Verrichting aanwenden met het oog op de financiering van de verwerving van een 99 jarig recht van erfpacht vanwege De Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV (hierna genoemd "IFKRSC") met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord" gelegen aan de Ringlaan 34-36 te Kortrijk, hetgeen tot 12 januari 2015 het voorwerp was van het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" (de zogenaamde "economische eigendom" - zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 6.5.1 van huidig Prospectus) en waarvan de juridische eigendom werd gehouden door IFKRSC. De totale investering (tbv € 80 mln) wordt gefinancierd met, enerzijds de opbrengsten van de kapitaaloperatie (€ 49,5 mln) en, anderzijds, het resterend saldo (€ 30,5 mln) door trekking op een beschikbare kredietlijn.

Hoewel de Vennootschap voormelde acquisitie (tbv € 80 mln) volledig zou kunnen financieren via de bestaande kredietlijnen, ziet de Vennootschap zich evenwel geconfronteerd met de beperking van haar schuldgraad tot 33 % en dit ingevolge de afwijking conform artikel 30, § 3 en § 4 van de GVV-Wet, daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap uitmaakt (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège in de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap 21,3 %) ¹⁸. Deze acquisitie heeft tot gevolg dat de huidige schuldgraad op beperkte wijze overschreden wordt maar dankzij het huidige openbare bod waarbij de Emittent de vaste inschrijvingsverbintenissen vanwege bepaalde Bestaande Aandeelhouders (i.e. Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekeringen inclusief de Bijkomende Verbintenis) ¹⁹ heeft bekomen en een Plaatsingsovereenkomst ("hard underwriting agreement) heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis NV, zal het volledige bedrag van de Verrichting worden onderschreven teneinde te verzekeren dat de huidige schuldgraad (thans 34%) dan ook onmiddellijk terug zal vallen onder de 33% drempel.

Voormelde verwerving met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord" past eveneens volledig binnen de investeringsstrategie van de Vennootschap als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap die gericht is op investeringen met focus op winkelcentra.

Verder vindt deze investering plaats opdat een einde zou kunnen worden gesteld aan het feit dat het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap uitmaakt, zodat de begrenzing van de schuldgraad van de Vennootschap op 33 % komt te vervallen. Ingevolge de verwerving van voormeld 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", is het aandeel van het winkelcentrum "Belle-Ile" op Datum van het Prospectus gedaald van 24,17 % in de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap per 30 september 2014 tot 21,3 % per 31 december 2014.

¹⁸ Zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 9.2.1 en Hoofdstuk 9.3.2 van huidig Prospectus.

¹⁹ -Zie Hoofdstuk 7 - rubriek 7.2.

De intentie van de Vennootschap is om uiterlijk op 31 december 2016 het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile onder voormelde 20% drempel te brengen.

7.5 Uitgifteprijs en inschrijvingsratio

Het Voorkeurrecht, vertegenwoordigd door coupon nummer 18 van de Bestaande Aandelen, zal worden onthecht van de Bestaande Aandelen op 26 januari 2015 na de sluiting van de handel op Euronext Brussels.

De Uitgifteprijs bedraagt € 79,25. De Uitgifteprijs werd bepaald door de Zaakvoerder, in overleg met de Manager, op 26 januari 2015, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op Euronext Brussels en na aftrek van het verwachte brutodividend over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 4,60 (onthechting op 26 januari 2015 na sluiting van de beurs van coupon nr. 19 die dat dividend vertegenwoordigt), waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast, zoals bepaald door de Zaakvoerder, in overleg met de Manager, in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Voorkeurrechten hebben verworven, kunnen, met inachtneming van de toepasselijke effectenwetgeving, tijdens de Inschrijvingsperiode op onherleidbare wijze inschrijven op Nieuwe Aandelen volgens de Inschrijvingsratio van één Nieuw Aandeel voor tien (10) Voorkeurrechten in hun bezit en betaling in contanten van de Uitgifteprijs van € 79,25 per Nieuw Aandeel.

De Uitgifteprijs ligt 26,21% lager dan de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 23 januari 2015 (die € 107,40 bedroeg). De Uitgifteprijs vertegenwoordigt dan ook een korting van 26,21% ten opzichte van de slotkoers van de Bestaande Aandelen op Euronext Brussels van 23 januari 2015 en een korting van € 21,27 ten opzichte van de theoretische prijs van de Bestaande Aandelen rekening houdend met de onthechting van de coupons nr. 18 (welke het Voorkeurrecht vertegenwoordigt) en nr. 19 (die het dividend voor het boekjaar 1 januari 2014 – 31 december 2014 vertegenwoordigt).

Behoudens de Inschrijvingsratio, is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor in het kader van het Aanbod met Voorkeurrecht kan worden ingeschreven. Alle Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten inschrijven met toepassing van de Inschrijvingsratio, zullen hen worden toegekend. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, behalve zoals beschreven in Hoofdstuk 7.9, "Publicaties in het kader van de Verrichting".

7.6 Inschrijvingsperiode en inschrijvingsmodaliteiten

De Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht loopt van 27 januari (8u00) tot en met 10 februari 2015 (16u00).

- (i) Voor Bestaande Aandeelhouders die hun Bestaande Aandelen in gedematerialiseerde vorm (op een effectenrekening) aanhouden, zal het overeenstemmend aantal Voorkeurrechten automatisch in hun effectenrekening bij hun bank of andere financiële tussenpersoon worden geboekt. Zij zullen in principe door hun financiële instelling worden geïnformeerd over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels.

- (ii) Bestaande Aandeelhouders wiens Bestaande Aandelen zijn ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, zullen, op het in het aandelenregister opgegeven adres, een brief van de Vennootschap ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over het totale aantal Voorkeurrechten waarop zij recht hebben en over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels.

Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten worden geregistreerd bij de Manager, indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Voorkeurrechten indienen bij de Manager. Voor de gedematerialiseerde Voorkeurrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 18 uit hun effectenrekening boeken.

7.7 Voorkeurrecht verhandelbaar op Euronext Brussels

Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 18. Het Voorkeurrecht wordt tijdens de Inschrijvingsperiode genoteerd op Euronext Brussels (ISIN code BE0970136397) en kan afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld. Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod via een aankoop van Voorkeurrechten, dienen een aankooporder voor Voorkeurrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor Nieuwe Aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon. Bestaande Aandeelhouders en beleggers die Voorkeurrechten houden, maar die niet het precieze aantal Voorkeurrechten bezitten om in te schrijven op één Nieuw Aandeel of een veelvoud van Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode kiezen om:

- (i) het ontbrekende aantal Voorkeurrechten te kopen op Euronext Brussels om in te schrijven op één bijkomend Nieuw Aandeel; of,
- (ii) hun overtollige Voorkeurrechten te verkopen; of,
- (iii) niets te doen in afwachting van de (eventuele) betaling van de netto-opbrengst van de Scrips (zie Hoofdstuk 7.8, "Private Plaatsing van Scrips").

Voorkeurrechten kunnen niet langer worden verhandeld of uitgeoefend na 10 februari 2015, de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode.

Een aankondiging van de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrechten zal worden gedaan via een persbericht op of omstreeks 11 februari 2015.

7.8 Private plaatsing van Scrips

Op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode worden de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch omgezet in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen worden verkocht door de Manager via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. Aan de hand van een boekbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Scrips worden vastgesteld. Beleggers die Scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Uitgifteprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De Private Plaatsing van de Scrips zal slechts plaatsvinden indien tijdens de Inschrijvingsperiode niet alle Voorkeurrechten werden uitgeoefend, zo spoedig mogelijk na de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode, en dit in principe op 11 februari 2015.

De netto-opbrengst van de verkoop van Scrips, na aftrek van kosten (naar beneden afgerond tot op één eurocent per niet- uitgeoefend Voorkeurrecht), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet- uitgeoefende Voorkeurrechten. De netto-opbrengst van de Scrips zal worden bekendgemaakt in de Belgische pers op 12 februari 2015 en zal aan de houders van coupon nr. 18 beschikbaar worden gesteld vanaf 16 februari 2015 na voorlegging van coupon nr. 18. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. De Vennootschap noch de Manager of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan netto-opbrengst van de Scrips uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 18, zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan de Vennootschap.

7.9 Publicaties in het kader van het Aanbod

7.9.1 Aanvulling op het Prospectus

De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, voor de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Verrichting en/of de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA en zal worden gepubliceerd in de Belgische pers.

Als er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers op het Aanbod het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Als er tijdens de Private Plaatsing van Scrips een aanvulling op het prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers in de Private Plaatsing van Scrips het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Elke dergelijke intrekking dient plaats te vinden binnen de tijdslimieten die zijn beschreven in de aanvulling (d.i. tenminste twee werkdagen na publicatie van de aanvulling).

Indien inschrijvingen in overeenstemming met het voorgaande zouden worden ingetrokken na de afsluiting van de Private Plaatsing van de Scrips, zullen de inschrijvers niettemin worden geacht hun Voorkeurrechten of Scrips te hebben uitgeoefend en zullen zij dienovereenkomstig niet delen in de netto-opbrengst van de Scrips en zullen zij op geen andere wijze worden vergoed, inclusief voor de aankoopprijs (en enige kosten) betaald om de Voorkeurrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

De publicatie van een aanvulling op het Prospectus kan gepaard gaan met de publicatie van een gewijzigde kalender van de Verrichting.

7.9.2 Resultaten van het Aanbod

Het resultaat van het Aanbod met Voorkeurrechten zal worden bekendgemaakt via een persbericht op of omstreeks 11 februari 2015.

De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Voorkeurrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en de netto-opbrengst van de Scrips, zullen door de Vennootschap worden bekendgemaakt via de Belgische pers op 12 februari 2015.

7.10 Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen

De betaaldatum voor de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven met Voorkeurrechten of Scrips, is 16 februari 2015. De Nieuwe Aandelen zullen op diezelfde dag worden geleverd aan de inschrijvers in de vorm van gedematerialiseerde effecten (geboekt in de effectenrekening van de inschrijver). Aanvragen voor inschrijvingen op naam, zullen door de Vennootschap zo spoedig mogelijk worden geregistreerd in het aandelenregister van de vennootschap.

7.11 Dividendgerechtigdheid

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 en afsluit op 31 december 2015 (zie hierna Hoofdstuk 7.15, "Verwatering").

De Bestaande Aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 en afgesloten is op 31 december 2014. De jaarvergadering van 8 april 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014 besluiten over het jaardividend 2014, op voorstel van de Zaakvoerder. Het jaardividend 2014 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 19 van de Bestaande Aandelen, die zal worden onthecht op 26 januari 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels. Het verwachte dividend over het boekjaar 2014 bedraagt bruto € 4,60 per Bestaand Aandeel en netto € 3,45 per Bestaand Aandeel.

Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 19 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering van 8 april 2015 om de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2014 (waaruit voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend per 31 december 2014 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend per 31 december 2014. Coupon nr. 19 wordt niet genoteerd.

7.12 Plaatsingsovereenkomst

De Vennootschap sloot een Plaatsingsovereenkomst met de Manager op 26 januari 2015.

Ingevolge de bepalingen gesteld in de Plaatsingsovereenkomst gaat de Manager akkoord tot vaste overname van de Nieuwe Aandelen die niet het voorwerp uitmaken van vaste inschrijvingsverbintenissen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en van de Bijkomende Verbintenis, zoals bedoeld in Hoofdstuk 7.2 hierboven, en om kopers en betaling aan te leveren voor, en indien hij daar niet in slaagt, zelf in te schrijven en te betalen voor, deze Nieuwe Aandelen ("Hard Underwriting"). Op grond van de Plaatsingsovereenkomst heeft de Manager zich aldus ertoe verbonden om in te schrijven op de resterende 19,01 % van de Nieuwe Aandelen.

De Plaatsingsovereenkomst voorziet in een management fee ten bedrage van € 150.000 voor de Manager en in een plaatsingscommissie voor de Manager ten bedrage van 2,25 % van het bedrag van de inschrijvingen op de Verrichting, exclusief intekeningen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders die inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan – zie punt 7.14 van deze Prospectus).

De Vennootschap heeft in de Plaatsingsovereenkomst bepaalde verklaringen en waarborgen gegeven aan en verbintenissen aangegaan ten aanzien van de Manager en de Vennootschap heeft zich ertoe verbonden om de Manager te vergoeden voor bepaalde aansprakelijkheden en kosten verbonden aan de Verrichting.

De Plaatsingsovereenkomst voorziet tenslotte dat de Manager, na overleg met de Vennootschap, het recht heeft om de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen door een bericht van beëindiging te zenden aan de Vennootschap voorafgaand aan de verwezenlijking van de kapitaalverhoging met betrekking tot de Verrichting en de toelating tot de verhandeling en levering aan de inschrijvers van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven op basis van de Voorkeurrechten en Scrips (dit is in principe op 16 februari 2015), in geval van:

- het zich voordoen van een belangrijke nadelige verandering of ontwikkeling met betrekking tot een toekomstige belangrijke nadelige verandering in of van invloed op (i) de business, de algemene zaken, het management, de financiële toestand, de vooruitzichten, de activa, de vastgoedportefeuille, of de resultaten van de activiteiten van de Vennootschap of van de groep van de Vennootschap of (ii) de mogelijkheid van de Vennootschap om haar verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst na te komen;
- de niet-naleving door de Vennootschap van haar verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst, waaronder een inbreuk op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst, of het niet ontvangen door de Manager van bepaalde documenten die in de Plaatsingsovereenkomst als voorwaarde voor de verrichting worden opgenomen, zoals een juridische opinie van de raadsman van de Vennootschap, een closing certificaat en bepaalde comfort brieven van de commissaris van de Vennootschap;
- het zich voordoen van:
 - o een opschorting of een belangrijke beperking in de verhandeling van effecten in het algemeen op Euronext Brussel, de New York Stock Exchange of de London Stock Exchange;
 - o een opschorting of een belangrijke beperking in de verhandeling van de effecten van de Vennootschap op Euronext Brussel;
 - o een algemeen moratorium op commerciële bankactiviteiten in Brussel, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk afgekondigd door de betrokken instanties of een wezenlijke verstoring in vereffening- of leveringssystemen van cash of effecten in België, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk;
 - o het uitbreken of escaleren van enige vijandelijkheden of enige daden van terrorisme waarbij België, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk betrokken zijn, of de verklaring door België, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk van een nationale noodsituatie of oorlog; of
 - o enige andere calamiteit, crisis of belangrijke nadelige wijziging in de economische omstandigheden die het onwaarschijnlijk maken om het volledige bedrag te plaatsen dat het voorwerp uitmaakt van de "Hard Underwriting" .

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zal de Manager bevrijd zijn van zijn verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. De Vennootschap kan de Verrichting dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren die onderworpen zal zijn aan de goedkeuring door de FSMA. De inschrijvingen op het Aanbod met Voorkeurrechten en de inschrijvingen op de Private Plaatsing van de Scrips zullen in dat geval automatisch worden ingetrokken.

7.13 Standstill

De Plaatsingsovereenkomst omvat een lock-up verplichting aangegaan door de Vennootschap ten voordele van de Manager waarbij de Vennootschap ermee heeft ingestemd dat vanaf de datum van de Plaatsingsovereenkomst tot en met 90 kalenderdagen na de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen, tenzij in bepaalde omstandigheden of met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Manager, de Vennootschap niet zal, en ervoor zal zorgen dat haar dochtervennootschappen niet zullen:

- (i) aandelen van de Vennootschap aankopen, uitgeven, aanbieden, verkopen, overdragen, verpanden of er zich op een andere wijze van ontdoen, rechtstreeks of onrechtstreeks, of een overeenkomst afsluiten om dit te doen;
- (ii) andere effecten uitgeven of aanbieden die een recht geven op aandelen van de Vennootschap (of een belang erin) of die de aandelen van de Vennootschap vertegenwoordigen (of een belang erin), of een overeenkomst afsluiten om dit te doen;
- (iii) een transactie aangaan met een gelijkaardig economisch effect (met inbegrip van afgeleide transacties), of in het openbaar haar voornemen aankondigen om enige van voornoemde transacties uit te voeren.

De Bestaande Aandeelhouders Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. hebben zich er toe verbonden om vanaf de datum van hun vaste inschrijvingsverbintenis tot en met 180 kalenderdagen na de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen, geen aandelen van de Vennootschap te verkopen, geen bod uit te lokken om aandelen van de Vennootschap te kopen, geen opties, converteerbare effecten of andere rechten om aandelen van de Vennootschap te kopen, uit te geven of toe te kennen, en om geen overeenkomsten af te sluiten met een gelijkaardig effect, en deze Bestaande Aandeelhouders hebben zich sterk gemaakt dat hun verbonden vennootschappen dit evenmin zullen doen, tenzij in bepaalde omstandigheden waaronder de aanvaarding van een openbaar overnamebod op de Vennootschap of met de toestemming van de Manager.

7.14 Kosten in verband met het Aanbod

De kosten in verband met de Verrichting worden geraamd op ongeveer 1 % van de bruto-opbrengst van de Verrichting. De kosten omvatten ondermeer de vergoedingen voor de adviseurs van de Vennootschap, administratieve kosten en publicatiekosten en de management fee ten bedrage van € 150.000 toe te kennen aan de Manager en plaatsingscommissie voor de Manager ten bedrage van 2,25 % van het bedrag van de inschrijvingen op de Verrichting, exclusief intekeningen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders die inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan). Alle kosten worden gedragen door de Vennootschap.

Op die basis wordt de netto-opbrengst van de Verrichting geraamd op € 49,5 miljoen.

7.15 Verwatering

7.15.1 Gevolgen van het Aanbod voor de Netto Waarde

De Uitgifteprijs (zijnde € 79,25) is hoger dan de Netto Waarde van het Aandeel per 31 december 2014 (zijnde € 78,99). Op basis van het feit dat 630.819 Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven, zal de Netto Waarde per Aandeel stijgen tot € 79,01 en tot 79,08 (exclusief de impact van IAS 39).

7.15.2 Gevolgen van het Aanbod voor de Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op het Aanbod

Bestaande Aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten

7.15.3 Gevolgen van het Aanbod voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod

Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Voorkeurrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten zoals hieronder beschreven;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.

Dit risico ontstaat door het feit dat het Aanbod gebeurt aan een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Uitgifteprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Voorkeurrechten niet kunnen overdragen aan hun theoretische waarde (en de prijs waaraan Scrips zouden worden verkocht niet leidt tot een betaling met betrekking tot de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten van een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).

De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod worden hieronder beschreven.

	Aandelenbezit in %
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,91%

7.15.4 Aandeelhouderschap na het Aanbod²⁰

	Voor kapitaalverhoging		Na kapitaalverhoging	
	# aandelen	%	# aandelen	%
Wereldhave NV	2.284.859	36,22 %	2.513.344	36,22%
Wereldhave International NV	2.093.975	33,19 %	2.303.372	33,19%
Federale Verzekering	324.004	5,14 %	356.404	5,14%
Free float (i.e. inclusief aandeel Federale Verzekering)	1.929.364	30,59 %	2.122.301	30,59%
	6.308.198		6.939.017	

7.16 Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij het Aanbod

De Manager heeft op 26 januari 2015 een Plaatsingsovereenkomst afgesloten met de Vennootschap.

BNP Paribas Fortis NV heeft bankdiensten verstrekt aan de Vennootschap en zal dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking. Verder verzorgt BNP Paribas Fortis NV de financiële dienst voor de Aandelen van de Vennootschap, inclusief de Nieuwe Aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van de Verrichting.

7.17 Verwacht tijdschema van het Aanbod

²⁰ Deze tabel gaat ervan uit dat het Aanbod volledig wordt onderschreven en dat de Bijkomende Verbintenis niet uitgeoefend wordt.

Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	19 januari 2015
Besluit van de Zaakvoerder om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen	23 januari 2015
Bepaling van de Uitgifteprijs / Inschrijvingsratio/ bedrag van het Aanbod	26 januari 2015
Onthechting coupon nr. 18 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt en coupon nr. 19 die het dividend voor het boekjaar 1 januari 2014 - 31 december 2014 vertegenwoordigt (na beurs)	26 januari 2015
Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht	27 januari 2015
Persbericht met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	26 januari 2015
Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	27 januari 2015 (8u00)
Einde notering Voorkeurrecht	10 februari 2015
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	10 februari 2015 (16u00)
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht	11 februari 2015
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	11 februari 2015
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	11 februari 2015
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	12 februari 2015
Settlement: betaling van de Uitgifteprijs en levering van de Nieuwe Aandelen	16 februari 2015
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	16 februari 2015
Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	16 februari 2015

7.18 Plan voor de distributie en toewijzing van de Nieuwe Aandelen

7.18.1 Categorieën van kandidaat-beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Voorkeurrecht, worden de Voorkeurrechten automatisch toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

De volgende categorieën beleggers kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen (met inachtnaam van de toepasselijke effectenwetgeving): (i) de Bestaande Aandeelhouders, middels uitoefening van hun Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod; (ii) beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Voorkeurrechten hebben verworven op Euronext Brussels of onderhands, in het kader van het Aanbod; en (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing.

Er wordt verwezen naar de verkoopbeperkingen in Hoofdstuk 4.3, "Beperkingen inzake de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus".

7.18.2 Intenties van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders hebben zich onherroepelijk ertoe verbonden in te schrijven op 470.282 Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 7.2, "Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met het Aanbod"). De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van het management van de Vennootschap, van toezichhoudende of administratieve instanties om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

7.19 Toelating tot de notering van het Voorkeurrecht en de Nieuwe Aandelen

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels onder ISIN-code BE 0003724383. De Bestaande Aandelen zullen noteren zonder Voorkeurrecht (coupon nr. 18) en zonder jaardividend 2014 (dividend inzake het vorig boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 en afgesloten is op 31 december 2014 - coupon nr. 19) vanaf 26 januari 2015 na sluiting van de handel op Euronext Brussels.

Het Voorkeurrecht zal tijdens de Inschrijvingsperiode, die begint op 27 januari (8u00) tot en met 10 februari 2015 (16u00), verhandelbaar zijn op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0970136397.

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen verhandelbaar zijn vanaf 16 februari 2015, onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE 0003724383).

7.20 Financiële dienstverlening voor de Aandelen

BNP Paribas Fortis NV verzorgt de financiële dienst voor de Aandelen van de Vennootschap, inclusief de Nieuwe Aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van de Verrichting.

8 BEHEERS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING

8.1 Corporate governance verklaring, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik

8.1.1 Corporate governance verklaring

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1^o 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 de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector) 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 Emittent de Belgische Corporate Governance Code 2009 (hierna de "Code 2009") als haar referentiecode. De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Met effect op 27 oktober 2014 heeft de Raad van Bestuur de laatste en herwerkte versie van het corporate governance charter van de Emittent goedgekeurd (hierna het "Corporate Governance Charter"), waarbij rekening werd gehouden met de meest recente ontwikkelingen ter zake. Dit Corporate Governance Charter omvat onder andere de volgende bijlagen:

- het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- het intern reglement van het auditcomité;
- het intern reglement van de bedrijfsleiders;
- het intern reglement van toezicht op de bedrijfsleiders;
- het remuneratiebeleid
- procedure en richtlijnen betreffen het voorkomen van transacties met voorkennis;
- principe en procedure betreffende het voorkomen van transacties met tegenstrijdige belangen.

Het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Emittent (<http://www.wereldhavebelgium.com/nl/over-ons/corporate-governance/>). De Emittent verbindt zich tot periodiek nazicht van deze principes om zodoende rekening te houden met de evolutie van het wetgevende kader en de technologische ontwikkelingen zodat wordt voldaan aan de huidige en toekomstige vereisten op het vlak van corporate governance.

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 Prospectus is van de volgende bepalingen van de Code 2009 afgeweken ("*leg uit*"):

- Bepalingen 5.4 over de samenstelling van het remuneratiecomité (incl. bijlage E)

Vermits de Vennootschap slechts één van de drie criteria bepaald door artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen vervuld, ziet de Raad van Bestuur de 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) (zie eveneens sectie 8.2.4.3 van huidig Prospectus).

- Bepaling 5.5 over de 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 Emittent slechts uit twee leden (zie eveneens sectie 8.2.4.1 van huidig Prospectus). 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.

8.1.2 Preventieve regels voor belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en 2.500.000 €;
- de verwerving van effecten door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

8.1.3 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 Prospectus, in het huidige boekjaar. Inzake de belangenconflicten tussen de Vennootschap en haar referentieaandeelhouder Wereldhave NV, wordt verwezen naar Hoofdstuk 14 van huidig Prospectus.

8.1.4 Regels aangaande marktmisbruik

Krachtens artikel 25bis, § 2 van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en de artikelen 13 en 14 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, die de Europese wetgeving ter zake in Belgisch recht omzetten, moeten alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheden binnen een emittent van financiële instrumenten, en alle personen die een nauwe band met hen hebben, alle operaties die ze uitvoeren op bepaalde categorieën van effecten van deze emittent melden aan de FSMA.

Conform artikel 15 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, worden de operaties na afsluiting van de beurs in een samenvattende tabel gepubliceerd op de website van de FSMA. De tabel bevat uitsluitend de gegevens die met dit besluit worden bedoeld .

De Vennootschap ziet toe op de naleving van deze regels. Zo voorziet bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter genaamd "Procedure en richtlijnen betreffende het voorkomen van transactie met voorkennis" hetwelk er integraal deel van uitmaakt, in regels die met name gelden voor de bestuurders, de bedrijfsleiders en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting over bevoorrechte informatie kan beschikken, en die bedoeld zijn om marktmisbruik te voorkomen.

8.1.5 Onafhankelijke controlefuncties

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 person belast met, respectievelijk, de interne audit-functie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie (dit zijn samen de "onafhankelijke controle-functies").

8.1.5.1 Onafhankelijke compliancefunctie

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 compliancefunctie, om de naleving door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap*". In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "*de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie 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 compliancefunctie" kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de Vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

De Heer Laurent Trenson (werknemer en senior accountant van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke compliancefunctie heeft een duur van 3 jaar. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliancefunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Luc Plasman, die kwalificeert als effectieve leider van de Vennootschap en gedelegeerd-bestuurder van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap.

8.1.5.2 Onafhankelijke risico-beheerfunctie

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "over een passende risicobeheerfunctie en een passend risico-beheerbeleid 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 risico-beheerbeleid 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 risico-beheerfunctie. Het mandaat van Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke risico-beheerfunctie heeft een duur van 3 jaar. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de risico-beheerfunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Luc Plasman, die kwalificeert als effectieve leider van de Vennootschap en gedelegeerd-bestuurder van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap.

8.1.5.3 Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

De Vennootschap heeft de externe consultant JP Advisory Services BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, John Puttemans, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De Heer Dirk Anbeek (gedelegeerd-bestuurder en effectieve leider van Wereldhave Belgium NV, zijnde de statutair Zaakvoerder van de Vennootschap) werd 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.

8.2 Bestuursorganen, comités, leidinggevenden

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA).

Een Comm. VA bestaat uit twee categorieën van vennoten:

- de beherende vennoot, wiens naam kan verschijnen in de vennootschapsnaam en die onbeperkt aansprakelijk is voor alle schulden van de Vennootschap;
- de Aandeelhouders (of stille vennoten) die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng. Ze zijn dus niet hoofdelijk en solidair aansprakelijk.

Een CommVA wordt bestuurd door één of meerdere statutaire zaakvoerders.

8.2.1 Beherend vennoot en statutair zaakvoerder

8.2.1.1 Identiteit

Wereldhave Belgium NV, met maatschappelijke zetel gelegen te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6, ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder het nummer 0462.347.431, is zowel beherend vennoot als statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA en dit voor onbepaalde duur.

Wereldhave Belgium NV is een 100 % dochtermaatschappij van de vennootschap naar Nederlands recht, Wereldhave NV, met zetel gelegen aan de Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland.

Wereldhave Belgium NV oefent geen mandaat uit in andere vennootschappen.

Bij beslissing van de Raad van Bestuur van 31 juli 2012, wordt Wereldhave Belgium NV in het kader van haar mandaat van statutair Zaakvoerder van de Vennootschap met ingang van 31 juli 2012 en voor onbepaalde duur vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Anbeek.

8.2.1.2 Bevoegdheden

De Zaakvoerder beheert de Emittent. In overeenstemming met de Statuten heeft Wereldhave Belgium NV in de hoedanigheid van statutaire Zaakvoerder onder meer de bevoegdheid 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 bevoegd is. De Zaakvoerder stelt o.a. de kwartaalstaten op en het ontwerp van het halfjaarlijks en jaarlijks financieel verslag. Verder stelt de Zaakvoerder de experten aan conform de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en voert wijzigingen door in deze lijst van experten. De Zaakvoerder kan in toepassing van de toepasselijke regelgeving op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen bijzondere bevoegdheden toekennen aan mandatarissen en de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend. Via het toegestane kapitaal kan de Zaakvoerder eveneens het kapitaal van de Emittent verhogen.

De Zaakvoerder is onafzetbaar, tenzij gerechtelijk om wettelijke redenen.

De algemene vergadering van de Vennootschap kan geen enkele beslissing nemen zonder het akkoord van de Zaakvoerder.

In het geval de Vennootschap bestuurd wordt door slechts één zaakvoerder (wat thans het geval is), zal zijn ontbinding, faillissement of gelijkaardige procedure, ontslag, afzetting bij rechterlijke beslissing of vacature van zijn opdracht van zaakvoerder om welke reden ook, niet tot gevolg hebben dat de Vennootschap wordt ontbonden, doch zal hij worden opgevolgd door de opvolger-zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de Vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

8.2.1.3 Betrouwbaarheid

Er wordt gepreciseerd dat de Zaakvoerder alsook alle bestuurders van de Zaakvoerder en hun vaste vertegenwoordigers gedurende de laatste vijf jaar:

- niet werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als directielid, niet betrokken was bij een faillissement, gerechtelijke reorganisatie (surséances) of liquidaties;
- niet het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en / of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

8.2.1.4 Vergoeding en kosten

De vergoedingswijze van de Statutaire Zaakvoerder wordt beschreven in de Statuten van de Vennootschap. Ze kan dus enkel gewijzigd worden bij een beslissing om de statuten te wijzigen, door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder strekt o.a. tot het dekken van de kosten van de onafhankelijke bestuurders. De Heer Dirk Anbeek voert zijn taak van gedelegeerd bestuurder onbezoldigd uit terwijl de Heer Luc Plasman een vergoeding ontvangt voor zijn taak van gedelegeerd bestuurder (bediendestatuut –directeur). Deze vergoeding van de Heer Plasman in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder die ten laste is van Wereldhave Belgium Comm. VA, wordt verder omschreven in het remuneratieverslag onder sectie 8.2.6.

De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar.

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

De jaarlijkse bezoldiging van de Zaakvoerder voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2014 werd vastgesteld op € 95.000. Deze vergoeding van de Zaakvoerder strekt tot het dekken van volgende kosten, zijnde (i) de betaling van de jaarlijkse vaste vergoeding van de drie onafhankelijke bestuurders ten bedrage van € 15.000 per onafhankelijke bestuurder en van (ii) de betaling aan de Promotor van een administratievergoeding ten bedrage van € 30.000. Het resterende saldo (€ 20.000) dekt de werkingskosten en de niet recupereerbare BTW.

De Zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

8.2.2 De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

8.2.2.1 Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder weerspiegelt onafhankelijkheid op twee niveaus:

- de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en de Code 2009, overeenkomstig artikel 13 van de GVV-Wet; verder bepaalt artikel 13, 2e lid van de GVV-Wet dat in geval de openbare GVV de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen die door een zaakvoerder-rechtspersoon wordt bestuurd, de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijke lid van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon zelf bestuurder van de openbare GVV zou zijn.
- de Raad van Bestuur telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders;

De bestuurders worden benoemd voor vier jaar en zijn herkiesbaar.

Op de datum van huidig Prospectus is de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV, Zaakvoerder van de vennootschap, als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Mandaat	Beroepsadres
DIRK GOEMINNE BVBA, vast vertegenwoordigd door Dirk Goeminne	Voorzitter, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	Start: 01 april 2011 Einde: 31 maart 2015	DIRK GOEMINNE BVBA Oudeheerweg-Heide 77 9250 Waasmunster België
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Naert	Onafhankelijk en niet- uitvoerend bestuurder	Start: 01 april 2011 Einde: 31 maart 2015	MDCS BVBA Fayrybankhelling Eden Roc 2, bus 202 8670 Koksijde België
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet	Onafhankelijk en niet- uitvoerend bestuurder	Start: 01 april 2011 Einde: 31 maart 2015	GEFOR NV Avenue des Aubepines 96 1180 Ukkel België
Dirk Anbeek	Gedelegeerd bestuurder	Start: 31 juli 2012 Einde: 13 april 2016	Voorzitter van de directie van Wereldhave NV, Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland

Luc Plasman	Gedelegeerd bestuurder	Start: 01 juli 2011 Einde: 30 juni 2015	Medialaan 30, bus 6 1800 Vilvoorde België
-------------	------------------------	--	---

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Artikel 14, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat o.a. de bestuurders van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon uitsluitend natuurlijke personen dienen te zijn, dewelke permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid dienen te beschikken. In dit kader en met betrekking tot Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne, MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert, en GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet, wordt evenwel toepassing gemaakt van artikel 109, § 1 van de GVV-Wet dat bepaalt dat 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 vastgoedbevak die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen die een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap aanvraagt, hun lopende mandaten mogen blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van voormelde bestuursmandaten, is artikel 14, § 1, tweede lid, van de GVV-Wet (i.e. het permanent beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid) van toepassing op de permanente vertegenwoordiger.

Hierna volgen op Datum van het Prospectus de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders of, in geval van vennootschappen die handelen als bestuurder, van hun vaste vertegenwoordigers.

Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne

Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne, werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 april 2011. Bij besluit van de raad van bestuur van Wereldhave Belgium NV van 1 april 2011, werd Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne, aangesteld als voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

- Lopende mandaten:

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

- Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

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

Management Decisions Consulting Services BVBA, in het kort MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert

MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert, werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 april 2011.

Philippe Naert 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.

- 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
- Onafhankelijk bestuurder van Floré
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hout van Steenberge NV
- Onafhankelijk bestuurder van Concordia Textiles NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Hobbyrama NV
- Onafhankelijk bestuurder van 3D NV
- Onafhankelijk bestuurder van Matériaux Gondry
- Onafhankelijk bestuurder van Stock Americain Van Wiemeersch
- Onafhankelijk bestuurder van Jori NV
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Duror NV (Terre Blue)
- Chairman and non-executive director of Oxford Policy Management Ltd
- Voorzitter en onafhankelijk bestuurder van Truncus NV
- Onafhankelijk bestuurder van Trilations NV

- Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Onafhankelijk bestuurder van Brouwerij De Koninck NV
- Zaakvoerder van Philippe Naert BVBA
- Onafhankelijk bestuurder van I-Propeller NV

- Onafhankelijk bestuurder van Textum
- Onafhankelijk bestuurder van KBC Groep NV
- Voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder van Boondoggle NV
- Bestuurder en Dean van Antwerp Management School

GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet

GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet, werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 april 2011.

Jacques de Smet studeerde af aan de VUB als licentiaat in de economische wetenschappen in 1973. Hij is voorzitter van FEIB (Financial Executives Institute of Belgium) en lid van de raad van bestuur van UWE (Union Walonne des Entreprises).

- 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:

- Bestuurder van Duferco Developpement NV
- Bestuurder van Duferco Immobilière NV
- Vaste vertegenwoordiger van GEFOR NV in de raad van bestuur van Duferco Logistique NV
- Bestuurder van U.W.E.
- Voorzitter van de Raad van Bestuur van FEIB (Financial Executives Institute of Belgium)

De Heer Dirk Anbeek

De Heer Dirk Anbeek werd benoemd tot bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 31 juli 2012. Bij besluit van de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV van 31 juli 2012, werd de Heer Dirk Anbeek benoemd tot gedelegeerd bestuurder met ingang vanaf 31 juli 2012 en dit voor een periode van 4 jaar.

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

- 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

De Heer Luc Plasman

De Heer Luc Plasman werd benoemd tot bestuurder van Wereldhave Belgium NV bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 1 juli 2011. Bij besluit van de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV van 1 juli 2011, werd de Heer Luc Plasman benoemd tot gedelegeerd bestuurder en dit voor een periode van 4 jaar met ingang vanaf 1 juli 2011.

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.

- Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV
- Voorzitter van de Belgisch Luxemburgse raad voor winkelcentra

- Afgelopen mandaten over de laatste vijf jaar:

- Gedelegeerd bestuurder van ING Real Estate Development Belgium NV

8.2.2.2 Bevoegdheden

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:

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

- Op het tijdig openbaar maken van financiële en niet-financiële informatie overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen;
 - Een kader goed te keuren van interne controle en risicobeheer en de implementatie hiervan beoordelen, rekening houdend met de beoordeling van het auditcomité;
 - Op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het auditcomité;
 - Een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen en openbaarmaking hiervan.
- (iii) 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.
- (iv) De maatregelen te nemen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders, gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen.
- (v) Zich ervan te verzekeren dat aan de verplichtingen tegenover alle Aandeelhouders voldaan wordt.

8.2.2.3 *Betrouwbaarheid*

Voor zover als nodig wordt nogmaals gepreciseerd dat geen enkele bestuurder (hierin begrepen de twee effectieve leiders) gedurende de laatste vijf jaar:

- werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als directielid, betrokken was bij een faillissement, surséances of liquidaties;
- het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en / of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

De leden van de bestuursorganen en van het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder voldoen aan de voorwaarden inzake professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid als voorgeschreven door artikel 14, §1 van de GVV-Wet, en bevinden 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.

8.2.2.4 *Activiteitenverslag van de raad van bestuur*

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder heeft in het jaar 2014 5 maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2014 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties e.d.)
- het financieringsbeleid;
- het dividendbeleid.

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Dhr. Dirk Anbeek die niet aanwezig was op de vergadering van 21 oktober 2014.

	03/02/ 2014	23/04/2014	31/07/2014	22/09/2014	21/10/ 2014
Dirk Anbeek	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Verontschuldigd
Luc Plasman	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
DIRK GOEMINNE BVBA, vast vertegenwoordigd door Dirk Goeminne	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Naert	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig

8.2.1.5 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 in de zin van artikel 14, § 3 van de GVV-Wet.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na :

- (i) de werking van de Raad van Bestuur en zijn comités beoordelen
- (ii) nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- (iii) 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
- (iv) nagaan of de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur of van de comités is afgestemd op deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met de effectieve leiders in de zin van artikel 14, § 3 van de GVV-Wet, i.e. de twee gedelegeerd bestuurders. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen.

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

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

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

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

Ter gelegenheid van de voorbereiding van de corporate governance verklaring inzake deugdelijk bestuur van het jaarverslag, vindt jaarlijks een evaluatie plaats van de naleving van de procedures, regels en reglementen die van toepassing zijn op de Raad van Bestuur.

8.2.2.6 Vergoeding en kosten

De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald conform artikel 35 van de GVV-Wet, dat o.a. voorziet dat de vaste vergoeding van de bestuurders van de zaakvoerder niet bepaald mag worden in functie van de door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het voorzitterschap van de Raad van Bestuur en voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

De jaarlijkse vaste vergoeding van de drie onafhankelijke bestuurders bedraagt € 15.000 per onafhankelijke bestuurder. De vergoeding is verschuldigd per kalenderjaar, maar is pas betaalbaar na goedkeuring van de jaarrekeningen van het boekjaar door de algemene vergadering van Aandeelhouders.

In zijn hoedanigheid van bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt, voert de Heer Dirk Anbeek zijn taak van gedelegeerd bestuurder onbezoldigd uit.

De Heer Luc Plasman ontvangt geen vergoeding voor zijn taak van gedelegeerd bestuurder maar ontvangt een vergoeding in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer. Met uitzondering van de Heer Luc Plasman, werd er geen arbeidsovereenkomst afgesloten met een der bestuurders.

De bestuurders bezitten geen aandelen van de Emittent noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de Emittent.

Een verdere omschrijving van de vergoeding aan de bestuurders voor het boekjaar 2014 wordt uiteengezet in het remuneratieverslag onder sectie 8.2.6.

8.2.3 Gedelegeerd bestuurders van Wereldhave Belgium NV en vaste vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium NV in Wereldhave Belgium Comm. VA

Zoals hierboven reeds vermeld heeft de Raad van Bestuur het dagelijks bestuur toevertrouwd aan de Heren Dirk Anbeek en Luc Plasman. Zoals eveneens hierboven reeds gezegd voert de Heer Dirk Anbeek zijn taak van gedelegeerd bestuurder onbezoldigd uit terwijl de Heer Luc Plasman geen vergoeding ontvangt voor zijn taak van bestuurder maar wel recht heeft op een vergoeding in zijn hoedanigheid van

gedelegeerd bestuurder. Deze vergoeding van de Heer Plasman in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder die ten laste is van Wereldhave Belgium Comm. VA, wordt verder omschreven in het remuneratieverslag onder sectie 8.2.6.

Bij beslissing van de Raad van Bestuur van 31 juli 2012, wordt Wereldhave Belgium NV in het kader van haar mandaat van statutair Zaakvoerder van de Vennootschap met ingang van 31 juli 2012 vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Anbeek.

8.2.4 Comités

8.2.4.1 Auditcomité

Het auditcomité helpt de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV en de effectieve bedrijfsleiders van Wereldhave Belgium Comm. VA om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de Financiële informatie van Wereldhave Belgium Comm. VA. Inzake interne controle ziet het auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en houdt toezicht op de opdrachten die hij krijgt, naast zijn opdracht die door de wet bepaald is.

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 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 (zie dienaangaande eveneens sectie 8.1.1 van huidige Prospectus).

De leden van het auditcomité zijn thans:

- GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité; en,
- MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert, onafhankelijk bestuurder.

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.

Het auditcomité heeft samen met de CFO van Wereldhave Belgium Comm. VA in het jaar 2014 4 maal vergaderd. Voormelde leden van het auditcomité zijn in 2014 als bestuurder op alle vergaderingen van het auditcomité samen met de CFO van Wereldhave Belgium Comm. VA aanwezig geweest.

	31/01/2014	23/02/2014	22/07/2014	21/10/2014
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door Jacques de Smet	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Naert	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig

--	--	--	--	--

8.2.4.2 Benoemingscomité

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

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

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

Het benoemingsbeleid werd geagendeerd op de agenda van de Raad van Bestuur van 23/02/2014 en 21/10/2014. De aanwezigheden zijn vermeld in de tabel onder sectie 8.2.2.4 hierboven.

8.2.4.3 Remuneratiecomité

Vermits de Vennootschap slechts één van de drie criteria bepaald door artikel 526 quater van het Wetboek van vennootschappen vervult, ziet de Raad van Bestuur de betreffende taken als taken van de voltallige Raad van Bestuur. Hiermee wordt afgeweken van de aanbevelingen van de Code 2009 (zie dienaangaande eveneens sectie 8.1.1 van huidig Prospectus). De Voorzitter van de Raad van Bestuur (indien deze een niet-uitvoerende bestuurder is) of een andere niet uitvoerende bestuurder zit dit comité voor.

De taken omvatten:

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

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

Het remuneratiebeleid werd geagendeerd op de agenda van de Raad van Bestuur van 23/02/2014 en 21/10/2014. De aanwezigheden zijn vermeld in de tabel onder sectie 8.2.2.4 hierboven.

8.2.5 Effectieve bedrijfsleiders

Wereldhave Belgium Comm. VA benoemde als effectieve leiders de twee gedelegeerd bestuurders van Wereldhave Belgium NV voor een periode van 4 jaar, i.e. de Heren Dirk Anbeek (31 juli 2012 – 13 april

2016) en Luc Plasman (1 juli 2011 – 30 juni 2015), die de titel van “Bedrijfsleider” dragen, en dit in overeenstemming met artikel 14, § 3 van de GVV-Wet hetwelk bepaalt dat de effectieve leiding van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap dient te worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen.

De rol van de Bedrijfsleiders (zoals eveneens omschreven in het Corporate Governance Charter) 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, vastgoedgebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controle- en risicobeheerssystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarverslag en van de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichthoudende rol van de Raad van Bestuur, gebaseerd op het kader dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de voorbereiding van de financiële staten, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor Jaarrekeningen, boekhoudkundige normen en evaluatieregels van de Vennootschap;
- de verplichte publicatie door de Vennootschap van de jaarrekeningen;
- aan de Raad van Bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het “businessplan”, en de opvolging daarvan; en,
- het aannemen en ontslaan van personeelsleden en het vaststellen van de vergoeding van de personeelsleden.

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

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

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

De Effectieve Leiders worden ondersteund door een beperkte managementorganisatie bestaande uit werknemers van de Vennootschap, zijnde Mevrouw Eveline Duchy (directeur Letting), Frank Adriaensens (directeur ontwikkeling), Kasper Deforche (COO) en Eddy De Landtsheer (CFO).

8.2.6 Remuneratieverslag voor het boekjaar 2014

Het bedrag van de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders wordt bepaald door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Zaakvoerder, op voorstel van de Raad van Bestuur.

De totale vergoeding bestaat uit een jaarlijks vast bedrag.

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

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

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

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

Zaakvoerder

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

De vergoedingswijze van de Statutaire Zaakvoerder wordt beschreven in artikel 15 van de Statuten van de Vennootschap. Ze kan dus enkel gewijzigd worden bij een beslissing om de statuten te wijzigen, door

de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vergoeding van de Zaakvoerder in 2014 bedraagt € 95.000.

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

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

Bestuurders

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

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2014:

Niet-uitvoerende bestuurders	Vast
Dirk Goeminne BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Dirk Goeminne	€ 15.000
MDCS BVBA, vast vertegenwoordigd door de Heer Philippe Naert	€ 15.000
GEFOR NV, vast vertegenwoordigd door de Heer Jacques de Smet	€ 15.000
Uitvoerende bestuurders	
D. Anbeek	onbezoldigd mandaat
L. Plasman	onbezoldigd mandaat (bediendenstatuut)

Bedrijfsleiders – Uitvoerend management

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

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

Wereldhave Belgium leeft de bepalingen inzake remuneratie na van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wet, evenals de principes van de Code 2009.

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

De heer Dirk Anbeek voert zijn taak van gedelegeerd bestuurder / bedrijfsleider onbezoldigd uit terwijl de Heer Luc Plasman geen vergoeding ontvangt voor zijn taak van bestuurder maar wel recht heeft op een vergoeding in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder. Deze vergoeding van de Heer Plasman in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder is ten laste van Wereldhave Belgium Comm. VA.

Met uitzondering van de Heer Dirk Anbeek dewelke zijn taak van gedelegeerd bestuurder / bedrijfsleider onbezoldigd uitvoert, bestaat het bedrag van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend

management uit volgende componenten: een vaste bezoldiging, een variabele bezoldiging op korte termijn en een pensioenplan.

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

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

Voor het boekjaar 2014 zijn de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldigingen de volgende: het netto resultaat per aandeel, de bezettingsgraad, de schuldgraad, de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille en het algemeen management.

De Raad van Bestuur zal de realisatie van deze doelstellingen voor 2014 evalueren bij de definitieve vaststelling van de gerealiseerde doelstellingen.

Ten aanzien van het boekjaar 2015 zal de variabele bezoldiging afhangen van de realisatie van volgende doelstellingen, het netto resultaat per aandeel, de like for like huurgroei, de bezettingsgraad, de schuldgraad, de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille en het algemeen management.

De Raad van Bestuur zal de niet-spreiding in de tijd van de variabele vergoeding voorleggen aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

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

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

Remuneratie van het uitvoerend management:

2013	Salaris	Bonus	Pensioenplan	Totaal
D. Anbeek	Onbezoldigd mandaat			
L. Plasman	€ 201.919	€ 75.000	€ 120.664	€ 397.583
2014				
L. Plasman	€ 205.000	€ p.m.	€ 121.000	

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

8.2.7 Belangenconflicten en bijzondere regelingen

Voor zover de Vennootschap bekend op datum van huidig Prospectus, bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de verplichtingen te haren aanzien, van haar Zaakvoerder, de leden van de

organen van de Zaakvoerder of van haar bedrijfsleiders en hun privébelangen en/of andere verplichtingen.

Inzake de belangenconflicten tussen de Vennootschap en haar referentieaandeelhouder Wereldhave NV, wordt verwezen naar Hoofdstuk 14 van huidig Prospectus.

8.3 Participaties en aandelenopties

Op datum van huidig Prospectus bezitten de personen waarvan sprake in Hoofdstuk 8.2. geen aandelen van de Emittent noch werden aan deze personen opties verleend op aandelen van de Emittent.

8.4 Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap

Aan geen van de werknemers van de Emittent werden opties verleend op aandelen van de Emittent.

9 ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE

9.1 Algemeen

9.1.1 Belangrijkste activiteiten

Binnen de beperkingen van haar investeringsstrategie zoals beschreven in Hoofdstuk 9.3.2, "Belangrijkste beperkingen bij investeringen" en de toepasselijke regelgeving voor Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, investeert de Vennootschap in vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur gegeven worden aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra en retailprojecten, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed, bestemd voor andere functies (beperkte woonfunctie en studentenhuisvesting), dat hoort bij dergelijke gebouwen.

Voor deze strategie is gekozen omwille van de waardecreatie die mogelijk is in winkelcentra, door actief management, gerichte commercialisatie, renovatie en uitbreiding. Dit geldt evenzeer voor nieuwe projecten. Door de complexiteit van het realisatieproces en de moeizame weg inherent aan vergunningen, zijn winkelcentra een eerder schaars goed in België en behouden ze c.q. neemt hun waarde toe met de tijd. Anderzijds verkiest de consument totale beleving, veiligheid, netheid en branche-mix met tot gevolg dat winkelcentra de voorkeur krijgen op andere handelstypologieën.

De portefeuille vastgoedbeleggingen van Wereldhave Belgium Comm. VA bestaat op basis van de Reële Waarde per 31 december 2014 voor 82,5 % uit commercieel vastgoed en voor 17,5 % uit kantoren (per 31 december 2013 bestond de portefeuille vastgoedbeleggingen van Wereldhave Belgium Comm. VA voor 75,4 % uit commercieel vastgoed en voor 24,6 % uit kantoren). Wereldhave Belgium Comm. VA houdt per 31 december 2014 eveneens twee investeringen aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten, namelijk "Kortrijk Ring Shopping Center" (16,22 % - dit is dezelfde participatie als op 31 december 2013) en "Basilix" (17,82 % - dit is dezelfde participatie als op 31 december 2013). Gezien de totale reële waarde van de investering in het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" en in het vastgoedcertificaat "Basilix" per 31 december 2014 € 21,9 miljoen bedraagt, de totale vastgoedportefeuille van de Vennootschap (exclusief projectontwikkelingen en vastgoedcertificaten) per 31 december 2014 € 724,3 miljoen bedraagt en de Vennootschap met uitzondering van voormelde beursgenoteerde vastgoedcertificaten geen ander vastgoed zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet bezit noch optierechten op dergelijke activa, is op Datum van het Prospectus voldaan aan artikel 7, b) van de GVV-Wet alwaar wordt bepaald dat een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap het in artikel 2, 5°, vi tot x vermelde vastgoed mag bezitten, alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

Per 31 december 2014 bedraagt de Reële Waarde van het commercieel vastgoed € 597.360.000 (ten opzichte van € 380.882.000 per 31 december 2013) en van de kantorenportefeuille € 126.936.000 (ten opzichte van € 124.440 per 31 december 2013) waardoor de totale Reële Waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen en vastgoedcertificaten) per 31 december 2014 aldus € 724.296.000 bedraagt (ten opzichte van € 505.322.000 per 31 december 2013). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 31 december 2014 € 21,9 miljoen (ten opzichte van

€ 18,5 miljoen per 31 december 2013).²¹ De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt op 31 december 2014 € 25.801.661 (ten opzichte van € 90.159.000 miljoen per 31 december 2013).²²

Op 31 december 2014 heeft de Emittent 8 winkelcentra/commerciële complexen en 8 kantoorgebouwen in portefeuille. Op datum van 31 december 2014 werden geen aankoopopties verleend op gebouwen die deel uitmaken van de portefeuille van de Emittent.

De portefeuille projectontwikkelingen omvat het project van renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum “Les Bastions” in Tournai en het project van binnenstedelijke herontwikkeling te Waterloo.

9.1.2 Belangrijkste markten

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van de vooruitzichten en de markt inzake winkelcentra en kantoren.

Marktvooruitzichten en concurrentie²³

Het Planbureau verwacht dat de stijging van de binnenlandse vraag, ondersteund door het consumentenvertrouwen en de investeringen van ondernemingen, de economische activiteit zal blijven stimuleren met geleidelijke versteviging van de uitvoer. De vooruitzichten blijven echter beperkt omwille van lage vertrouwensindicatoren, zwakke competitiviteit en fiscale saneringsmaatregelen. Door de beperkte economische groei zou de werkloosheid langzaam dalen. In de loop van 2015 is de verwachting dat de inflatie licht zou stijgen, doch laag zou blijven wegens de beperkte neerwaartse druk op de invoerprijzen.

Gelet op de jaarlijkse structurele budgettaire verbeteringen van tenminste 0.5% van het BNP in de komende jaren, voorziet de regering een begroting in evenwicht in 2018. Zoals gepland, zouden de saneringsmaatregelen vooral op besparingen gefocust zijn, aangezien de verlaging van de overheidsuitgaven ruimte zal geven om de belastingdruk te verlagen, hoofdzakelijk op arbeid. Het verschuiven van de belastingen, van arbeid naar consumptie en naar kapitaals(winst)meerwaarde, zou ook de arbeidskosten verlagen en de competitiviteit verhogen.

De stijging van het BNP voor 2014 is voorzien rond 1.0% te zijn, wat 80 basispunten lager is dan het OESO gemiddelde (dat op 1.8% werd vastgelegd). Voor 2015 verwacht men dat het BNP met 1.4% zou stijgen tegen 2.3% voor het OESO gemiddelde.

²¹ De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd aan reële waarde op basis van marktnotering (niveau 1, IFRS 13). Meer in het bijzonder wordt de reële waarde van de vastgoedcertificaten berekend als het gewogen gemiddelde van de laatste 14 dagen voorafgaand aan de zogenaamde rapportagedatum.

²² 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 aan kostprijs en vervolgens aan reële waarde. Indien de marktwaarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling aan reële waarde kan gewaardeerd worden:

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

²³ Voor algemene informatie dienaangaande, zie o.a. websites van Cushman & Wakefield (<http://www.cushmanwakefield.be>), van CBRE (<http://www.cbre.be/be>) of van Jones Lang Lasalle (<http://www.jll.be/belgium>).

Winkelcentra / commercieel vastgoed

Ondanks het kwetsbare pad naar economisch herstel in België, doet de Belgische vastgoedmarkt het redelijk goed en toont duidelijke tekenen van activiteit. De totale “take-up” van commerciële ruimten tijdens het tweede kwartaal van 2014 is meer dan verdubbeld ten opzichte van deze van het vorige kwartaal, met een verhuurde oppervlakte van 93.000 m². Dit cijfer ligt 23% hoger dan het kwartaal gemiddelde over de 5 laatste jaren en was gestimuleerd door twee grote huurtransacties in winkelcentra. Betreffende het aantal transacties, was het eerste deel van 2014 ook een recordperiode met een geregistreerd volume dat 20% hoger lag dan het kwartaal gemiddelde over de 5 laatste jaren. In het bijzonder hebben de winkelcentra een totaal van 21.400 m² verhuurd, hetgeen 77% meer vertegenwoordigt dan dezelfde periode van het jaar voordien. Gedeeltelijk was dit te wijten aan enkele grote transacties, met inbegrip van de verhuringen van ‘Docks Brussel’. Verder rapporteert JLL dat er in winkelcentra amper leegstand bestaat en dat de markt door schaarse beschikbare commerciële ruimten ondersteund wordt. Er zijn enkele winkelcentra in ontwikkeling die over de komende jaren bij het aanbod zullen worden toegevoegd, maar stabiele huurniveaus worden verwacht. Over 2014 zijn de yields (5%-6%) voor winkelcentra stabiel gebleven en volgens Cushman & Wakefield/Jones Lang Lasalle bestaat hier geen wezenlijke druk op, die op korte termijn neerwaarts gericht zou zijn.

Kantoren

De verhuurmarkt blijft moeilijk; effectieve huurgroei in o.a. de periferie van Brussel is niet aan de orde. De kortingen die verhuurders geven zijn nog steeds hoog, maar zouden mogelijk kunnen dalen op centraal gelegen locaties waar grotere kantooroppervlaktes moeilijker te vinden zijn. De leegstand daalt licht, enerzijds omdat er geen projecten op risico gebouwd worden, en anderzijds omdat (structureel) leegstaande kantoorgebouwen geconverteerd worden tot rusthuizen, appartementen en schoolgebouwen. Het aantal transacties in dit vastgoedsegment blijft laag; de aanvangsrendementen voor goed gelegen en verhuurde kantoorgebouwen blijven stabiel.

9.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille

9.2.1 Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 30 september 2014

Overzicht van de portefeuille per 30 september 2014

	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Parkeerplaatsen (in aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind september 2014 (€ x 1.000)	Gemiddelde bezetting op 30 september 2014
Commercieel						
Winkelcentrum						
Belle-Ile' – Liège	24,17	30.252	2.200	88	8.197	98,2%
Winkelcentrum						
Nivelles	17,50	28.600	1.452	97	5.704	99,6%
Winkelcentrum						
Les Bastions' – Tournai	6,40	15.540	1.260	48	2.415	99,3%
Winkelcentrum						
Kortrijk Ring	4,06	11.150	11	13	94	96,1%
Genk - Stadsplein	7,21	15.618	44	57	2.436	94,4%

Gent Overpoort	2,46	4.122	119	7	158	92,0%
Waterloo	1,88	3.347	95	13	633	100,0%
	63,68	108.629		323	19.637	98,0%
Kantoren						
Madou Center	4,69	12.162	150	1	1.944	100,0%
Brussel		504 *				
Jan Olieslagerslaan	0,42	3.048	82	3	168	69,6%
Vilvoorde		29 *				
Business- & Mediapark	1,24	5.449	178	7	380	66,9%
Vilvoorde (30)		201 *				
Business- & Mediapark	0,91	3.907	123	3	373	75,4%
Vilvoorde (32)		120 *				
Business- & Mediapark	2,94	12.772	305	4	970	96,1%
Vilvoorde (28)		246 *				
De Veldekens I	2,51	11.192	238	3	954	100,0%
Berchem-Antwerpen		368 *				
De Veldekens II	3,55	16.003	316	21	1.440	99,5%
Berchem-Antwerpen		1.008 *				
De Veldekens III	2,34	11.192	217	13	889	82,2%
Berchem-Antwerpen		208 *				
	18,60	78.409		55	7.118	92,5%
Projectontwikkelingen						
Genk Shopping 1	11,13	N/A	N/A	42	1.442	
Projecten	3,66	N/A	N/A			
	14,79			42	1.442	
Vastgoedcertificaten						
Kortrijk Ring	1,48	N/A	N/A			
Basilix	1,45	N/A	N/A			
	2,93					
Totaal	100,00	187.038		420	28.197	96,5%

* archiefruimte

Conform artikel 30, § 1 van de GVV-Wet mag in principe geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat:

(i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt; of,

(ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer dan 20% bedraagt, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. Onder "vastgoedgeheel" moet worden verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap als één enkel risico dient te worden beschouwd.

De FSMA kan echter afwijkingen toestaan van dit principe op basis van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, met name wanneer de Vennootschap aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en omvang ervan. Deze afwijkingen kunnen echter niet worden toegestaan door de FSMA als de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verrichting meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Op dezelfde basis zal de FSMA de afwijkingen intrekken indien de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa.

Daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap uitmaakt (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 21,3 %), heeft de Vennootschap steeds een afwijking aangevraagd én verkregen vanwege de FSMA op grond van voormeld artikel 30, § 3 en § 4 van de GVV-Wet om meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed te beleggen in één enkel vastgoed geheel, zijnde het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège. Deze afwijking werd door de FSMA in haar schrijven van 23 september 2014 verlengd tot 31 december 2016 (zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 9.2.1 van huidig Prospectus).

In voormeld schrijven dd. 23 september 2014 heeft de FSMA voormelde afwijking verbonden aan de volgende cumulatieve voorwaarden die hierna letterlijk worden weergegeven:

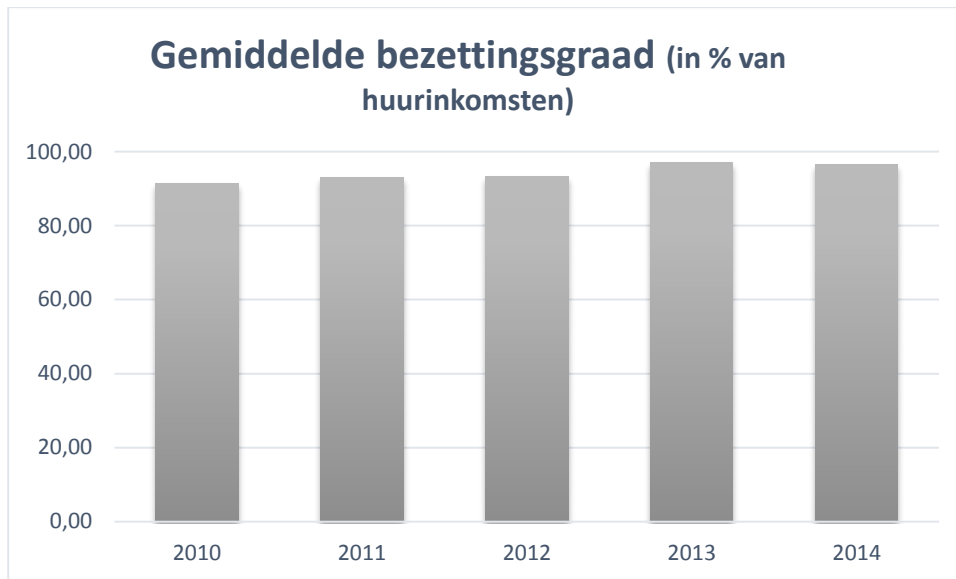
- *"De afwijking wordt verleend voor een beperkte periode (tot 31 december 2016);*
- *het aandeel dat Belle Ile op het einde van elk kwartaal vertegenwoordigt in de waarde van het vastgoed van de GVV mag, berekend op geconsolideerde basis, niet hoger liggen dan - behoudens in zoverre dit een gevolg is van waardeschommelingen van de activa van de GVV- dan het percentage dat Belle Ile in voormeld vastgoed vertegenwoordigde op het ogenblik van de waardering, of actualisatie van de waardering, door de vastgoeddeskundige op het einde van enig voorafgaand kwartaal, en dit met ingang van de waardering die op 30 juni 2014 plaatsvond;*
- *de GVV moet het aandeel dat Belle Ile vertegenwoordigt in de activa van de GVV -zowel het percentage rekening houdend met de waardeschommelingen van het vastgoed als het percentage abstractie maken van deze waardeschommelingen- driemaandelijks aan de FSMA meedelen;*
- *de periodieke verslagen en prospectussen die de GVV in de toekomst zal opstellen, moeten er expliciet op wijzen dat dat de door de GVV gekozen focus op commerciële centra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico bij o.m. technische problemen en brand."*

Tot op datum van huidig Prospectus heeft de Vennootschap voormelde voorwaarden nageleefd.

9.2.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille

9.2.2.1 Bezettingsgraad

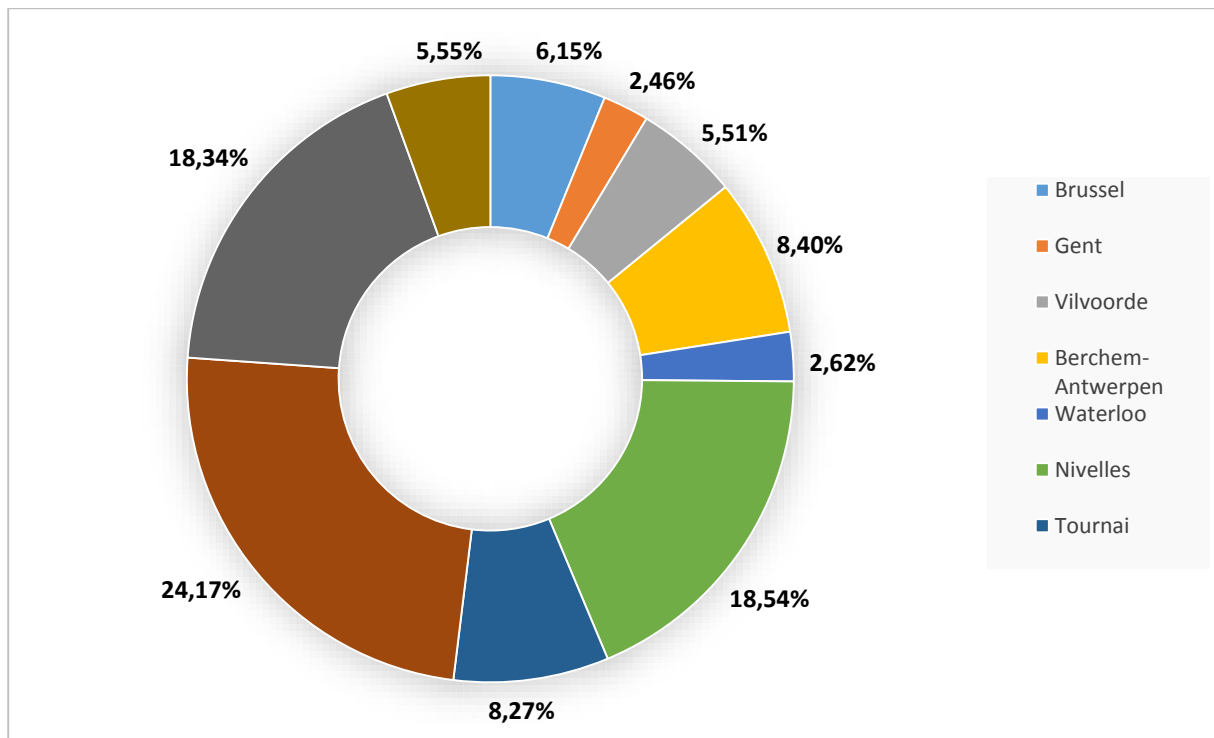
Gemiddelde bezettingsgraad (in % van huurinkomsten)



Op 31 december 2014 bedraagt de bezettingsgraad van de Emittent 94,1 % (ten opzichte van 97 % per 31 december 2013), onderverdeeld in 94,6 % voor de winkelcentra en 93,5 % voor de kantoren (per 31 december 2013 bedroeg de bezettingsgraad voor de winkelcentra 99,2 % en 91,8 % voor de kantoren).

9.2.2.2 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

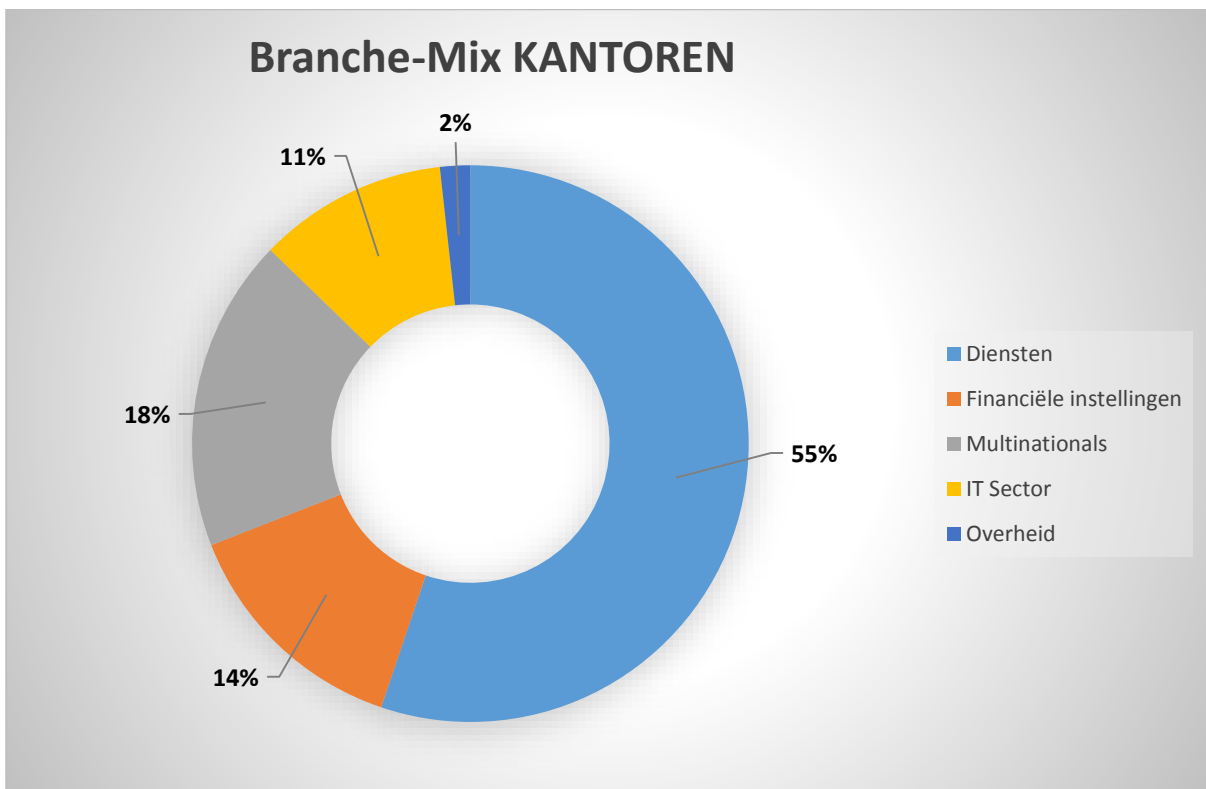
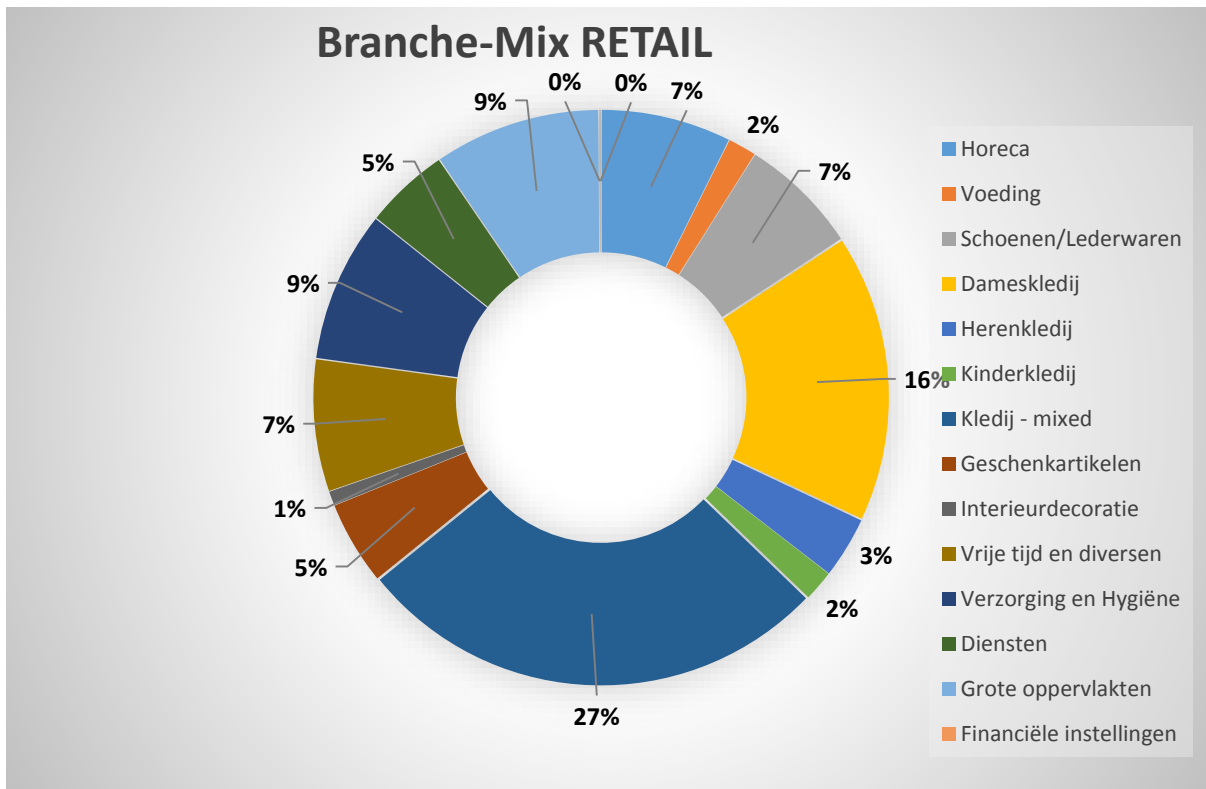
Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille (in % van de reële waarde)



Wereldhave Belgium Comm. VA is in België actief in de drie Gewesten van het land, namelijk in het Vlaams, Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op 31 december 2014 is 43 % van de vastgoedportefeuille gelegen in het Waals Gewest, 51,7 % in het Vlaams Gewest en 5,3 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

9.2.2.3 (Sectoriële) spreiding van de huurders



De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

De huurinkomsten van de Emittent zijn verspreid over meer dan 300 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders per 31 december 2014 maken 29 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector.

9.2.3 Duur van de huurcontracten

9.2.3.1 Commerciële vastgoed

De overeenkomsten welke Wereldhave Belgium Comm. VA aangaat met haar huurders van panden gelegen in de commerciële centra zijn onderworpen aan de bepalingen van de wet inzake de handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951. Uit hoofde van de dwingende bepalingen van deze wetgeving zijn alle huurovereenkomsten elke drie jaar door de huurder opzegbaar mits een vooropzeg van zes maanden. Theoretisch is het dan ook mogelijk dat alle huurders van dit recht zouden gebruiken maken zodat na drie jaar alle handelshuurovereenkomsten een einde zouden kunnen nemen. In de praktijk worden de meeste handelshuurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 jaar.

9.2.3.2 Kantoren

De meerderheid van de huurcontracten die de Emittent heeft afgesloten met betrekking tot haar kantoorportefeuille zijn contracten van het type 3/6/9, waardoor de huurders elke drie jaar de mogelijkheid hebben om de huurovereenkomst te beëindigen. In enkele gevallen werden evenwel contracten afgesloten van het type 6/9 of contracten met een vaste duur van 9 jaren.

9.2.4 Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Reële Waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	724.296	505.322	499.801
Waarde Projectontwikkelingen (€ 000)	25.802	90.159	55.244
Netto-huurresultaat (€ 000)	38.509	35.831	33.170
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) (exclusief parkeerplaatsen)	241.297	171.766	176.688
Bezettingsgraad (%)	94,1 %	97 %	93,7 %

Rendement van de vastgoedportefeuille bij 100% bezetting 6,7 %.

Sensitiviteitsanalyse

Met haar solide vermogensverhoudingen is de Emittent goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 18,1 miljoen op het eigen vermogen (€ 2,9 per aandeel voor het Aanbod).

9.2.5 Waardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen door de vastgoeddeskundigen

9.2.5.1 Identiteit en frequentie

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van de Emittent is uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de Heer Kris Peetermans;
- Troostwijk - Roux Expertises CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Luk Van Meenen.

Schatter	Geschatte panden (exclusief projectontwikkelingen) ²⁴	Reële waarde 31 december 2014 (€ 000)	Reële waarde 31 december 2013 (€ 000)
Cushman & Wakefield	Winkelcentra "Belle-Ile" te Liège, "Nivelles Shopping Center" te Nivelles, "Les Bastions" te Tournai, "Shopping 1" en "Stadsplein te Genk, Gent Overpoort en Waterloo	597.360	380.882
Troostwijk - Roux CVBA	Kantoorportefeuille	126.936	124.440
TOTAAL		724.296	505.322

Overeenkomstig artikel 47, §1 GVV-Wet worden de volgende onroerende goederen aan het einde van elk boekjaar gedetailleerd gewaardeerd door de vastgoedexpert:

- de onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen die door de Openbare Vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;
- de optierechten op onroerende goederen die door de Openbare Vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;

²⁴ Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject. Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de marktwaarde niet betrouwbaar vastgelegd 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 onherroepelijk bouwvergunning;
- Afgesloten aannemingsovereenkomst;
- Financieringsbehoeften vervuld;
- >70% voorverhuurd.

- de rechten uit contracten waarbij aan de Openbare Vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen één of meer goederen in leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen.

Deze waarderingen zijn bindend voor de Vennootschap voor het opstellen van haar geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen.

Bovendien actualiseert de deskundige overeenkomstig artikel 47, §2 GVV-Wet op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van hogervermeld vastgoed van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed.

De reële waarde van hogervermeld vastgoed van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen wordt eveneens door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 48 GVV-Wet telkens wanneer de Vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt, tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat, of tot inkoop van aandelen overgaat anders dan op een gereguleerde markt. De Vennootschap is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of inkoopprijs aan de hand van deze waardering verantwoorden. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Een nieuwe waardering is echter niet nodig indien de uitgifte, de toelating tot de verhandeling, de inkoop van aandelen of de indiening van het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

Tenslotte wordt de reële waarde van elk door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat hierboven vermeld is, gewaardeerd door de deskundige overeenkomstig artikel 49 GVV-Wet vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en anderzijds 2.500.000 EUR.

Indien de verwervings- of overdrachtprijs van een onroerend goed meer dan 5% afwijkt van de waardering door de deskundige, in het nadeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, moet de betreffende verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap. De bepaling van de reële waarde mag niet langer dan een maand voor de betrokken verrichting hebben plaatsgevonden. Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk vier maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

Wanneer de tegenpartij bij de verrichting één van de personen is bedoeld onder artikel 37, §1 GVV-Wet (bv. een bestuurder van de Vennootschap, een promotor, een verbonden vennootschap, etc.), of wanneer één van deze personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken vastgoed gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting. In dat geval geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar dochtervennootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

Ingevolge de bepalingen van artikel 24, § 2 GVV-Wet, dienen de natuurlijke personen die de vastgoeddeskundige - rechtspersoon vertegenwoordigen om de drie jaren te wijzigen. Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige bepaald vastgoed pas waarderen nadat een periode van drie jaar is verstreken na afloop van de vorige periode.

9.2.5.1 Waarderingsmethoden

Cushman & Wakefield beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

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

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

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

Het eerste komt voor wanneer de ERV hoger is dan de huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhernieuwing 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 verhuurkosten, 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 uiteindelijke Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de registratie rechten zijnde 10% in Vlaanderen en 12,5% in Wallonië en Brussel afgetrokken worden alsook de notaris erelonen. Dit ereloon is bepaald bij koninklijk besluit en is proportioneel en degressief wat inhoudt dat het percentage kleiner wordt naarmate de verkoopprijs hoger is."

Troostwijk - Roux Expertises beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

" Met de invoering van IFRS 13 worden strengere normen opgelegd aan de beursgenoteerde bedrijven voor de waardering van hun activa. Troostwijk-Roux Expertises heeft het afgelopen jaar de nodige inspanningen geleverd om er voor te zorgen dat de waardering van de vastgoed portefeuille van Comm. VA Wereldhave Belgium de IFRS13 toets kan doorstaan.

Zoals voor iedere opdracht begint de "appreciatie" van een onroerend goed met een inspectie op locatie (site-inspection). Daarnaast levert de opdrachtgever informatie omtrent de huurinkomsten, de kosten e.d. , waarvan wordt aangenomen dat deze informatie correct is.

De waardering zelf wordt uitgevoerd op basis van twee technieken; de Kapitalisatie methode en de Discounted Cash Flow methode (DCF). De eerste methode vertrekt van de geschatte markthuur (ERV), gecorrigeerd in functie van de contractuele huur, kosten en leegstand, gekapitaliseerd aan een marktconforme kapitalisatievoet. De DCF methode, die gebruikt wordt als ondersteuning van de eerste methode, vertrekt van meerdere inputs gespreid over een bepaalde periode.

Conform IFRS 13 wordt “investment property” gewaardeerd aan fair value, wat overeen komt met de reële waarde en wordt hieraan de betekenis gegeven van “exit-price”.

Aangezien de portefeuille van de Comm. VA Wereldhave Belgium reeds van bij aanvang gewaardeerd werd exclusief transactiekosten, heeft de toepassing van IFRS 13 as such geen onmiddellijke invloed op de waarde van het vastgoed van de Comm. VA Wereldhave Belgium.

Voor de uitvoering van haar opdracht worden verschillende bronnen geraadpleegd en baseert Troostwijk-Roux Expertises zich op haar kennis en ervaring van de vastgoedmarkt en op de eigen databank (Troostwijk-Research®) waarin alle gegevens van recente transacties wordt verzameld.”

9.2.5.2 Conclusie van de Waarderingsverslagen

Hieronder vindt u het waarderingsverslag van Cushman & Wakefield terug per 31 december 2014 waarvan deze laatste heeft ingestemd dat het wordt opgenomen in huidig Prospectus:

“Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in deze rapportering en in bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 31 december 2014, geven wij aan de betreffende eigendommen een Waarde Kosten Koper van: € 597.360.000”

Hieronder vindt u vervolgens het waarderingsverslag van Troostwijk - Roux Expertises terug per 31 december 2014 waarvan deze laatste heeft ingestemd dat het wordt opgenomen in huidig Prospectus:

“On the basis outlined in this Valuation Report, we are of the opinion that the aggregate of the individual Market Values as at 31 December 2014 of the freehold and long leasehold interests subject to and with the benefits of various occupational leases, properties: € 126.936.000.”

9.2.6 Overzicht van het commercieel vastgoed en de kantoorportefeuille per 31 december 2014²⁵

9.2.6.1 Winkelcentra

Winkelcentrum te Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Bouwjaar: 1974 - Uitbreiding: 2012

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

Verhuurbare oppervlakte: 28.600 m²

²⁵ Onder “verhuurbare oppervlakte” wordt begrepen, de bruto oppervlakte die ten private titel ter beschikking wordt gesteld van de huurders.

Winkelcentrum Bastions'	'Les Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai
	Bouwjaar: 1979 - Renovatie: 1996 Ligging: Het winkelcentrum 'Les Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai Verhuurbare oppervlakte: 15.540 m ²
Winkelcentrum 'Belle-Ile'	Quai des Venues 1, 4020 Liège
	Bouwjaar: 1994 Ligging: Belle-Ile is gelegen ten zuidoosten van Liège, aan de 'Autoroute des Ardennes' - E25 Verhuurbare oppervlakte: 30.252 m ²
Genk Stadsplein	Stadsplein 39, 3600 Genk
	Bouwjaar: 2008 Ligging: het winkelcomplex Stadsplein is gelegen in het centrum van Genk Verhuurbare oppervlakte: 15.618 m ²
Commercieel Complex te 'Waterloo	Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo
	Bouwjaar: 1967 Ligging: Centrum Waterloo Verhuurbare oppervlakte: 3347 m ²
Forum Overpoort Gent	Overpoortstraat 59, 9000 Gent
	Bouwjaar: 2008 Ligging: het winkelcomplex Stadsplein is gelegen in het centrum van Genk Verhuurbare oppervlakte: 15.618 m ²
Genk Shopping 1	Rootenstraat 8 Genk
	Bouwjaar 1969 en renovatie en uitbreiding van het shopping center en het oprichten van een parkeergebouw in 2014 Ligging: Genk Verhuurbare winkeloppervlakte : 27.100 m ²
Kortrijk Ring Noord	Ringlaan 34, 8500 Kortrijk
	Opening van het shopping center : 1974 Verhuurbare oppervlakte : 22.000 m ² (thans bestaande uit 84 units) en 11.000 m ² . (thans bestaande uit 12 verhuurde units) alsook een grote parking (voor +/- 2000 wagens)

9.2.6.2 Kantoorgebouwen

Kantoorgebouwen in Brussel **Madou Center,**
Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel
Bouwjaar: 1975- Renovatie: 2002
Ligging: Langs de kleine ring, in de wijk Kunst/Wet
Verhuurbare oppervlakte: 12.162 m² kantoor

Kantoorgebouwen in Vilvoorde **Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde**
Bouwjaar: 1998
Ligging: In het 'Business Class' kantorenpark, vlakbij het station van Vilvoorde
Verhuurbare oppervlakte: 3.048 m² kantoor

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde
Bouwjaar: 1999
Ligging: In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven
Verhuurbare oppervlakte:
Medialaan 30: 5.449 m² kantoor
Medialaan 32: 3.907 m² kantoor

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde
Bouwjaar: 2001
Ligging: In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven
Verhuurbare oppervlakte: 12.772 m² kantoor

Kantoorgebouwen in Antwerpen 'De Veldekens' **Veldekens I**
Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem - Antwerpen
Bouwjaar: 2001
Ligging: Langs de ring rond Antwerpen
Verhuurbare oppervlakte: 11.192 m² kantoor

Veldekens II
Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem - Antwerpen
Bouwjaar: 1999
Ligging: Langs de ring rond Antwerpen
Verhuurbare oppervlakte: 16.003 m² kantoor

Veldekens III
Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem - Antwerpen
Bouwjaar: 2002
Ligging: Langs de ring rond Antwerpen
Verhuurbare oppervlakte: 11.192 m² kantoor

9.2.7 Overzicht projectontwikkelingen per 31 december 2014

1. Winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai

Sector: Retail

Type: Uitbreiding

Omvang:

Retail park: 10.000 m² verhuurbare oppervlakte

Uitbreiding winkelcentrum: 14.500 m² verhuurbare oppervlakte

Totaal winkelcentrum na uitbreiding: 32.500 m² verhuurbare oppervlakte

Geschatte oplevering:

Retail park: eind 2015

Uitbreiding winkelcentrum: 2017

Verwacht rendement:

Tournai I: 7,00% - 7,50%

Tournai II: 6,50% - 7,00%

Status: Tournai I bestaat uit een retail park van 10.000 m² met 360 parkeerplaatsen en ca. 16 appartementen op een perceel grond tegenover winkelcentrum Les Bastions. Tournai II betreft de uitbreiding van het huidige centrum met 14.500 m² op de huidige parkeerplaats. Beide projecten verkeren nog in de planningsfase en de aanvraag voor de vergunningen is ingediend in juli 2012. De socio-economische vergunning is bekomen en de omgevingsvergunning ("permis unique") werd afgeleverd op 18 december 2014. In het project wordt met diverse duurzaamheidsaspecten rekening gehouden.

2. Waterloo

Sector: Retail

Type: Herontwikkeling

Omvang: 10.000 m² verhuurbare oppervlakte

Geschatte oplevering: 2016

Verwacht rendement: 6,75% - 7,25%

Status: Het project omvat de herontwikkeling van een bestaand winkelcentrum van Waterloo, een welvarende gemeente ten zuiden van Brussel waarvan de koopkracht boven het landelijk gemiddelde ligt. De ontwikkeling voorziet in een niet-overdekt winkelcentrum van 10.000 m² met een parkeergarage en een aantrekkelijk plein en voetgangersgebied.

9.3 Investeringsstrategie

9.3.1 Doelstelling en investeringsbeleid

9.3.1.1 Algemeen

Missie

Wereldhave Belgium Comm. VA wil een professioneel vastgoedinvesteerder en verhuurder zijn. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur gegeven worden aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra en retailprojecten, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed, bestemd voor andere functies, dat hoort bij dergelijke gebouwen. Wereldhave Belgium Comm. VA wil daarmee over langere termijn een aantrekkelijk beleggingsrendement bieden bij een laag risicoprofiel van haar totale vastgoedportefeuille.

Strategie

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

1. Huurgroei te realiseren door actief management van winkelcentra
2. Winkelcentra te (her)ontwikkelen voor de eigen portefeuille
3. Uitbreiding van de portefeuille met focus op 20 grootste steden in België.

Wereldhave Belgium Comm. VA spreidt de risico's van haar beleggingen over de verschillende regio's (Vlaanderen, Brussel en Wallonië) in België.

Actief management

Wereldhave Belgium belegt in winkelcentra die toonaangevend zijn in hun verzorgingsgebied. Met actief management door eigen specialisten en interne know-how werkt de Vennootschap aan de verdere versterking van de marktpositie van haar centra, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. Hierbij investeert de Vennootschap ook in de aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra. Door de hoge bezettingsgraad (94,6 % per 31 december 2014) dragen winkelcentra bij aan de bestendigheid van het resultaat.

Eigen ontwikkeling

De tweede mogelijkheid van waardecreatie is het voor eigen portefeuille en tegen kostprijs ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Door projecten in eigen beheer te realiseren kan de kwaliteit optimaal worden afgestemd op de gebruikerseisen en kan de Vennootschap de timing van de investering afstemmen op de marktomstandigheden.

Doelstellingen

De Vennootschap streeft naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend, met een payout ratio van minimaal 80% (wettelijk minimum).

De vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen in hoofdzaak op winkelcentra.

9.3.1.2 Limieten voor leningen en schulden

De totale schuldenlast van een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV KB, mag niet meer dan 65 % van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten. Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de Openbare Gereguleerde

Vastgoedvennootschap 50 % overschrijdt dient de vennootschap een financieel plan op te stellen conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. Dit financieel plan dient een uitvoeringsschema te bevatten, en een beschrijving te geven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio 65% zou overstijgen. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Daarbij wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de vennootschap het plan in de toekomst zal uitvoeren.

De jaarlijkse financiële kosten die verbonden zijn aan de schuldenlast van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van het netto-bedrijfsresultaat, bepaald overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap verschuldigd is bij verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

In het licht van de door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, § 3 van de GVV-Wet (zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 9.2.1 van huidig Prospectus), mag de schuldratio van de Vennootschap overeenkomstig de bepalingen van artikel 30, § 4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %.

Op 30 september 2014 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 27,7 % (ten opzichte van 20,6 % op 31 december 2013). Per 31 december 2014 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 34 %. Om deze reden wordt dan ook thans het huidige openbaar aanbod open gesteld waarbij de Emittent een Plaatsingsovereenkomst ("hard underwriting agreement) heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis NV en vaste inschrijvingsverbintenissen vanwege bepaalde Bestaande Aandeelhouders (i.e. Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekeringen - zie Hoofdstuk 7 - rubriek 7.2. - inclusief de Bijkomende Verbintenis) heeft bekomen t.b.v. het volledige bedrag van de Verrichting teneinde te verzekeren dat de huidige schuldgraad dan ook onmiddellijk terug zal vallen onder de 33% drempel.

9.3.1.3 Wettelijk statuut en controleautoriteit

De Vennootschap is onder de GVV Wet en het GVV KB erkend als Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en is onderworpen aan het toezicht van de FSMA. Voor meer informatie inzake het statuut van de Vennootschap wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.3 "*Statuut van de Emittent*" van huidig Prospectus.

9.3.2 Belangrijkste beperkingen bij investeringen

- Artikel 29 van de GVV Wet bepaalt dat een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap haar activa zodanig diversifieert dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid, met name per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

- Conform artikel 30, § 1 van de GVV-Wet mag in principe geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat:

(i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt; of,

(ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer dan 20% bedraagt, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. Onder "vastgoed geheel" moet worden verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap als één enkel risico dient te worden beschouwd.

De FSMA kan echter afwijkingen toestaan van dit principe op basis van artikel 30, § 3 en § 4 van de GVV-Wet, met name wanneer de Vennootschap aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en omvang ervan. Deze afwijkingen kunnen echter niet worden toegestaan als de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verrichting meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Op dezelfde basis zal de FSMA de afwijkingen intrekken indien de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa.

Daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège reeds geruime tijd meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap uitmaakt (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het "Belle-Ile" te Liège in de totale geconsolideerde activa in vastgoed van de Vennootschap 21,3 %), heeft de Vennootschap steeds een afwijking aangevraagd én onder bepaalde voorwaarden verkregen op grond van voormeld artikel 30, § 3 en § 4 van de GVV-Wet om meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed te beleggen in één enkel vastgoed geheel, zijnde het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège. Deze afwijking werd – mits de naleving van specifieke voorwaarden - verlengd tot 31 december 2016 (zie dienaangaande eveneens Hoofdstuk 9.2.1 van huidig Prospectus).

Ingevolge de bepalingen van de GVV-Wet en in overeenstemming met artikel 5 "Verbodsbepalingen" van haar Statuten kan de Vennootschap geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

Ingevolge artikel 7 van de GVV-Wet mag de Vennootschap vastgoed, alsook optierechten op deze activa, bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet en dit voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap niet overschrijdt. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° vi tot x van de GVV-Wet wordt begrepen:

"vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging 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 belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix; aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de

oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt."

9.3.3 Belangrijkste investeringen sinds 31 december 2013

Uitbreiding, oplevering en commercialisering winkelcentrum Shopping 1 te Genk – supplementaire aankoop 6 commerciële units

Het project (€ 55 miljoen) voorziet in de structurele renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum. Belangrijke huurders zijn ondermeer Carrefour, Sportsdirect, WE, Casa e.a. Na voltooiing zal de verhuurbare oppervlakte 27.100 m² bedragen. Eind januari heeft de Vennootschap bijkomend zes commerciële units (€ 2,7 miljoen) aangekocht in het winkelcentrum. De waarde van deze investering ligt in lijn met de reële waarde. Als gevolg van deze aankoop zijn de eigendomsrechten voor circa 90% in handen van de Vennootschap. In de loop van de maand november werd de uitbreiding geopend voor het publiek. De bouwkundige werken bevinden zich thans in de eindfase. Bij volledige verhuring wordt een rendement verwacht van 6,25% - 6,75%. Deze investering werd gefinancierd met bestaande kredietfaciliteiten.

Aankoop van een gedeelte van het winkelcentrum Kortrijk Ring Shopping Center (11.000 m²)

In de loop van het derde kwartaal werd een gedeelte (11.161 m²) van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord verworven (€ 27,2 mln). Deze aankoop kaderde tevens in een strategische positionering om het volledige winkelcentrum op korte termijn te verwerven, wat thans realiseerd is (zie infra). Het netto aanvangsrendement bedraagt 6,25%. Deze investering werd gefinancierd met bestaande kredietfaciliteiten.

De waarde van deze investering ligt in lijn met de reële waarde.

Aankoop commerciële unit Delhaize (3.000 m²) in 'Les Bastions' Te Tournai

De Vennootschap heeft in de loop van het 3^{de} kwartaal 2014 de aankoop (sale and rent back) gerealiseerd van een commerciële unit (3.000 m²), eigendom van Delhaize (€ 4,6 miljoen). Met deze aankoop is de Vennootschap 100% eigenaar geworden van het winkelcentrum 'Les Bastions'. Het netto aanvangsrendement bedraagt 6,0%. Deze investering werd gefinancierd met bestaande kredietfaciliteiten.

De waarde van deze investering ligt in lijn met de reële waarde.

Herontwikkeling multifunctioneel binnenstedelijk project aan de Overpoortstraat te Gent

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te Gent is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 miljoen). De bezettingsgraad van dit vastgoed bedraagt per

30 september 2014 92%. Het netto aanvangsrendement bedraagt bij volledige verhuring 6%. Deze investering werd gefinancierd met bestaande kredietfaciliteiten.

Uitbreiding en bouw van retail park ‘Les Bastions’ te Tournai

Het project omvat de bouw van een retail park (10.000 m²) en de uitbreiding van het winkelcentrum met circa 14.500 m². Na uitbreiding zal het winkelcentrum een totale verhuurbare oppervlakte hebben van circa 32.000 m². Beide projecten bevinden zich nog in de vergunningsfase. De socio-economische vergunning is bekomen en omgevingsvergunning (“permis unique”) werd op 18 december 2014 afgeleverd. De geschatte oplevering van het Retail park is voorzien voor eind 2015 en de uitbreiding van het winkelcentrum voor 2017. De verwachte rendementen bedragen 6,5% - 7,5%. Deze investering wordt gefinancierd met bestaande kredietfaciliteiten.

Aankoop van het resterende gedeelte van het winkelcentrum Kortrijk Ring Shopping Center (22.000 m²)

Op 16.12.2014 heeft het College van Voorafgaande Beslissingen in fiscale zaken een positieve ruling verleend t.a.v. de fiscale behandeling van de verwerving door de Vennootschap van een 99 jaren durend erfpachtrecht op het Ring Shopping Kortrijk Noord gelegen aan de Ringlaan 34, 8500 Kortrijk (22.000 m² verhuurbare winkeloppervlakte) waarvan de juridische eigendom toebehoort aan De Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV en de economische eigendom toebehoort aan de 113.300 vastgoedcertificaten "Kortrijk Ring Shopping Center" terwijl residuaire eigendomsrechten worden verkocht aan Federale Verzekeringen. Op 17.12.2014 werd voormeld erfpachtrecht onderhands toegestaan aan de Vennootschap terwijl de residuaire eigendomsrechten op diezelfde datum onderhands werden verkocht aan de Federale Verzekeringen. De notariële bevestiging van de transactie heeft plaatsgevonden op 12.01.2015. Deze transactie impliceert dat sinds 18.12.2014 de schuldgraad van de Vennootschap de grens van 33% heeft overschreden met 1 procent (anderzijds is het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile thans gedaald tot 21,37% (per 30.09.2014 bedroeg het aandeel van winkelcentrum Belle-Ile nog 24,17%). Om deze reden wordt dan ook thans het huidige openbaar aanbod open gesteld waarbij de Emittent een Plaatsingsovereenkomst (“hard underwriting agreement) heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis NV en vaste inschrijvingsverbintenissen vanwege bepaalde Bestaande Aandeelhouders (i.e. Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekeringen - zie Hoofdstuk 7 - rubriek 7.2. - inclusief de Bijkomende Verbintenis) heeft bekomen t.b.v. het volledige bedrag van de Verrichting teneinde te verzekeren dat de huidige schuldgraad dan ook onmiddellijk terug zal vallen onder de 33% drempel.

Het aanvangsrendement bedraagt 6,1%.

De waarde van deze investering ligt in lijn met de reële waarde.

9.3.4 Belangrijkste desinvesteringen sinds 31 december 2013

Over 2014 werden 2 niet-strategische panden verkocht. In Nivelles werd een boerderij verkocht (€ 0,8 miljoen) en in Halle werden een grondpositie verkocht (0,6 miljoen) wegens stopzetting van de projectontwikkeling. De verkoopprijs lag in lijn met de reële waarde.

10 DIENSTEN

10.1 Vastgoeddeskundigen

De Vennootschap doet conform artikel 24 van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van haar vastgoed.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn:

- Cushman & Wakefield (overeenkomst met termijn van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2017), met maatschappelijke zetel gelegen te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, en met ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door de Heer Kris Peetermans; en,
- Troostwijk - Roux Expertises CVBA (overeenkomst met termijn van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018), met maatschappelijke zetel gelegen te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, en met ondernemingsnummer 0461.113.749, vertegenwoordigd door de Heer Luk Van Meenen.

De opdracht van de vastgoeddeskundigen is beschreven in Hoofdstuk 9.2.5.

De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen mogen rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed. De vergoeding van de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap is immers contractueel op forfaitaire basis vastgelegd en is dus niet afhankelijk van de waarde van de te schatten onroerende goederen.

In het boekjaar afgesloten per 31 december 2014 werd een vergoeding van € 67.000 betaald aan Cushman & Wakefield en een vergoeding van € 39.000 Troostwijk - Roux Expertises voor de uitgevoerde waarderingen.

10.2 Beheerders en raadgevers bij investeringen

Beheerders

Wereldhave Belgium Services NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0422.120.838 (ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Brussel), treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

De aandelen van Wereldhave Belgium Services NV worden voor 99,52 % gehouden door Wereldhave Belgium Comm. VA. De erelonen van Wereldhave Belgium Services NV worden rechtstreeks door de huurders betaald conform de verplichtingen zoals opgenomen in de respectieve huurovereenkomsten.

Wereldhave Belgium Services NV beschikt over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV beschikken allen over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende ervaring in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-Wet.

Raadgevers bij investeringen

De Emittent maakt geen gebruik van strategische raadgevers bij investeringen. Bij elke acquisitie wordt in functie van het concrete dossier een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence uitgevoerd op basis van constante analyseprocedures, desgevallend met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

10.3 Financiële dienst

De financiële dienst wordt verzekerd door BNP Paribas Fortis NV die hiervoor een jaarlijkse vergoeding ontvangt van 0,14 promille per gedematerialiseerd aandeel met een cap van € 8.000.

11 FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN

11.1 Historische financiële informatie

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2012 (pagina's 42 tot en met 72 "Geconsolideerde jaarrekening 2012", pagina's 73 tot en met 75 "Verslag van de Commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012" en pagina's 77 tot en met 81 "Statutaire balans en winst- en verliesrekening 2012" van het jaarlijks financieel verslag 2012) is in dit Prospectus opgenomen door verwijzing. Het niet-geauditeerd halfjaarverslag eindigend op 30 juni 2014 (pagina's 15 tot en met 21) is in dit Prospectus eveneens opgenomen door verwijzing.

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2013 is opgenomen als Bijlage 1 bij dit Prospectus.

Kopieën van documenten die door verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen, kunnen (kosteloos) worden verkregen op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

11.1.1 Boekhoudkundige methodes en toelichting

Inzake de grondslagen voor de financiële verslaggeving en de toelichtingen voor de boekjaren afgesloten per 31 december 2012 en per 31 december 2013, wordt verwezen naar de documenten die door verwijzing werden opgenomen onder Hoofdstuk 11.1 van onderhavig Prospectus alsook naar de documenten opgenomen als Bijlage 1 bij dit Prospectus.

11.1.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2013

Geconsolideerde staten van de financiële positie per 31 december

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2013	31 december 2012
Activa			
I. Vaste Activa			
A. Goodwill	28	2.020	2.020
		2.020	2.020
C. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbel. excl. projectontw.	6	505.322	499.801
Projectontwikkelingen	7	90.159	55.244
		595.481	555.045
D. Andere materiële vaste activa	8	533	519
E. Financiële vaste activa			
Activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	9	18.506	15.481
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	10	1.674	1.203
		20.713	17.203
II. Vlottende activa			
D. Handelsvorderingen	11	5.012	1.798
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	899	1.209
F. Kas en kasequivalenten	12	2.626	2.015
		8.537	5.022
Totaal activa		626.751	579.290
Eigen vermogen			
A. Kapitaal	13	266.160	266.160
B. Uitgiftepremies		27.759	27.759
C. Reserves			
Beschikbare reserves		5.627	5.627
Overgedragen resultaat		153.832	144.327
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	14	3.407	382
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen		-558	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar		34.752	36.465
		490.979	480.720
Verplichtingen			
I. Langlopende verplichtingen			

A. Voorzieningen			
Pensioenen	15	787	109
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	16	113.000	90.000
Ontvangen huurwaarborgen	17	189	159
Overige		3.780	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18	1.282	1.157
		<u>119.038</u>	<u>91.425</u>
II. Kortlopende verplichtingen	19		
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen		8.000	1.000
c. Andere		311	181
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
c. Andere			
Leveranciers		3.028	2.020
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		740	531
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		1.133	853
Andere		3.522	2.560
		<u>16.734</u>	<u>7.145</u>
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		<u>626.751</u>	<u>579.290</u>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		77,83	76,21

11.1.3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening en globaal resultaat per 31 december 2013

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2013	31 december 2012
I.	Huurinkomsten		
	Huur	35.675	32.935
	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	156	235
	Netto huurresultaat	35.831	33.170
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.467	1.135
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.466	-1.343
	Vastgoedresultaat	1	-208
		35.832	32.962
IX.	Technische kosten		
	Recurrente technische kosten		
	Herstellingen	-297	-334
	Vergoedingen voor totale waarborgen	-121	-157
	Verzekeringspremies	-47	-31
		-465	-522
X.	Commerciële kosten		
	Makelaarscommissies	-362	-274
	Publiciteit	-99	-79
		-461	-353
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
	Leegstandlasten	-515	-666
	Onroerende voorheffing leegstand	-12	-42
		-527	-708
XII.	Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-635	-549
		-635	-549

	Vastgoedkosten	23	-2.088	-2.132
	Operationeel vastgoedresultaat		<u>33.744</u>	<u>30.830</u>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap			
	Personeelskosten		-848	-797
	Overige		-976	-911
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		46	254
		24	<u>-1.778</u>	<u>-1.454</u>
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		<u>31.966</u>	<u>29.376</u>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		0	11.773
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		0	-11.878
		25	<u>0</u>	<u>-105</u>
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
	Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		-1	10
			-1	10
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
	Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		5.642	17.063
	Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-2.348	-9.908
		25	<u>3.294</u>	<u>7.155</u>
			<u>3.293</u>	<u>7.060</u>
	Operationeel resultaat		<u>35.259</u>	<u>36.436</u>
XX.	Financiële inkomsten			
	Geïnde intresten en dividenden		1.198	1.189
XXI.	Netto intrestkosten			
	Nominale intrestlasten op leningen		-945	-1.042
XXII.	Andere financiële kosten			
	Bankkosten en andere commissies		-69	-47

XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
	Andere	-490	0	
	Financieel resultaat	26	-306	100
	Resultaat vóór belastingen		34.953	36.536
XXIV.	Vennootschapsbelasting			
	Vennootschapsbelasting	-60	-71	
	Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-141	0	
	Belastingen	27	-201	-71
	Netto resultaat		34.752	36.465
	Netto resultaat aandeelhouders van de groep		34.752	36.465
	Resultaat per aandeel (x € 1)		5,51	6,04
	Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		5,51	6,04
	Aantal aandelen		6.308.198	6.308.198

Staat van het globaal resultaat 2013

(x € 1.000)

	31 december 2013	31 december 2012	
I.	Netto resultaat	34.752	36.465
II.	Andere elementen van het globaal resultaat		
C.	Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	3.025	-1.235
E.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	-558	0
		2.467	-1.235
	Globaal resultaat	37.219	35.230
	Minderheidsbelangen	0	0

11.1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2013

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-12-2013	01-01-2012/31-12-2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	34.752	36.465
Geïnde intresten en dividenden	-1.198	-1.189
	<u>33.554</u>	<u>35.276</u>
Resultaat exclusief ontvangen dividend		
Afschrijvingen materiële vaste activa	118	95
Huurderskortingen en investeringen	-257	262
Betaalde intresten	-1.435	-1.042
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.294	-7.155
Mutaties vorderingen	-2.408	530
Mutatie kortlopende schulden	1.815	-3.140
	<u>-5.461</u>	<u>-10.450</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	<u>28.093</u>	<u>24.826</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	0	-5.344
Investeringen	-31.780	-36.226
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	0	11.698
Aankoop meubilair en rollend materieel	-172	-262
Ontvangen intresten	1.198	1.189
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-30.754</u>	<u>-28.945</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	30.000	24.000
Betaalde dividenden	-26.820	-21.147
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>3.180</u>	<u>2.853</u>

Netto kasstroom	519	-1.266
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.015	3.281
Toename/Afname liquide middelen	519	-1.266
Stand op 31 december	2.534	2.015

11.1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2013

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen over 2013

(x € 1.000)

	Toelichtin g	Aandeelhouders				Totaal	
		Maatscha p-pelijk kapitaal	Uitgifte - premie s	Reserve s	Resulta at s reële waarde fin. activa		Variatie s reële waarde fin. activa
Balans per 1 januari 2012		224.969		5.627	165.696	1.617	397.909
Kapitaalverhoging		41.191					41.191
Uitgiftepremies			27.759				27.759
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a					-1.235	-1.235
Onttrekking aan de reserves					-41		-41
Netto resultaat					36.465		36.465
Dividend over 2011	b				-21.328		-21.328
Balans per 31 december 2012		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Balans per 1 januari 2013		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Kapitaalverhoging							0
Uitgiftepremies							0
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c					3.025	3.025
Onttrekking aan de reserves					-146		-146
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen							-558
							-558

Netto resultaat						34.752	34.752
Dividend over 2012	d					-26.814	-26.814
Balans per 31 december 2013		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	-558 490.979

Toelichting

a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop							
Herwaardering vastgoedcertificaten							<u>-1.235</u>
b Betaald dividend over 2011							
€ 4,00 (netto € 3,16) per aandeel							<u>-21.328</u>
c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop							
Herwaardering vastgoedcertificaten							<u>3.025</u>
d Betaald dividend over 2012							
€ 4,25 (€ 3,1875 netto) per aandeel							<u>-26.814</u>

11.1.6 Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

"Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staat van de financiële positie op 31 december 2013, 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 deze datum, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium CVA ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het geconsolideerde financiële positietotaal bedraagt '000' EUR 626.751 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening toont een positief netto-resultaat van het boekjaar van '000' EUR 34.752.

Verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

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) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de 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 van de Groep 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 statutaire zaakvoerder en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is 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 2013 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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 jaarlijks financieel verslag 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 (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het jaarlijks financieel verslag 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 10 maart 2014

*De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door*

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor"

11.2 Tussentijdse financiële informatie

11.2.1 Geconsolideerde financiële staten per 31 maart 2014²⁶

11.2.1.1 Geconsolideerde staten van de financiële positie

Geconsolideerde staten van de financiële positie

(x € 1.000)	31/03/2014	31/12/2013
Activa		
Vaste activa	631.826	618.214
Vlottende activa	6.875	8.537
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen	501.227	490.979
Langlopende verplichtingen	131.098	119.038
Kortlopende verplichtingen	6.376	16.734
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	79,46	77,83

Geconsolideerde resultaten

(x € 1.000)	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
Huurinkomsten		
Vastgoedresultaat	9.079	8.873
Andere operationele opbrengsten en kosten	25	118
Vastgoedkosten	-506	-588
Algemene kosten	-383	-392
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	8.215	8.011
Financiële inkomsten	548	548
Intrestkosten	-228	-154
Andere financiële kosten	-17	-11
Belastingen	-55	-144
Courant netto resultaat	8.463	8.250
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-167	-431
Resultaat op de portefeuille		

²⁶ De geselecteerde niet-geauditeerde financiële informatie voor de periode van drie maanden eindigend op 31 maart 2013 werd niet onderworpen aan een beperkte controle door de Commissaris van de Vennootschap. De geselecteerde niet-geauditeerde financiële informatie voor de periode van drie maanden eindigend op 31 maart 2014 werd niet onderworpen aan een beperkte controle door de commissaris van de Vennootschap.

Netto resultaat	8.296	7.819
Courant netto resultaat per aandeel (x € 1)	1,32	1,24
Aantal aandelen	6.308.198	6.308.198

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	31/03/2014	31/03/2013
Netto resultaat	8.463	8.250
Andere elementen van het globaal resultaat		
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	3.025	48
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	-558	0
	2.467	48
Globaal resultaat	10.930	8.298
Minderheidsbelangen	0	0

11.2.1.2 Toelichting

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bleef per 31 maart 2014 nagenoeg stabiel op € 505,2 mln (31 december 2013: € 505,3 mln). In het eerste kwartaal werden geen aan- of verkopen gerealiseerd. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Winkelcentra

Wereldhave Belgium focust op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak werkt de bevak aan het behoud én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg vorig jaar tot circa 80% van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,4% (31 december 2013: 99,2%).

De bezettingsgraad bestendigt zich op een hoog niveau. De bevak werd in het eerste kwartaal geconfronteerd met de faling van Free Record Shop, aanwezig in 3 winkelcentra. Deze locaties werden ondertussen opnieuw verhuurd of de verhuuronderhandelingen bevinden zich in een eindfase.

Kantoren

De bezettingsgraad evolueerde van 91,8% per 31 december 2013 naar 93,6% per 31 maart 2014. Een bijkomende take up van kantoorruimte in het eerste kwartaal vond plaats in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen door Argenta (1.700 m²).

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

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 maart 2014 € 101,7 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 11,5 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk, Gent Overpoort en Tournai. In de loop van het eerste kwartaal werden bijkomend 6 commerciële units aangekocht in het winkelcentrum Shopping 1 te Genk (€ 2,6 mln).

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk lopen volgens plan. De oplevering van de nieuwe en/of gerenoveerde commerciële units start vanaf april 2014 en loopt gradueel tot eind november 2014. Op 10 april opende o.a. de nieuwe Carrefour (circa 6.000 m²).

Eind 2014 dient de volledige renovatie en uitbreiding afgewerkt te zijn. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De commercialisering is lopende en inmiddels is 68% verhuurd.

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te Gent loopt naar zijn einde. De bouwkundige oplevering is voorzien voor medio 2014. Inmiddels is 90% verhuurd en onderhandelingen voor de resterende oppervlakten zijn lopende. Quick en Jim's Fit zijn reeds open voor het publiek, en op 9 april opende de A. Heijn supermarkt (circa 1.000 m²).

Het project in Tournai betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is bekomen en de procedure betreffende de bouwaanvraag is nog lopende.

De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.

Financiële schulden

De stijging van de langlopende schulden is in hoofdzaak te wijten aan een toename van investeringen betrekking hebbende op de projectontwikkeling (Genk, Gent).

11.2.2 Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2014²⁷

11.2.2.1 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde staten van de financiële positie per 30 juni

(x € 1.000)

	30 juni 2014	31 december 2013
Activa		
I. Vaste Activa		
A. Goodwill	2.020	2.020
	2.020	2.020
C. Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	506.611	505.322
Projectontwikkelingen	107.499	90.159
	614.110	595.481
D. Andere materiële vaste activa	459	533
E. Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	19.965	18.506
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.893	1.674
	22.317	20.713
II. Vlottende activa		
D. Handelsvorderingen	4.645	5.012
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.028	899
F. Kas en kasequivalenten	3.282	2.626
	8.955	8.537
Totaal activa	647.402	626.751
Eigen vermogen		
A. Kapitaal	266.160	266.160
B. Uitgiftepremies	27.759	27.759
C. Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	160.827	153.832
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	4.866	3.407

²⁷ De geselecteerde niet-geauditeerde financiële informatie voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2013 werd onderworpen aan een beperkte controle door de Commissaris van de Vennootschap. De geselecteerde niet-geauditeerde financiële informatie voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2014 werd door de commissaris van de Vennootschap onderworpen aan een beperkte controle.

	Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558	-558	
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	17.398	34.752	
		482.079		490.979
	Verplichtingen			
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen			
	Pensioenen	787	787	
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	140.000	113.000	
	Ontvangen huurwaarborgen	228	189	
	Overige	3.780	3780	
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.329	1.282	
		146.124		119.038
II.	Kortlopende verplichtingen			
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	14.500	8.000	
c.	Andere	209	311	
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
c.	Andere			
	Leveranciers	589	3.028	
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	306	740	
F.	Overlopende rekeningen			
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	988	1.133	
	Andere	2.607	3.522	
		19.199		16.734
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	647.402	626.751	
	Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	76,42		77,83

11.2.2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening en globaal resultaat

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 30 juni

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2014	1 ^{ste} halfjaar 2013
I. Huurinkomsten		
Huur	18.440	17.761
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	110	50
Netto huurresultaat	18.550	17.811
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	771	1.919
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-763	-1.948
Vastgoedresultaat	8	-29
	18.558	17.782
IX. Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-97	-99
Vergoedingen voor totale waarborgen	-64	-64
Verzekeringspremies	-22	-21
	-183	-184
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-200	-181
Publiciteit	-134	-58
	-334	-239
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-250	-263
Onroerende voorheffing leegstand	-4	-19
	-254	-283
XII. Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-335	-339

		-335	-339
	Vastgoedkosten	-1.106	-1.045
	Operationeel vastgoedresultaat	17.452	16.738
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		
	Personeelskosten	-271	-335
	Overige	-543	-495
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-91	229
		-905	-601
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.547	16.137
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.290	0
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.263	0
		27	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
	Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-6	0
		-6	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
	Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.491	2.418
	Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-524	-796
		967	1.622
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-523	
		-523	
		465	1.622
	Operationeel resultaat	17.012	17.759
XX.	Financiële inkomsten		
	Geïnde intresten en dividenden	560	548
XXI.	Netto intrestkosten		
	Nominale intrestlasten op leningen	-502	-429
XXII.	Andere financiële kosten		
	Bankkosten en andere commissies	-47	-16
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
	Andere	490	0

Financieel resultaat	501	104
Resultaat vóór belastingen	17.513	17.862
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-60	-215
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-55	0
Belastingen	-115	-215
Netto resultaat	17.398	17.647
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	17.398	17.647
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,76	2,80
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	2,76	2,80
Aantal aandelen	6.308.198	6.308.198

Staat van het globaal resultaat			
(x € 1.000)			
I.	Netto resultaat	17.398	17.647
II.	Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
C.	Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.459	1.053
E.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	0	-582
		1.459	471
	Globaal resultaat	18.857	18.118
	Minderheidsbelangen	0	0

11.2.2.3 Toelichting

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 30 juni 2014 € 506,6 mln (31 december 2013: € 505,3 mln).

De netto toename met € 1,3 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,3 mln en een positieve netto herwaardering met € 1,0 mln.

De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Winkelcentra

Wereldhave Belgium focust op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. De bevak wil waarde creëren door actief management van de winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille. De bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,8%.

Kantoren

De netto opname van kantoorruimte over het eerste halfjaar was positief; 2.500 m² kantoorruimte werd bijkomend gecontracteerd in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem.

Deze huurcontracten starten in de loop van 2014. De gebouwen Veldekens I (11.000 m²) en Veldekens II (16.000 m²) zijn thans volledig verhuurd.

De bezettingsgraad evolueerde van 91,8% per 31 december 2013 naar 92,8% per 30 juni 2014.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2014 € 107,5 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 17,3 mln is uitsluitend toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk en Gent.

Twee niet-strategische panden (Halle – Nivelles) werden in de loop van het eerste semester verkocht aan boekwaarde (€ 1,3 mln).

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk lopen volgens plan. Het einde van de werken is voorzien voor eind november. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250.

De commercialisering loopt en thans is 72% verhuurd. Het dossier voor het bekomen van de BREEAM-certificering werd ingediend.

Het project in Tournai betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is bekomen en de procedure betreffende de bouwaanvraag is nog lopende.

De saneringswerken op het terrein bestemd voor de bouw van het 'Retail Park' zijn gestart.

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² - 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te Gent is voor 92% verhuurd. Het huurcontract dat betrekking heeft op de studentenkamers start op 1 september 2014. In de loop van het derde kwartaal wordt het project bouwkundig opgeleverd.

De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.

Financiële schulden

De stijging van de langlopende schulden is in hoofdzaak te wijten aan een toename van investeringen betrekkingen hebbende op de projectontwikkeling (Genk, Gent).

11.2.2.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1ste halfjaar 2014

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2014	1 ^{ste} halfjaar 2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	17.398	17.647

Geïnde interesten en dividenden	-560	-548	
		16.838	17.099
Resultaat exclusief ontvangen dividend			
Afschrijvingen materiële vaste activa	58	95	
Huurderskortingen en investeringen	-80	-189	
Betaalde interesten	-1.029	-429	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-967	-1.622	
Mutaties vorderingen	252	-1.237	
Mutatie kortlopende schulden	-2.805	1.166	
		-4.571	-2.216
		12.267	14.883
Netto kasstroom uit operationele activiteiten			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringen	-19.300	-13.281	
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	1.290	0	
Aankoop meubilair en rollend materieel	0	-32	
Ontvangen interesten	560	548	
		-17.450	-12.765
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Kredietinstellingen	33.500	28.500	
Betaalde dividenden	-27.569	-26.803	
		5.931	1.697
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Netto kasstroom		748	3.815
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		2.534	2.015
Toename/Afname liquide middelen		748	3.815
Stand op 30 juni		3.282	5.830

11.2.2.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen over het 1ste half jaar

(x € 1.000)

	Toelich- ting	Aandeelhouders					Totaal
		Maat- schap- pe- lijk kapitaal	Uitgifte premies	Reserves	Resul- taat	Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2013		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a					3.025	3.025
Onttrekking aan de reserves					-146		-146
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						-558	-558
Netto resultaat					34.752		34.752
Dividend over 2012	b				-26.814		-26.814
Balans per 31 december 2013		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	490.979
Balans per 1 januari 2014		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	490.979
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c					1.459	1.459
Netto resultaat					17.398		17.398
Dividend over 2013	d				-27.757		-27.757
Balans per 30 juni 2014		266.160	27.759	5.627	178.225	4.866	482.079

Toelichting

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

Herwaardering vastgoedcertificaten

3.025

b	Betaald dividend over 2012 € 4,25 (€ 3,1875 netto) per aandeel	-26.814
c	Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	1.459
d	Betaald dividend over 2013 € 4,40 (€ 3,30 netto) per aandeel	-27.757

11.2.2.5 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2014

"VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2014

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde staten van de financiële positie van Wereldhave Belgium Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2014 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, verkort geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Omvang van het beperkt nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van nazicht. Een beperkt nazicht is substantieel minder uitgebreid dan een volkomen controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden

geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel uit.

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde financiële informatie, in alle materiële opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 22 juli 2014

*PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door*

*Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor"*

11.2.3 Geconsolideerde financiële staten per 30 september 2014²⁸

11.2.3.1 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde staten van de financiële positie per 30 september

(x € 1.000)

	Toe- lichting	30 september 2014	31 december 2013
Activa			
I. Vaste Activa			
A. Goodwill	28	2 020	2 020
		2 020	2 020
C. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbel. excl. projectontw.	6	550 507	505 322
Projectontwikkelingen	7	98 874	90 159
		649 381	595 481
D. Andere materiële vaste activa	8	694	533
E. Financiële vaste activa			
Activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	9	19 655	18 506
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	10	1 889	1 674
		22 238	20 713
II. Vlottende activa			
D. Handelsvorderingen	11	6 398	5 012
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	564	899
F. Kas en kasequivalenten	12	5 241	2 626
		12 203	8 537
Totaal activa		685 842	626 751
Eigen vermogen			
A. Kapitaal	13	266 160	266 160
B. Uitgiftepremies		27 759	27 759
C. Reserves			
Beschikbare reserves		5 627	5 627
Overgedragen resultaat		160 827	153 832
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	14	4 556	3 407

²⁸ De geselecteerde niet-geauditeerde financiële informatie voor de periode van negen maanden eindigend op 30 september 2013 werd niet onderworpen aan een controle door de Commissaris van de Vennootschap. De geselecteerde niet-geauditeerde financiële informatie voor de periode van negen maanden eindigend op 30 september 2014 werd door de commissaris van de Vennootschap onderworpen aan een beperkte controle.

Voorzieningen voor pensioenverplichtingen		-558	-558	
D. Nettoresultaat van het boekjaar		25 513	34 752	
				489 884
				490 979
Verplichtingen				
I. Langlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen				
Pensioenen	15	860	787	
B. Langlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	16	50 000	113 000	
c. Andere				
Andere leningen		117 000		
Ontvangen huurwaarborgen	17	274	189	
Overige		3 780	3 780	
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18	1 388	1 282	
				173 302
				119 038
II. Kortlopende verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden				
c. Andere			8 000	
Andere leningen		14 500		
Andere		323	311	
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
c. Andere				
Leveranciers		2 959	3 028	
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		911	740	
F. Overlopende rekeningen				
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		621	1 133	
Andere		3 342	3 522	
				22 656
				16 734
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		685 842	626 751	
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		77,66	77,83	

11.2.3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening en globaal resultaat

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 30 september

(x € 1.000)

	01/01/14-30/09/14	01/01/13-30/09/13
I. Huurinkomsten		
Huur	28.197	26.690
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	110	154
	<hr/>	<hr/>
Netto huurresultaat	28.307	26.844
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.220	3.270
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.072	-3.335
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	248	0
	<hr/>	<hr/>
	396	-65
Vastgoedresultaat	28.703	26.779
IX. Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-163	-125
Vergoedingen voor totale waarborgen	-96	-94
Verzekeringspremies	-31	-34
	<hr/>	<hr/>
	-290	-253
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-290	-267
Publiciteit	-143	-71
	<hr/>	<hr/>
	-433	-338
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-403	-400
Onroerende voorheffing leegstand	-105	-8
	<hr/>	<hr/>
	-508	-408

XII.	Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-504	-515
		-504	-515
	Vastgoedkosten	-1.735	-1.514
	Operationeel vastgoedresultaat	26.968	25.265
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		
	Personeelskosten	-663	-447
	Overige	-851	-747
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-380	92
		-1.894	-1.102
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	25.074	24.163
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.290	0
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.263	0
		27	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
	Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-6	0
		-6	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
	Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.570	2.415
	Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-532	-829
		1.038	1.586
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-536	
		-536	
		523	1.586
	Operationeel resultaat	25.597	25.749
XX.	Financiële inkomsten		
	Geïnde intresten en dividenden	562	548

XXI.	Netto intrestkosten		
	Nominale intrestlasten op leningen	-832	-705
XXII.	Andere financiële kosten		
	Bankkosten en andere commissies	-106	-29
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
	Andere	490	0
	Financieel resultaat	114	-186
	Resultaat vóór belastingen	25.711	25.563
XXIV.	Vennootschapsbelasting		
	Vennootschapsbelasting	-80	-60
	Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-118	-118
	Belastingen	-198	-178
	Netto resultaat	25.513	25.385
	Netto resultaat aandeelhouders van de groep	25.513	25.385
	Resultaat per aandeel (x € 1)	4,04	4,02
	Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	4,04	4,02
	Aantal aandelen	6.308.198	6.308.198

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

I.	Netto resultaat	25.513	25.385
II.	Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
C.	Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.149	1.682
E.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	0	-582
		1.149	1.100
	Globaal resultaat	26.662	26.485
	Minderheidsbelangen	0	0

11.2.3.3 Toelichting

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - steeg per 30 september 2014 tot € 550,5 mln (31 december 2013: € 505,3 mln).

In de loop van het derde kwartaal werd een gedeelte (11.161 m²) van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord verworven (€ 27,2 mln).

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te Gent is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 mln). De bezettingsgraad van dit object bedraagt per 30 september 92%.

Over de eerste negen maanden 2014 bedroeg, per saldo, de variatie in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande gebouwen € 1,6 mln.

Met Delhaize is overeenstemming bereikt over de verwerving (€ 4,7 mln) van de commerciële unit (3.000 m²) gelegen in het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai. De notariële akte is voorzien voor eind oktober. Met deze aankoop wordt Wereldhave Belgium 100% eigenaar van het winkelcentrum. Over de eerste negen maanden 2014 werden twee kleinere niet strategische panden verkocht (€ 1,3 mln). De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Winkelcentra

Wereldhave Belgium focust op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak werkt de bevak aan het behoud én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg dit jaar tot circa 81% van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,0% (31 december 2013: 99,2%).

De bezettingsgraad bestendigt zich op een hoog niveau. Mede door de aankoop van een deel van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord', bezettingsgraad 96,1%, en de herclassificatie van het binnenstedelijke project in Gent, bezettingsgraad 92,0%, daalt de bezettingsgraad van het segment winkelcentra licht.

In de winkelcentra Belle-Ile te Liège, Nivelles en Tournai werden 9 handelshuurcontracten afgesloten of hernieuwd (762 m²).

De like-for-like huurgroei van de kernportefeuille vastgoedbeleggingen (winkelcentra) zal over 2014, naar verwachting, minstens 3,25% bedragen (inclusief indexatie).

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

Kantoren

De bezettingsgraad evolueerde van 91,8% per 31 december 2013 naar 92,5 % per 30 september 2014.

Een bijkomende take up van kantoorruimte vond plaats in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen door Argenta (1.700 m²).

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

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2014 € 98,9 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 8,7 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk en Tournai.

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te Gent is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 mln).

In de loop van het eerste kwartaal werden bijkomend 6 commerciële units aangekocht in het winkelcentrum Shopping 1 te Genk (€ 2,6 mln).

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk lopen volgens plan. De oplevering van de nieuwe en/of gerenoveerde commerciële units startte in april 2014 en loopt gradueel tot eind november 2014. Eind 2014 zal de volledige renovatie en uitbreiding afgewerkt zijn. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen is met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De commercialisering is lopende en inmiddels is 75% verhuurd.

Het project in Tournai betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is bekomen en de procedure betreffende de bouwaanvraag is nog lopende. Deze wordt verwacht tegen einde dit jaar. De sanerings- en grondwerken die betrekking hebben op het perceel waar het retailpark wordt op ontwikkeld zijn gerealiseerd. Mits het bekomen van de bouwvergunning kan de bouw begin 2015 starten.

De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.

Financiële schulden

De stijging van de langlopende schulden is in hoofdzaak te wijten aan een toename van investeringen betrekkingen hebbende op de projectontwikkeling (Genk, Gent) en de aankoop van een gedeelte van het winkelcentrum Kortrijk Ring (€ 27,2 mln).

11.2.3.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 30 september

(x € 1.000)

	01-01- 2014/30-09- 2014	01-01- 2013/30-09- 2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	25.513	25.385
Geïnde intresten en dividenden	-561	-548
Resultaat exclusief ontvangen dividend	24.952	24.837
Afschrijvingen materiële vaste activa	140	91
Huurderskortingen en investeringen	-10	-196
Betaalde intresten	-777	-705
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.038	-1.586
Mutaties vorderingen	-2.476	-2.335
Mutatie kortlopende schulden	748	3.593
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	21.539	23.699

Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-	-
Investeringen	52.784	21.393
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	750	
Aankoop meubilair en rollend materieel	-103	-70
Ontvangen intresten	561	548
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	51.576	20.915
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	60.500	23.500
Betaalde dividenden	27.756	26.807
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.744	-3.307
Netto kasstroom	2.707	-523
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.534	2.015
Toename/Afname liquide middelen	2.707	-523
Stand op 30 september	5.241	1.492

11.2.3.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen per 30 september (x € 1.000)

	Toelich- Aandeelhouders						Totaal
	ting	Maatscha- p-pelijk kapitaal	Uitgift e- premie s	Reser- -ves	Resul- taat	Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2013		266 160	27 759	5 627	180 792	382	480 720
Kapitaalverhoging							0
Uitgiftepremies							0

Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a					3 025		3 025
Onttrekking aan de reserves						-146		-146
Voorzieningen voor pensioenverplichting en							-558	-558
Netto resultaat						34 752		34 752
<hr/>								
Dividend over 2012	b					-26 814		-26 814
Balans per 31 december 2013		266 160	27 759	5 627	188 584	3 407	-558	490 979
<hr/>								
Balans per 1 januari 2014		266 160	27 759	5 627	188 584	3 407	-558	490 979
Kapitaalverhoging								0
Uitgiftepremies								0
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c					1 149		1 149
Onttrekking aan de reserves								0
Voorzieningen voor pensioenverplichting en								0
Netto resultaat						25 513		25 513
<hr/>								
Dividend over 2013	d					-27 757		-27 757
Balans per 30 september 2014		266 160	27 759	5 627	186 340	4 556	-558	489 884
<hr/>								

Toelichting

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

3 025

b Betaald dividend over 2012 € 4,00 (netto € 3,16) per aandeel	<u>26 814</u>
c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	<u>1 149</u>
d Betaald dividend over 2013 € 4,25 (€ 3,1875 netto) per aandeel	<u>27 757</u>

11.2.3.5 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële staten per 30 september 2014

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2014

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde staten van de financiële positie van Wereldhave Belgium Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 september 2014 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, verkort geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 9 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Omvang van het beperkt nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Een nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van nazicht. Een beperkt nazicht is substantieel minder uitgebreid dan een volkomen controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel uit.

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde financiële informatie, in alle materiële opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Overige aangelegenheid

De vergelijkende verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van negen maanden afgesloten op 30 september 2013 heeft niet het voorwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht.

Sint-Stevens-Woluwe, 12 januari 2015

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

11.3 Dividuitkeringsbeleid

11.3.1 Dividenden uitgekeerd in de laatste 2 boekjaren

Resultaat per aandeel	31.12.2012	31.12.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	6.308.198	6.308.198
Direct resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	4,87	5,09
Bruto dividend per aandeel (<i>in €</i>) ²⁹	4,25	4,40
Dividendrendement op 31/12	5,15 %	5,29
Pay-out ratio	87,3 %	86,4 %

²⁹ Het bruto bedrag is in principe onderworpen aan roerende voorheffing ten bedrage van 25 %.

11.3.2 Dividenduitkeringsbeleid

Resultaat per aandeel

Het direct resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2013: € 4,98; 2012: € 4,78). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen per 31 december 2013 bedroeg 6.308.198
Statutair direct en indirect resultaat per 31 december 2013

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-12-2013		01-01-2012/31-12-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	34.985		32.339	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1		-208	
Vastgoedkosten				
IX. Technische kosten	-452		-522	
X. Commerciële kosten	-461		-353	
XI. Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-521		-707	
XII. Beheerkosten vastgoed	-630		-534	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.808		-1.653	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-9		333	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	31.105		28.695	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	-1		10	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		5.498		
- negatief		-2.319		
Operationeel resultaat	31.104	3.179	28.705	
Financieel resultaat	394	-490	290	
Resultaat vóór belastingen	31.498	2.689	28.995	
Vennootschapsbelasting	-60		-112	
Netto resultaat	31.438	2.689	28.883	
Winst per aandeel (x € 1)	4,98	0,43	4,78	

Dividend

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 27.8 mln (2012: € 26,8 mln) ofwel een bruto dividend van € 4,40; netto € 3,30 (2012: € 4,25; netto € 3,19) per aandeel. Het dividend is niet voorzien in de statutaire jaarrekening.

Wereldhave Belgium Comm. VA streeft naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend, met een pay-out ratio van minimaal 80% conform de bepalingen van artikel 45 van de GVV Wet en artikel 13 van het GVV KB.

11.4 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

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

11.5 Vooruitzichten

11.5.1 Hypothesen meegenomen in de financiële staten

- A. Hypothesen betreffende factoren die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudend organen niet kunnen beïnvloeden:
- De reële cijfers over de eerste drie kwartalen van 2014
 - De ramingen omvatten de impact van IAS 39 (evolutie van de waarde van de financiële indekkingsinstrumenten).
 - De waardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen door de onafhankelijke onroerend goed deskundigen dd. 31 december 2014
 - De verwerking van de aankoop van de erfpachtrechten van het winkelcentrum ‘Kortrijk Ring Shopping Noord’.
 - Risico's inherent aan de activiteiten van de Vennootschap zoals beschreven in Hoofdstuk 3 van dit Prospectus.
- B. Hypothesen betreffende factoren die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudend organen kunnen beïnvloeden:
- Voor het 4^{de} kwartaal werden zo exact als mogelijk ramingen gemaakt ter bepaling van het courante resultaat.

11.5.2 Verwachte balans

Geconsolideerde staten van de financiële positie

(x € 1.000)

Activa

	31/12/2014	30/09/2014	31/12/2013
Vaste activa	760.087	673.639	618.214
Vlottende activa	12.823	12.203	8.537

Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen	499.052	489.884	490.979
Langlopende verplichtingen	175.941	173.302	119.038
Kortlopende verplichtingen	97.917	22.656	16.734
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	79,19	77,66	77,83

11.5.3 Commentaar op geprojecteerde balans

- Vaste activa

De rubriek omvat:

De geprojecteerde portefeuille vastgoedbeleggingen gewaardeerd conform IAS 40 per 31 december 2014. De wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2014 vinden hun oorzaak in:

- o De variatie in de positieve of negatieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille (waarderingsverslagen onafhankelijke onroerendgoeddeskundigen;
- o De uitvoering van de investering pipe line
- o De verwerking van de aankoop (€ 80,9 mln) van de erfpachtrechten van het winkelcentrum Kortrijk Ring Shopping Noord

- De reële waarde van de portefeuille vastgoedbelingen bedraagt per 31 december € 724,3 mln (31 december 2013: € 505,3 mln) De wijziging (€ 219 mln) is in hoofdzaak te wijten aan de overdracht van de ontwikkelingsprojecten (Overpoort te Gent € 16,4 mln, Genk Shopping I € 86,8 mln), de aankoop van de commerciële unit in het winkelcentrum te Tournai € 4,7 mln, de aankoop van het gedeelte van het winkelcentrum Kortrijk € 27,2 mln en de investeringsverplichting met betrekking tot het andere gedeelte van het winkelcentrum Kortrijk (€ 80 mln) en € 4,1 mln aan andere investeringen aan de bestaande portefeuille. De variatie in de portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg € - 0,2 mln.

- Financiële vast activa:

Vastgoedcertificaten:

Deze rubriek omvat de reële waarde van de beursgenoteerde vastgoedcertificaten (Basilix) per projectiedatum (gemiddelde koers over de periode van 15 december tot 23 december 2014).

De verwerking van het vastgoedcertificaat 'Kortrijk Ring Shopping Noord' gebeurt aan liquidatie waarde.

Het vastgoedcertificaat bevindt zich in liquidatiefase. Dit houdt in dat conform de publicatie van de beheerder van het certificaat de bruto opbrengst per certificaat geschat wordt op € 695 inclusief roerende voorheffing. De Vennootschap bezit 18.382 certificaten hetgeen een waarde vertegenwoordigd van € 12.775.490. De netto vordering (€ 9.650.550 exclusief roerende voorheffing) op het certificaat werd geherclassificeerd als vordering en gecompenseerd met de nog te betalen aankoopprijs van het onderliggende winkelcentrum (schulden op korte termijn). De te recupereren roerende voorheffing werd verwerkt als vordering 'Te recupereren roerende voorheffing' (€ 3.124.940)

- Vlottende activa

Vorderingen

De inschatting van de vorderingen van de debiteuren. Een provisie voor dubieuze debiteuren ad € 81.000 werd voorzien.

Te recupereren roerende voorheffing (Kortrijk Ring Shopping Noord), zie supra.

- Eigen vermogen

Het eigen vermogen houdt rekening met

- het geprojecteerde resultaat voor het jaar 2014.
- De herklassificatie (winst- en verliesrekening – financiële inkomsten € 6.228.336) van de gerealiseerde meerwaarde die betrekking heeft op de financiële vast activa – Vastgoedcertificaat ‘Kortrijk Ring Shopping Noord’.

- Verplichtingen

Langlopende verplichtingen

De inschatting van de langlopende verplichten werd gedaan op basis van:

- De langlopende uitstaande schuld van € 167 mln op 30 september 2014 en € 2 mln bijkomende opname in het 4^{de} kwartaal en € 6 mln andere financiële schulden.

Kortlopende verplichtingen

De inschatting van de kortlopende verplichtingen werd gedaan op basis van:

- De kortlopende uitstaande schuld van € 14,5 miljoen op 30 september 2014.
- Investeringsverplichtingen ter financiering van de bestaande investerings pipe line.
- De investeringsverplichting ter financiering van het winkelcentrum ‘Kortrijk Ring Shopping Noord’.
- Vooruitontvangen huurvergoedingen.
- Overlopende rekeningen.

11.5.4 Verwachte winst en verlies rekeningen

Geconsolideerde resultaten

(x € 1.000)	01/01/14 - 31/12/14	01/01/14 - 30/09/14	01/01/13 - 31/12/13
Huurinkomsten	38.456	28.307	35.831
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-20	396	1
Vastgoedresultaat	<u>38.436</u>	<u>28.703</u>	<u>35.832</u>
Vastgoedkosten	-2.577	-1.735	-2.088
Algemene kosten	-2.860	-1.514	-1.824
Andere operationele opbrengsten en kosten	924	-380	46
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	<u>33.923</u>	<u>25.074</u>	<u>31.966</u>
Financiële inkomsten	7.478	562	1.198
Intrestkosten	-1.336	-832	-945
Andere financiële kosten	-126	-106	-69
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	490	490	-490
Belastingen	-519	-198	-201
Courant netto resultaat	<u>39.910</u>	<u>24.990</u>	<u>31.459</u>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	27	27	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	-6	-1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-249	1.038	3.294
Ander portefeuille resultaat	-536	-536	0
Resultaat op de portefeuille			
Netto resultaat	<u>39.152</u>	<u>25.513</u>	<u>34.752</u>
Courant netto resultaat per aandeel (x € 1)	6,21	4,04	5,51
Aantal aandelen	6.308.198	6.308.198	6.308.198

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	31 december 2014	30 september 2014	31 december 2013
Netto resultaat	39.152	25513	34752
Andere elementen van het globaal resultaat			
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	482	1149	3025

Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen		0	-558
	482	1149	2467
Globaal resultaat	39.634	26662	37219
Minderheidsbelangen	0	0	0

11.5.5 Commentaar op de geprojecteerde winst- en verliesrekening

- Huurinkomsten

Het netto huurresultaat werd geprojecteerd op basis van bestaande en getekende huurovereenkomsten tot en met 31 december 2014. De contractueel verschuldigde huur (periode 01 januari 2014 – 31 december 2014) werd verwerkt in de winst- en verliesrekening.

- Vastgoedkosten

De vastgoedkosten omvatten de kosten die betrekking hebben op onderhoudskosten van gebouwen, herstellingen, diverse belastingen, verzekeringen en commerciële kosten inherent aan de verhuur. Deze kosten zijn samengesteld uit enerzijds de gelopen kosten en anderzijds een realistische raming.

- Algemene kosten van de vennootschap

De algemene kosten worden geraamd op de reeds gelopen kosten tot 30 september 2014 en een realistische raming tot 31 december 2014:

o Personeelkosten

De kosten omvatten de salariskost, sociale bijdragen en groepsverzekeringskosten van het personeel.

o Kantooronkosten

De kantooronkosten ovaten de algemene kantoorkosten

o Erelonen

Deze kosten omvatten:

- De jaarlijkse vergoeding voor de commissaris
- Juridische advieskosten
- Tax en financiële advieskosten
- Erelonen voor de onafhankelijke vastgoeddeskundigen

o Noteringskosten

De kosten omvatten:

- De abonnementskosten van toepassing op de GVV
- Kosten van notering op de beurs (Euronext)
- Werkingskosten FSMA

o Afschrijvingen

- Afschrijving op meubilair, installaties en rollend materieel

o Vergoeding van de Zaakvoerder

De jaarlijkse vergoeding aan de statutaire Zaakvoerder van de vennootschap bedraagt € 95.000.

- Andere operationele opbrengsten en kosten

De opbrengsten omvatten in hoofdzaak de honoraria aangerekend aan de huurders met betrekking tot het beheer van de gemeenschappelijke delen

- Financieel resultaat

Financiële inkomsten

Deze opbrengsten omvatten de ontvangen dividenden van de beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Basilix' en 'Kortrijk Ring Shopping Center'.

De herklassificatie (eigen vermogen) (€ 6.228.336) van de gerealiseerde meerwaarde die betrekking heeft op het vastgoed certificaat – Vastgoedcertificaat 'Kortrijk Ring Shopping Noord'.

Intrestkosten

- De inschatting van de intrestlast werd voorzien op basis van de uitstaande schuld van € 181, 5 mln per 30 september en de nieuwe opgenomen schulden over het 4^{de} kwartaal;
- De reserveringsprovisies van de niet benutte kredietlijnen (0,5 %)

- Belastingen

De belastingen omvatten:

- de jaarlijkse verschuldigde vennootschapbelasting op basis van de belastbare basis van de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- De latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen

11.5.6 Reële waarde – waardering (IFRS 13)

Deze tabel geeft de waarderingshiërarchie van de activa	Parameters waardering 'Reële waarde'			
	in mln €	Publieke notering	Kwantificeerbar e parameters	Niet kwantificeerbare parameters
	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3

Activa gewaardeerd aan reële waarde			
Vastgoedbeleggingen	724,3		724,3
Projectontwikkelingen	26		26
Financiële activa			
Beschikbaar voor verkoop	9	9	

<u>Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode</u>	<u>Range</u>	<u>Gewogen gemiddelde</u>
Kapitalisatiefactor	6 - 8 %	6,20%
Markthuurl	Retail € 200 - € 1.000	€ 235
	Kantoren € 100 - € 200	€ 135

Hypothese DCF

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

11.6 Recente ontwikkelingen na 30 september 2014

- Kortrijk Ring Shopping Center - zie evenwel Hoofdstuk 7.4. van huidig Prospectus.

- Herontwikkeling en uitbreiding Genk Shopping 1 te Genk: Het project voorziet in de structurele renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum. Belangrijke huurders zijn ondermeer Carrefour, Sportsdirect, WE, Casa e.a. Na voltooiing zal de verhuurbare oppervlakte 27.100 m² bedragen. Eind januari heeft Wereldhave Belgium Comm. VA bijkomend zes commerciële units aangekocht in het winkelcentrum. Als gevolg van deze aankoop zijn de eigendomsrechten voor circa 90% in handen van Wereldhave Belgium.

In de loop van de maand november 2014 werd de uitbreiding geopend voor het publiek. De bouwkundige werken bevinden zich thans in de eindfase. Het winkelcentrum Shopping 1 heeft in de loop der jaren een maatschappelijke waarde opgebouwd als stadskern van Genk. De nieuw look en uitbreiding verstrekt mede hierdoor de culturele en commerciële waarde van de stad Genk. De duurzaamheidsambitie (BREEAM-attest 'very good') van Wereldhave Belgium Comm. VA heeft bij de keuze van ontwerp, materialen en installatie een belangrijke rol gespeeld en sluit perfect aan bij de strategie van de vennootschap en de toekomst van het 'ambitieuze' Genk en Limburg.

11.7 Kapitalisatie en schuldenlast en verklaring over het werkkapitaal

11.7.1 Kapitalisatie en schuldenlast per 31 december 2014

	Actual (x € 1.000)	Zoals aangepast na de emissie met voorkeurrechten (x € 1.000)
Totaal kortlopende verplichtingen	94.500	14.500
- Gewaarborgd	0	0
- Zakelijke zekerheden	0	0
- Niet gewaarborgd	94.500	14.500
Totaal langlopende verplichtingen (exclusief verplichtingen op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen)	167.000	197.500
- Gewaarborgd	0	0
- Zakelijke zekerheden	0	0
- Niet gewaarborgd	167.000	197.500
Totaal	<u>261.500</u>	<u>212.000</u>
Eigen vermogen		
Kapitaal	266.160	315.660
Uitgiftepremies	27.759	27.759
Wettelijke reserves	0	0
Andere reserves	205.205	205.205
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	564	564
Voorzieningen voor pensioenverplichting	-636	-636
Totaal eigen vermogen toe te schrijven aan aandeelhouders	499.052	548.552
Totaal eigen vermogen	<u>499.052</u>	<u>548.552</u>
Kas en kasequivalent	5.241	5.241
Kortlopende financiële vorderingen	5.241	5.241
Kortlopende bankschulden	94.500	14.500
Andere kortlopende financiële leningen		
Kortlopende financiële verplichtingen	94.500	14.500
Langlopende bankleningen	50.000	80.500
Converteerbare obligaties uitgegeven	0	0
Andere langlopende leningen	117.000	117.000
Langlopende financiële verplichtingen	167.000	197.500

Netto financiële verplichtingen	256.259	206.759
Netto verplichtingen	<u><u>256.259</u></u>	<u><u>206.759</u></u>

Eigen vermogen

Op 30/09/2014 bedraagt het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap 489.884 EUR.

11.7.2 Verslag van de commissaris over de analyse van de toekomstgerichte financiële informatie

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET PROSPECTUS

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 8 van Bijlage XXIII bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (“de OGVV”), opgenomen in hoofdstuk 11, paragrafen 11.5.1 tot 11.5.6 en 11.7.1 van haar Prospectus opgesteld met betrekking tot het openbaar aanbod tot inschrijving op 630.819 Nieuwe Aandelen Wereldhave Belgium Comm. VA in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Voorkeurrechten voor een bedrag van € 49.992.405,75 en aanvraag tot toelating tot de handel en verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en de private plaatsing van Scrips. (hierna “het Prospectus”).

Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Statutaire Zaakvoerder van de OGVV verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk 11, paragrafen 11.5.1 tot 11.5.6 en 11.7.1 van het Prospectus (de “Criteria”).

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de Statutaire Zaakvoerder is samengesteld.

Voor het boekjaar eindigend per 31 december 2014 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de OGVV, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Prospectus, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de “Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie” (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd

om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in paragrafen 11.5.1 en 11.7.1 van het Prospectus.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Prospectus in toepassing van en conform artikel 8. van Bijlage XXIII aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Prospectus.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Beperking van het gebruik van ons rapport

Dit verslag werd enkel opgesteld voor gebruik door de Statutaire Zaakvoerder, aan wie het gericht is. Het kan niet aan een derde partij worden doorgegeven zonder onze voorafgaande toestemming. In dit opzicht verklaren we ons ermee akkoord dat de Statutaire Zaakvoerder van de OGVV ons verslag gebruikt in het Prospectus, met dien verstande dat wij geen verbintenissen, verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid (zowel contractueel als buitencontractueel) aanvaarden jegens enige derde die het Prospectus zou lezen of andere derden waarvan het verslag mogelijk ter beschikking wordt gesteld of die het in handen kunnen krijgen.

Sint-Stevens-Woluwe, 26 januari 2015

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris van Wereldhave Belgium Comm. VA
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

11.7.3 Verklaring inzake het werkkapitaal

De Vennootschap is van oordeel dat de huidige geconsolideerde nettobedrijfsmiddelen volstaan om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit haar portefeuille, en dit voor tenminste 12 maanden vanaf de datum van publicatie van dit Prospectus, na te leven.

De verwerving van een 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", gelegen aan de Ringlaan 34-36 te Kortrijk, hetgeen thans het voorwerp is van het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" (de zogenaamde "economische eigendom" - en waarvan de juridische eigendom werd gehouden door IFKRSC, past volledig binnen de investeringsstrategie van de Vennootschap als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. De Vennootschap zal de volledige netto-opbrengsten van de Verrichting aanwenden met het oog op de financiering van deze verwerving. Om deze acquisitie te verwezenlijken is een investering van circa € 80 miljoen vereist.

Wereldhave Belgium Comm. VA financiert haar activiteiten o. a. met lange termijn kredieten. Wereldhave Belgium Comm. VA beschikt op datum van de publicatie van het Prospectus nog over € 153 mln niet-opgenomen lange termijn kredieten. Er vervallen geen kredietlijnen binnen een periode van 12 maanden na publicatie van de Prospectus. De verwerving zal aldus gefinancierd worden door enerzijds de netto opbrengsten van de Verrichting (€ 49,5 mln) en een trekking van € 30,5 mln op een onbenutte kredietlijn.

Verder vindt deze investering eveneens plaats opdat een einde zou kunnen worden gesteld aan het feit dat de reële waarde van het Winkelcentrum Belle Ile meer dan 20% vertegenwoordigd van de totale reële waarde van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, zodat de begrenzing van de schuldgraad van de Vennootschap tot 33 % zou komen te vervallen. Ingevolge de verwerving van voormeld 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", zal het aandeel van dit winkelcentrum in de geconsolideerde activa van de Vennootschap dalen van 24,17 % per 30 september 2014 21,3% per 31 december 2014. In de mate dat het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège zal dalen onder de 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap (vermoedelijk eind 2016) is de begrenzing van de schuldgraad van de Vennootschap vastgesteld tot maximaal 65%.

Naast de vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders en dit onder de opschortende voorwaarde dat de minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30 % te allen tijde wordt gerespecteerd en de Bijkomende Verbintenis in hoofde van Wereldhave NV, heeft de Emittent op 15 januari 2014 tevens een Plaatsingsovereenkomst afgesloten met de Manager (namelijk een overeenkomst van vaste overname of "*hard underwriting Agreement*" met betrekking de Nieuwe Aandelen dewelke niet het voorwerp uitmaken van voormelde vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders), teneinde te verzekeren dat op het totale bedrag van het Aanbod wordt ingeschreven en alle Nieuwe Aandelen, voorwerp van de Verrichting, worden geplaatst.

11.8 Trends sinds het begin van het boekjaar en perspectieven

Wijziging statuut van vastgoedbevak in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap per 27/10/2014

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna de "AIFMD wet")³⁰, heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), aan te nemen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de Vennootschap op 8 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, § 3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

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

³⁰ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "*alternative investment funds managers*", zodat deze richtlijn de "AIFMD richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD wet" wordt genoemd).

12 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

12.1 Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen en aandeelhouderschap van de Vennootschap op de datum van huidig Prospectus zoals blijkt uit transparantieverklaringen

Wereldhave NV, FBI³¹ naar Nederlands recht, met zetel gelegen aan de Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland, en de vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave International NV, met zetel gelegen aan de Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland, hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 per 21 december 2007 aan de FSMA medegedeeld dat zij in het bezit zijn van meer dan 30 % van de Aandelen met stemrecht in de Vennootschap en in onderling overleg handelen t.a.v. de uitoefening van het stemrecht.

Wereldhave International NV is een 100 % dochtervennootschap van Wereldhave NV. De aandelen van Wereldhave NV worden verhandeld op de beurs van Euronext te Amsterdam.

Conform artikels 14 en 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de Openbaarmaking van Belangrijke Deelnemingen in beursgenoteerde bedrijven, heeft de Emittent per 4 november 2008 eveneens een kennisgeving ontvangen van Wereldhave NV en Wereldhave International NV.

Op 16 april 2014 heeft de Emittent eveneens een kennisgeving ontvangen vanwege Assurance Fédérale/Federale Verzekering.

Op datum van huidig Prospectus zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de Emittent:

- Wereldhave NV, FBI naar Nederlands recht, met zetel gelegen aan de Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland, dewelke 36,22 % aanhoudt van het totaal aantal Bestaande Aandelen; en,
- Wereldhave International NV, vennootschap naar Nederlands recht met zetel gelegen aan de Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland, dewelke 33,19 % aanhoudt van het totaal aantal Bestaande Aandelen.
- Assurance Fédérale/Federale Verzekering, zetel gelegen te 1000 Brussel, Stoofstraat 12, dewelke 5,14 % aanhoudt van het totaal aantal Bestaande Aandelen.

Overzicht:

Naam	Aantal aandelen	%
Wereldhave N.V. WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol Nederland	2.284.859	36,22%
N.V. Wereldhave International WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, Schiphol Boulevard 233,	2.093.975	33,19%

³¹ Fiscale Beleggingsinstelling

Naam	Aantal aandelen	%
1118 BH Schiphol Nederland		
Free float - publiek - (30,59%):		
Transparantieverklaring Assurance Fédérale/Federale Verzekering Stoofstraat 12 1000 Brussels	324.004	5,14%
Andere	1.605.360	25,45%
Totaal	6.308.198	100,00%

30,59 % van de Bestaande Aandelen van de Emittent zijn in handen van publieke beleggers.

12.2 Stemrecht van de aandeelhouders

Elk Aandeel levert een stem op. De aandeelhouders die hierboven onder 12.1 worden vernoemd hebben geen preferente stemrechten, handelen weliswaar wel in onderling overleg maar zonder dat er sprake zou zijn van enige aandeelhoudersovereenkomst ter zake.

12.3 Controle uitgeoefend op Wereldhave Belgium Comm. VA

Wereldhave Belgium Comm. VA wordt gecontroleerd door haar Zaakvoerder, Wereldhave Belgium NV, die zelf gecontroleerd wordt door de vennootschap naar Nederlands recht, Wereldhave NV, (we verwijzen hiervoor naar sectie 8.2.1 *supra*).

Er dient echter op gewezen te worden:

- dat de raad van bestuur van Wereldhave Belgium NV – zoals vermeld in sectie 8.2.2.1 *supra* – momenteel uit vijf leden bestaat, waarvan de meerderheid (drie) niet verbonden is aan de Promotor, en waarvan drie leden onafhankelijke bestuurders zijn in de zin van het artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen;
- dat – zoals vermeld in sectie 8.1.2 *supra* – het artikel 37 van de GVV-Wet van toepassing is, met name wanneer de personen die de controle uitoefenen op of een participatie hebben in de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, tegenpartij worden of enig voordeel van vermogensrechtelijke aard verkrijgen in een verrichting met de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of met een vennootschap waarop zij de controle uitoefent;
- dat Wereldhave Belgium Comm. VA – zoals vermeld in sectie 8.1.2 *supra* – vanuit een transparantiebekommernis de procedure zoals voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen volgt op het vlak van belangenconflicten wanneer een bestuurder van de Zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met dat van Wereldhave Belgium Comm. VA; deze preventieve regels voor belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in sectie 8.1.2 *supra*;
- dat Wereldhave Belgium NV het Corporate Governance Charter van Wereldhave Belgium Comm. VA, zoals vermeld onder sectie 8.1.1 *supra*, onderschrijft.

Voor het overige wordt er bij weten van Wereldhave Belgium Comm. VA geen andere controle uitgeoefend dan deze welke volgt uit het hoger beschreven bezit van aandelen.

12.4 Controlewijziging

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft op datum van huidig Prospectus geen weet van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

13 BELANGRIJKE CONTRACTEN

De Emittent heeft in de loop van 2014 geen contracten aangegaan buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

14 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN OVER DE LAATSTE TWEE BOEKJAREN (2013 EN 2014)

Waar in het voorlaatste afgesloten boekjaar 2013 er geen nieuwe transacties zijn afgesloten met verbonden partijen, werd in het laatste afgesloten boekjaar met name op 31 juli 2014 de BNP Paribas Fortis bancaire kredietlijnen hergefinancierd door een kredietlijn met Wereldhave NV, FBI naar Nederlands recht, die zoals vermeld in rubriek 12.1. van huidig Prospectus de belangrijkste aandeelhouder is van de Vennootschap. Daar er dus om deze reden sprake zou kunnen zijn van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de Vennootschap, werd t.a.v. deze herfinanciering de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast.

Wereldhave NV, controlerende aandeelhouder van de Vennootschap, heeft aan de raad van bestuur in juli 2014 het verzoek voorgelegd om de bestaande bankkredietlijnen te herfinancieren door kredietlijnen te verstrekken door de Wereldhave NV.

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft op dat ogenblik drie kredietlijnen openstaan bij BNP Paribas Fortis SA/NV):

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

Er werd dan ook voorgesteld om de opgenomen bedragen onder voormelde kredietlijnen ten belope van in het totaal 104.500.000 Euro openstaande op 31 juli 2014, integraal te herfinancieren met kredietlijnen voor een totaal bedrag van respectievelijk 150.000.000 Euro en 14.500.000 Euro, die zouden worden verstrekt door Wereldhave NV. De voorwaarden van deze intercompany financiering zouden identiek - en in bepaalde opzichten (zoals bijvoorbeeld voor wat betreft het totaal beschikbaar bedrag dat opgetrokken is tot 164.500.000 Euro en de duur tot respectievelijk juli 2019 en augustus 2019) beter - zijn dan de voorwaarden van de Bankkredietlijnen.

De beslissing om aldus een intercompany financiering te overwegen en aldus de bilaterale (revolving) BNP Paribas Fortis bankkredieten af te lossen dient onderworpen te worden aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité dient te worden bijgestaan door één of meer experts.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 22 juli 2014 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van Dirk Goeminne BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dirk Goeminne, Gefor NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jacques de Smet en MDCS BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Naert, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van Dirk Caestecker van het advocatenkantoor DLA Piper LLP. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Dirk Caestecker, een advies op dd. 30 juli 2014, waarvan het besluit als volgt luidt:

"Op basis van de feiten en analyse zoals besproken door het comité, zijn wij van oordeel dat het aangaan van de Herfinancieringstransactie in het voordeel van Wereldhave Belgium Comm. VA is en niet van dien aard is om haar een nadeel te berokkenen dat, in het licht van het beleid dat de vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is. Deze beslissing dient ook gesitueerd te worden binnen het actieplan van Wereldhave Belgium Comm. VA - zoals ook besproken met de FSMA - om de nodige acquisities uit te voeren opdat een einde kan gesteld worden aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% Terzake verwijzen we ook naar de Beslissing Commissie Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken dd. 5 maart 2013 die Wereldhave Belgium Comm. VA heeft bekomen waar ook t.a.v. de Dienst voor Voorafgaande beslissingen in

fiscale zaken op exhaustieve wijze de noodzaak werd toegelicht in hoofde van Wereldhave Belgium Comm. VA om de nodige acquisities uit te voeren opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa. Het aangaan van deze Herfinancieringstransactie impliceert ook dat Wereldhave Belgium Comm. VA dan ook nu reeds over de nodige kredietlijnen beschikt (tot aan de huidige absolute grens van de toegestane schuldratio (33%)) om deze bijkomende acquisities te financieren (tot aan de huidige absolute grens van de toegestane schuldratio (33%)) en er thans geen noodzaak is om bijkomende kredieten te onderhandelen wanneer de acquisities zich realiseren. Daarenboven kan Wereldhave Belgium Comm. VA aldus dankzij deze de Herfinancieringstransactie een krediet verkrijgen ten beloop van 164.500.000 Euro, aan minstens even gunstige voorwaarden dan haar bestaande Bankkredietlijnen die slechts 116.000.000 euro bedraagt. Tevens beschikt Wereldhave Belgium Comm. VA dankzij deze de Herfinancieringstransactie over een extra kredietlijn met name de hierboven vermelde Bankkredietlijnen binnen de hypothese dat Wereldhave Belgium inderdaad op korte termijn in staat zal zijn om een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% wat dus impliceert dat Wereldhave Belgium de nodige actie heeft ondernomen opdat het shopping centrum Belle Ile te Luik niet langer meer dan 20% bedraagt van haar geconsolideerde activa. Binnen deze hypothese kan Wereldhave Belgium Comm. VA dan ook in de nabije toekomst hierboven vermelde Bankkredietlijnen aanwenden tot financiering van haar verder expansie (daar op dat ogenblik haar geconsolideerde schuldratio slechts beperkt is tot 65% van haar geconsolideerde activa.). Het Comité is dan ook van oordeel dat op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om de herfinancieringstransactie door te voeren en aldus de Credit Facility Agreement t.b.v. 150 mio € en de Credit Facility Agreement t.b.v. 14,5 mio € af te sluiten met Wereldhave NV en dit conform de modaliteiten van de Credit Facility Agreements die in extenso het voorwerp hebben uitgemaakt van een juridisch onderzoek door de onafhankelijk expert in de persoon van Dirk Caestecker van het advocatenkantoor DLA Piper waarbij deze laatste heeft geoordeeld dat de voorwaarden van deze Credit Facility Agreements minstens even gunstig zijn als de voorwaarden van de huidige Bankkredietlijnen. Daarenboven de verhoging van de kredietlijn - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste dat de maximale schuldgraad van 33% - laat Wereldhave Belgium Comm. VA om t.a.v. de toekomstige acquisities reeds te kunnen stellen dat financiering geen probleem is - weliswaar nog steeds met naleving van de bijzonder strenge vereiste dat de maximale schuldgraad van 33%. Deze verhoogde kredietlijn dient ook aanzien te worden als een noodzakelijke stap in het actieplan van Wereldhave Belgium Comm. VA om in de nabije toekomst een einde te stellen aan de huidige noodzaak tot afwijking van de maximumgrens t.a.v. een belegging in één vastgoed geheel van 20% (gezien de huidige status dat de huidige waarde van het shopping centrum Belle Ile te Luik 162 mio € bedraagt terwijl de huidige waarde van de vastgoedportefeuille 634 mio € bedraagt)"

De Raad van Bestuur heeft vervolgens op 31 juli 2014 beslist:

“de Credit Facility Agreement t.b.v. 150 mio € en de Credit Facility Agreement t.b.v. 14,5 mio € af te sluiten met Wereldhave NV en dit conform de modaliteiten van de Credit Facility Agreements en vervolgens de nodige fondsen op te nemen onder deze Credit Facility Agreements om de drie openstaande kredietlijnen (bij BNP Paribas Fortis SA/NV met name 1) een kredietlijn dd. 15 april 2011 onder de vorm van een revolving credit voor een maximaal bedrag van 60.000.000 Euro, die vandaag in zijn geheel is opgenomen, 2-) een kredietlijn dd. 22 maart 2012 onder de vorm van een revolving credit voor een maximaal bedrag van 30.000.000 Euro, die vandaag in zijn geheel is opgenomen en 3) een niet gecommiteerde kredietlijn dd. 13 augustus 2008 van 26.000.000 Euro zonder einddatum wat in de balans van Wereldhave Belgium Comm. VA is geboekt als kortlopende schulden waarvan thans 14.500.00 Euro is opgenomen, terug te betalen”

De Raad van Bestuur heeft tevens de Commissaris van de Vennootschap, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het besluit van de commissaris dienaangaande luidde:

“a. Wij hebben geverifieerd en vastgesteld dat de gegevens opgenomen in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het verslag van de door het comité aangesteld onafhankelijk expert

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

c. Wij hebben geverifieerd en vastgesteld dat de in de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder opgenomen conclusie overeenstemt met de in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders opgenomen conclusie.”

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

15 DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS

Aanbod	De openbare aanbieding in België tot inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht.
Aandelen	De aandelen, uitgegeven door Wereldhave Belgium Comm. VA, die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 6.308.198 Bestaande Aandelen voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen die in de vorm van aandelen op naam of in gedematerialiseerde vorm werden uitgegeven.
Bezettingsgraad	De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties
Bijkomende Verbintenis	De verbintenis van Wereldhave N.V. om, in het geval en voor zover niet alle Scrips zouden worden verkocht door de Manager in het kader van de Private Plaatsing, zelf in te schrijven (en dit vooraleer de Manager dient over te gaan tot de vaste overname van de resterende Nieuwe Aandelen op grond van de Plaatsingsovereenkomst) op een bijkomend aantal Nieuwe Aandelen (andere dan het pakket Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van de vaste inschrijvingsverbintenis in hoofde van Wereldhave N.V.) en dit ten einde Wereldhave N.V. toe te laten om tezamen met Wereldhave International NV (en na de uitoefening door Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. van al hun Voorkeurrechten op grond van hun respectieve vaste inschrijvingsverbintenissen) 70 % te bezitten van de som van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen - 1 Nieuw Aandeel.
BNP Paribas Fortis	BNP Paribas Fortis, een kredietinstelling met de vorm van een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeberg 3, en met ondernemingsnummer 0403.199.702 (RPR Brussel).
Commissaris	De commissaris van Wereldhave Belgium Comm. VA, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgraeve, bedrijfsrevisor.
Datum van het Prospectus	26 januari 2015
Emittent	Wereldhave Belgium Comm. VA.

FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Gereguleerde Vastgoedvennootschap	Gereguleerde vastgoedvennootschap die wordt geregeld door het GVV-KB en de GVV-Wet.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wet	De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
Manager	BNP Paribas Fortis.
KB van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (zoals gewijzigd).
Nieuwe Aandelen	630.819 nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting worden uitgegeven.
Netto Waarde	De Netto Waarde per Aandeel zoals gedefinieerd in artikel 2°, 23° van de GVV-Wet betekent de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van de Vennootschap, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden.
Plaatsingsovereenkomst	De overeenkomst die tussen de Vennootschap en de Manager is gesloten. De inhoud van deze overeenkomst wordt besproken in Hoofdstuk 7.12, "Plaatsingsovereenkomst".
Private Plaatsing	De private plaatsing van Scrips.
Promotor	De persoon die een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleert; de Promotor van Wereldhave Belgium Comm. VA is de vennootschap Wereldhave NV, FBI naar Nederlands recht, met zetel gelegen aan de Schiphol Boulevard 233, WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor, 1118 BH Schiphol, Nederland.
Prospectus	Dit document (met inbegrip van de documenten die erin worden opgenomen door verwijzing), opgesteld in verband met de Verrichting, zoals door de FSMA goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten (zoals gewijzigd).
Raad van Bestuur	De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV, statutair zaakvoerder van de Emittent.

Reële Waarde	De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de transfertkosten (10 % voor gebouwen gevestigd in het Vlaams Gewest en 12,5 % voor gebouwen gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest) opgelopen tijdens het verkoopproces.
Statuten	De gecoördineerde statuten van de Emmitent dd. 27 oktober 2014 bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014 onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, neergelegd ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
Scripts	De effecten die de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode vertegenwoordigen, en die in het kader van een Private Plaatsing door de Manager worden aangeboden aan beleggers. Door de uitoefening volgens de voorwaarden beschreven in het Prospectus van deze effecten, kan op Nieuwe Aandelen worden ingeschreven.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel aangeboden wordt en die geldt voor alle beleggers, particulier en institutioneel, zijnde € 79,25.
Vennootschap	Wereldhave Belgium Comm. VA.
Verrichting	Het Aanbod en de Private Plaatsing
Voorkeurrechten	Het recht van de houders van Bestaande Aandelen dat hen toelaat om bij een kapitaalverhoging in speciën in te schrijven op de Nieuwe Aandelen naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun Bestaande Aandelen wordt vertegenwoordigd: tien (10) Bestaande Aandelen geven dan recht om in te tekenen op één (1) Nieuw Aandeel in het kader van dit Aanbod.
Wereldhave Belgium Comm. VA	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Wereldhave Belgium, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder het nummer 0412.597.022.
Wereldhave Belgium NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Wereldhave Belgium, met maatschappelijke zetel gelegen te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6, ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder het nummer 0462.347.431, statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (zoals gewijzigd).
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot

de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen (zoals gewijzigd).

Zaakvoerder

Wereldhave Belgium NV, statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA.

Bijlage 1: geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2013

Huidige bijlage 1 bevat de volgende informatie: pagina's 96 tot en met 135 "*Geconsolideerde jaarrekening 2013*", pagina's 136 tot 137 "*Verslag van de Commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013*" en pagina's 138 tot en met 141 "*Statutaire balans en winst- en versliesrekening 2013*" van het jaarlijks financieel verslag 2013.

GECONSOLIDEERDE STATEN

VAN DE FINANCIËLE POSITIE PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)	Toel.	31 december 2013	31 december 2012
ACTIVA			
I. Vaste Activa			
A. Goodwill	28	2.020	2.020
		2.020	2.020
C. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbel. excl. projectontw.	6	505.322	499.801
Projectontwikkelingen	7	90.159	55.244
		595.481	555.045
D. Andere materiële vaste activa	8	533	519
E. Financiële vaste activa			
Activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	9	18.506	15.481
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	10	1.674	1.203
		20.713	17.203
II. Vlottende activa			
D. Handelsvorderingen	11	5.012	1.798
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	899	1.209
F. Kas en kasequivalenten	12	2.626	2.015
		8.537	5.022
Totaal activa		626.751	579.290
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal	13	266.160	266.160
B. Uitgiftepremies		27.759	27.759
C. Reserves			
Beschikbare reserves		5.627	5.627
Overgedragen resultaat		153.832	144.327
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	14	3.407	382
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen		-558	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar		34.752	36.465
		490.979	480.720

(x € 1.000)	Toel.	31 december 2013	31 december 2012
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
Pensioenen	15	787	109
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen			
Ontvangen huurwaarborgen	17	189	159
Overige		3.780	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			
	18	1.282	1.157
		119.038	91.425
II. Kortlopende verplichtingen			
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen			
		8.000	1.000
c. Andere			
		311	181
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
c. Andere			
Leveranciers		3.028	2.020
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		740	531
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		1.133	853
Andere		3.522	2.560
		16.734	7.145
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		626.751	579.290
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		77,83	76,21

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)	Toel.	2013	2012
I. Huurinkomsten	22		
Huur		35.675	32.935
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huur- contracten		156	235
Netto huurresultaat		35.831	33.170
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		1.467	1.135
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.466	-1.343
		1	-208
Vastgoedresultaat		35.832	32.962
IX. Technische kosten			
Recurrente technische kosten			
Herstellingen		-297	-334
Vergoedingen voor totale waarborgen		-121	-157
Verzekeringspremies		-47	-31
		-465	-522
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-362	-274
Publiciteit		-99	-79
		-461	-353
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-515	-666
Onroerende voorheffing leegstand		-12	-42
		-527	-708
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-635	-549
		-635	-549
Vastgoedkosten	23	-2.088	-2.132
Operationeel vastgoedresultaat		33.744	30.830
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			
Personeelskosten		-848	-797
Overige		-976	-911
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		46	254
	24	-1.778	-1.454
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		31.966	29.376

	Toel.	2013	2012
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		0	11.773
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		0	-11.878
	25	0	-105
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
*Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)»		-1	10
		-1	10
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		5.642	17.063
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-2.348	-9.908
	25	3.294	7.155
		3.293	7.060
Operationeel resultaat		35.259	36.436
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde interesten en dividenden		1.198	1.189
XXI. Netto interestkosten			
Nominale interestlasten op leningen		-945	-1.042
XXII. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies		-69	-47
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Andere		-490	0
Financieel resultaat	26	-306	100
Resultaat vóór belastingen		34.953	36.536
XXIV. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting		-60	-71
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		-141	0
Belastingen	27	-201	-71
Netto resultaat		34.752	36.465
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		34.752	36.465
Resultaat per aandeel (x € 1)		5,51	6,04
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		5,51	6,04

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT 2013

(x € 1.000)	31 december 2013	31 december 2012
I. Netto resultaat	34.752	36.465
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	3.025	-1.235
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	-558	0
	2.467	-1.235
Globaal resultaat	37.219	35.230
Minderheidsbelangen	0	0



GECONSOLIDEERD KASSTROOM- OVERZICHT PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)

01-01-2013/31-12-2013 01-01-2012/31-12-2012

	01-01-2013/31-12-2013	01-01-2012/31-12-2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	34.752	36.465
Geïnde intresten en dividenden	-1.198	-1.189
Resultaat exclusief ontvangen dividend	33.554	35.276
Afschrijvingen materiële vaste activa	118	95
Huurderskortingen en investeringen	-257	262
Betaalde intresten	-1.435	-1.042
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.294	-7.155
Mutaties vorderingen	-2.408	530
Mutatie kortlopende schulden	1.815	-3.140
	-5.461	-10.450
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	28.093	24.826
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	0	-5.344
Investeringen	-31.780	-36.226
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	0	11.698
Aankoop meubilair en rollend materieel	-172	-262
Ontvangen intresten	1.198	1.189
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.754	-28.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	30.000	24.000
Betaalde dividenden	-26.820	-21.147
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.180	2.853
Netto kasstroom	519	-1.266
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.015	3.281
Toename/Afname liquide middelen	519	-1.266
Stand op 31 december	2.534	2.015

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN OVER 2013

(x € 1.000)	Toe-lichting	Aandeelhouders					Totaal
		Maat-schappelijk kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves	Resultaat	Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2012		224.969		5.627	165.696	1.617	397.909
Kapitaalverhoging		41.191					41.191
Uitgiftepremies			27.759				27.759
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a					-1.235	-1.235
Onttrekking aan de reserves					-41		-41
Netto resultaat					36.465		36.465
Dividend over 2011	b				-21.328		-21.328
Balans per 31 december 2012		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Balans per 1 januari 2013		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Kapitaalverhoging							0
Uitgiftepremies							0
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c					3.025	3.025
Onttrekking aan de reserves					-146		-146
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						-558	-558
Netto resultaat					34.752		34.752
Dividend over 2012	d				-26.814		-26.814
Balans per 31 december 2013		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	490.979

Toelichting

a	Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	-1.235
b	Betaald dividend over 2011 € 4,00 (netto € 3,16) per aandeel	-21.328
c	Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	3.025
d	Betaald dividend over 2012 € 4,25 (€ 3,1875 netto) per aandeel	-26.814



TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1 Algemene informatie

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

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

De vennootschap noteert op de continumarkt van NYSE Euronext Brussel.

De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2013, 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 28 februari 2014. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 9 april 2014 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Wereldhave N.V., Nassaulaan 23, Den Haag, Nederland, houdt op 31 december 2013, direct dan wel indirect, 69,41% van de aandelen.

2 Fiscale status

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

3 Grondslagen

3.1 Uitgangspunten jaarrekening 2013

De presentatie valuta van de groep is de Euro. De jaarrekening van Wereldhave Belgium wordt uitgedrukt in Euro, afgerond op duizendtallen. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard door de Europese Unie. De geconsolideerde jaarrekening en de jaarrekening van de vennootschap zijn vastgesteld op basis van historische kostprijs, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De geconsolideerde balans en de resultatenrekening worden opgesteld conform het schema dat op de bevaks van toepassing is, conform het K.B. van 7 december 2010.

In 2013 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop, die relevant zijn voor Wereldhave Belgium, van toepassing

geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben een minimale invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave Belgium in 2013. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- IFRS 13 Bepaling 'Reële Waarde'
- IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening
- IAS 12 Winstbelastingen
- IAS 19 R Personeelsvergoedingen

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

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

IAS 1 'Presentatie van de Jaarrekening' is gewijzigd met betrekking tot de presentatie van de 'De Staat van het Globaal Resultaat' (OCI). De aanpassing vereist een onderscheid in de posten verwerkt in 'De Staat van het Globaal Resultaat' die later potentieel geherclassificeerd naar de resultatenrekening kunnen worden.

De wijzigingen in IAS 19 betreffen de boekhoudkundige verwerking van toegezegde-

pensioenregelingen en ontslagvergoedingen. De belangrijkste wijziging heeft betrekking op de verwerking van mutaties in de toegezegde-pensioenregelingen en de fondsbeleggingen. De wijzigingen vereisen de directe erkenning van de wijzigingen in de toegezegde-pensioenregelingen en in de reële waarde van de fondsbeleggingen via het overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten als ze optreden, en elimineren de 'corridor methode' die is toegestaan onder de vorige versie van IAS 19. De impact van deze wijziging in de boekhoudkundige verwerking heeft voor het boekjaar een negatief effect op het eigen vermogen hebben van € 0,6 mln.

Komende jaren worden de volgende (aangepaste) standaarden van kracht:

- IFRS 9 Financiële instrumenten
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (gewijzigd)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten
- IFRS 12 Toelichting van belangen in andere entiteiten (gewijzigd)
- IAS 27 Afzonderlijke financiële staten (gewijzigd)
- IAS 28 R Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures

3.2 Consolidatie

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor de groep de mogelijkheid heeft om het financiële en het operationele beleid te bepalen, in het algemeen bij een participatie van meer dan de helft van de stemrechten. Het bestaan en het effect van potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar of converteerbaar zijn, worden meegewogen bij de beoordeling of de groep over een andere entiteit zeggenschap heeft.

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

Verworven identificeerbare activa en verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen in een bedrijfscombinatie worden initieel gewaardeerd aan reële waarde op de overnamedatum. Per acquisitie kan gekozen worden het minderheidsbelang te waarderen tegen reële waarde of het proportionele deel van het minderheidsbelang in de netto-activa van de overgenomen partij. Het meerdere aan kosten van de overname boven de reële waarde van het aandeel van de groep van de identificeerbare verworven netto activa, wordt opgenomen als goodwill. Als de kosten van de overname lager zijn dan de reële waarde van de netto activa van de verworven dochteronderneming, wordt het verschil in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Intercompanytransacties, -saldi en onge-realiseerde 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 R 'bedrijfscombinaties' of IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' 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 bedrijfs-economische redenen binnen een juridische vennootschap worden gekocht niet noodzakelijkerwijs als een bedrijfscombinatie, maar beoordeelt deze acquisities één voor één op de bovengenoemde bedrijfskenmerken.

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

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

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

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van Wereldhave Belgium met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in

de jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de groep, het bieden van rendement aan de aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt Wereldhave Belgium haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (K.B. van 7 december 2010) wordt voldaan. De kwalificatie van aandelenkapitaal wordt beschreven in punt 3.13.

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

3.4 Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

3.5 Duurzame waardevermindering van niet-financiële activa

Activa welke een oneindige gebruiksduur hebben, bijvoorbeeld goodwill, zijn niet onderhevig aan afschrijving en worden jaarlijks getest op duurzame waardeverminderingen. Activa welke onderhevig zijn aan afschrijving worden beoordeeld op duurzame waardeverminderingen indien er gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden zijn die een indicatie geven dat de boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Een duurzame 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, anders dan goodwill, dat duurzaam in waarde is verminderd, wordt beoordeeld op mogelijke terugname van de waardevermindering op elke rapportagedatum.

3.6 Vastgoedbeleggingen

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

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van

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

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

Vastgoedbeleggingen die zich bevinden op een in erfpacht uitgegeven perceel, worden op dezelfde wijze op reële waarde gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen, met dien verstande dat de reële waarde van het onroerend goed de contante waarde van de verplichtingen tot betaling van de erfpacht als aftrekpost omvat. Voor verslaggevingsdoeleinden wordt erfpacht verwerkt als financiële huur, waarbij de boekwaarde van deze toekomstige verplichtingen wordt toegevoegd aan de waarde van het onroerend goed. Tegelijkertijd worden de erfpachtverplichtingen initieel op de balans gewaardeerd voor de laagste van de reële waarde van de verplichting of de contante waarde van de minimale erfpachtbetalingen. Vervolgens vindt waardering tegen geamortiseerde kostprijs plaats.

De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een externe onafhankelijke onroerend goed deskundige con-

form de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'. Waarderingsverschillen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Projectontwikkelingen

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

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

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

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

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

3.7 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

3.8 Financiële activa

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

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

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

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

Financiële activa op reële waarde door het resultaat

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

Financiële activa op reële waarde door het resultaat worden initieel 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 financiële activa, niet zijnde derivaten, met vaste of van tevoren te bepalen betalingen die niet zijn genoteerd op een actieve markt.

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

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

Financiële activa beschikbaar voor verkoop

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

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

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

3.9 Overige langlopende activa

Huurvrije perioden en andere verhuurkosten

Deze kosten worden initieel opgenomen tegen kostprijs en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten welke lineair worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst en verwerkt worden via de vaste activa onder de rubriek 'handelsvorderingen en andere vaste activa'.

3.10 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 gecommitted hebben aan een plan om het actief te verkopen, er moet een actief programma aanwezig zijn om een koper te vinden en het plan moet zijn geïnitieerd. De verkoop moet binnen een jaar na classificatie worden afgerond.

Vaste activa (of een te verkopen groep) geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' wordt gewaardeerd op de laagste van de boekwaarde of de reële waarde verminderd met verkoopkosten. Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40.

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.

3.11 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 finan-

ciële 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.

3.12 Kas en kasequivalenten

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

3.13 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.

3.14 Voorzeningen

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. Voorzeningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de te verwachten uitgaven die benodigd zijn om de verplichting af te wikkelen. De stijging

van de voorziening door oprenting wordt als interest verwerkt.

3.15 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.

3.16 Pensioenregeling

Toegezegde-bijdrageregelingen

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

Toegezegde pensioenregelingen

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

De verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt door onafhankelijke actuarissen berekend op basis van de 'projec-

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

Voor de verwerking van mutaties in de toegezegde-pensioenregelingen en de fondsbeleggingen wordt verwezen naar punt 3.1: 'Uitgangspunten jaarrekening 2013'.

3.17 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.

3.18 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 voor-

uitbetalingen, 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.

3.19 Opbrengsten

Huuropbrengsten

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

In de huuropbrengsten zijn niet begrepen de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als gemeenschappelijke lasten,

Huuropbrengsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

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

3.20 Kosten

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

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

Vastgoedkosten

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

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

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

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

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

Op de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie toelichting 3.6 'Vastgoedbeleggingen'). De berekening van de reële waarde houdt rekening met technische en economische veroudering.

Beheerkosten

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

3.21 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.

3.22 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.

3.23 Direct en indirect resultaat

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

3.24 Segmentrapportage

Een segment is een geheel van activa en activiteiten dat segmentspecifieke risico's en uitkomsten kent, die verschillen van

andere segmenten. Doordat de portefeuille vastgoedbeleggingen uitsluitend in België gelegen is, wordt geopteerd voor sectorinformatie, met name kantoren en retail. Segmentrapportage presenteert resultaten, activa en passiva per sector. Resultaten, activa en passiva per segment omvatten posten die daaraan direct kunnen worden toegerekend.

3.25 Dividenden

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

3.26 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. Die inschatting geschiedt tegen een prijsniveau waarop twee goed geïnformeerde partijen onder normale marktomstandigheden op de datum van waardering een verkooptransactie voor dat specifieke object kunnen verrichten. De reële waarde in de markt van een object kan slechts met zekerheid worden vastgesteld op het moment van een daadwerkelijke verkoop van dat object.

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

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

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

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

4. Geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat per 31 december

(x € 1.000)	01-01-2013/31-12-2013		01-01-2012/31-12-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	35.831		33.170	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1		-208	
Vastgoedkosten				
IX. Technische kosten	-465		-522	
X. Commerciële kosten	-461		-353	
XI. Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-527		-708	
XII. Beheerkosten vastgoed	-635		-549	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.824		-1.708	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	46		254	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	31.966		29.376	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0		-105
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	-1		10	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		5.642		17.063
- negatief		-2.348		-9.908
Operationeel resultaat	31.965	3.294	29.386	7.050
Financieel resultaat	184	-490	100	
Resultaat vóór belastingen	32.149	2.804	29.486	7.050
Vennootschapsbelasting	-60	-141	-71	
Netto resultaat	32.089	2.663	29.415	7.050
Winst per aandeel (x € 1)	5,09	0,42	4,87	1,17

5. Segmentinformatie

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

2013	Kantoren	Retail	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>			
Huur	9.044	26.631	35.675
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	168	-12	156
Netto huurresultaat	9.212	26.619	35.831
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-105	106	1
IX. Technische kosten			-465
Herstellingen	-74	-223	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-65	-56	
Verzekeringspremies	-17	-30	
X. Commerciële kosten			-461
Makelaarscommissies	-215	-147	
Publiciteit	-24	-74	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-527
Leegstandslasten	-451	-64	
Onroerende voorheffing leegstand	9	-21	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-157	-478	-635
Operationeel vastgoedresultaat	8.112	25.632	33.744
XIV. Algemene kosten van de vennootschap en andere			
XV. operationele opbrengsten en kosten			-1.778
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			31.966
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-1
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			3.294
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.828	3.814	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.441	-907	
Operationeel resultaat			35.259
Financieel resultaat			-306
Resultaat vóór belastingen			34.953
Vennootschapsbelasting			-201
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			
Belastingen			-201
Netto resultaat			34.752
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	122.298	377.503	499.801
Investerings	1.755	455	2.210
Herwaarderings	387	2.924	3.311
Stand 31 december	124.440	380.882	505.322
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		55.244	55.244
Investerings		34.305	34.305
Herwaarderings		-17	-17
Bouwrente		626	626
Stand 31 december		90.159	90.159

2012	Kantoren	Retail	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>			
Netto huurresultaat	9.845	23.325	33.170
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-102	-106	-208
IX. Technische kosten			-522
Herstellingen	-176	-158	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-93	-84	
Verzekeringspremies	-12	-19	
X. Commerciële kosten			-353
Makelaarscommissies	-266	-8	
Publiciteit	-24	-55	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-708
Leegstandslasten	-599	-67	
Onroerende voorheffing leegstand	-25	-17	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-165	-384	-549
Operationeel vastgoedresultaat	8.383	22.447	30.830
XIV. Algemene kosten van de vennootschap en andere			
XV. operationele opbrengsten en kosten			-1.454
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			29.376
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-105
Netto verkopen van de onroerende goederen	11.773		
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-11.878		
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			10
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			7155
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	502	16.561	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.162	-1.746	
Operationeel resultaat			36.436
Financieel resultaat			100
Resultaat vóór belastingen			36.536
Vennootschapsbelasting			-71
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			
Belastingen			-71
Netto resultaat			36.465
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	141.495	256.913	398.408
Investerings	235	974	1.209
Transfert van projectontw. naar vastgoedbeleggingen		54.620	54.620
Verkopen	-11.772		-11.772
Inbreng van onroerend goed bij middel van kapitaalsverhoging		49.468	49.468
Herwaarderings	-7.660	15.528	7.868
Stand 31 december	122.298	377.503	499.801
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		74.428	74.428
Aankopen		1.416	1.416
Inbreng van onroerend goed bij middel van kapitaalsverhoging		19.630	19.630
Transfert van projectontw. naar vastgoedbeleggingen		-54.620	-54.620
Investerings		14.680	14.680
Herwaarderings		-714	-714
Bouwrente		424	424
Stand 31 december		55.244	55.244

6. Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2013	2012
Balans per 1 januari	499.801	398.408
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	0	54.620
Verkopen	0	-11.772
Inbreng van onroerend goed bij middel van kapitaalverhoging	0	49.468
Investeringen	2.210	1.209
Herwaarderingsresultaten	3.311	7.868
Balans per 31 december	505.322	499.801

Investeringen: De investeringen hebben betrekking op investeringen in de bestaande portefeuille (2013: € 2,2 mln; 2012: € 1,2 mln).

Herwaarderingsresultaten: Het waarderingsresultaat is de resultante van de positieve en negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen (2013: € 3,3 mln; 2012: € 7,9 mln).

De portefeuille vastgoedbeleggingen is tot een bedrag van € 46,4 mln tot zekerheid verbonden. Deze zekerheden maken het voorwerp uit van een wettelijke hypotheek gesteld in het kader van de betwiste belastingclaim (zie toelichting 20 en 31).

De portefeuille vastgoedbeleggingen werd gewaardeerd op 31 december 2013 door CVBA Cushman & Wakefield en Troostwijk-Roux, onafhankelijke onroerend goed deskundigen.

Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	506.974
Boekwaarde van huurvrije perioden en andere huurkosten	
Dit bedrag wordt in de balans opgenomen onder de rubriek "Vaste Activa - Handelsvorderingen en andere vaste activa".	-1.652
Balanswaardering	505.322

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

7. Projectontwikkelingen

(x € 1.000)	2013	2012
Balans per 1 januari	55.244	74.428
Aankopen	4.735	1.416
Inbreng van onroerend goed bij middel van kapitaalverhoging	0	19.630
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen	0	-54.620
Investeringsen	29.570	14.680
Herwaarderingsen	-17	-714
Bouwrente	626	424
Balans per 31 december	90.159	55.244

Aankopen: Eind 2013 werd een perceel grond (€ 4,7 mln) aangekocht te Tournai, aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions'. Deze aankoop kadert in de herontwikkelingen en uitbreiding van het winkelcentrum conform de strategie van de bevak.

Investeringsen: De investeringen (€ 29,5 mln) betreffen in hoofdzaak de bouwwerken die betrekking hebben op de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum te Genk. Deze zijn gestart op 1 september 2012 en lopen tot het vierde kwartaal 2014. De bouwwerken betreffende de (her) ontwikkeling van het binnenstedelijk project gelegen aan de Overpoortstraat te Gent zijn gestart medio 2012 en lopen tot medio 2014.

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

Herwaarderingsen: De portefeuille vastgoedbeleggingen/ontwikkelingsprojecten wordt aan kostprijs gewaardeerd vermits de reële waarde niet op voldoende wijze te bepalen is gezien de prille staat waarin de projecten zich thans bevinden (zie grondslagen 3.6). De beperkte negatieve herwaardering heeft betrekking op het ontwikkelingsproject 'NV Halle Vastgoed'.

Bouwrente: Intrest (€ 0,6 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 2013 bedroeg 1,47% (2012: 1,69%).

8. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)

	Materieel	Wagen- park	Totaal
Balans per 1 januari 2013	281	238	519
Aankopen (+/-)	-1	125	123
Afschrijvingen (+/-)	-46	-63	-110
Balans per 31 december 2013	233	299	533
Balans per 1 januari 2012	283	75	358
Aankopen (+/-)	47	122	169
Afschrijvingen (+/-)	-49	41	-8
Balans per 31 december 2012	281	238	519

(x € 1.000)

	2013	2012
Totale aanschafwaarde	999	875
Totale afschrijving	-466	-356
Netto boekwaarde	533	519

9. Financiële activa

<i>(x € 1.000)</i>	2013	2012
Financiële activa beschikbaar voor verkoop: vastgoedcertificaten		
Balans per 1 januari	15.481	11.371
Aankopen vastgoedcertificaten	0	5.345
Herwaardering (via eigen vermogen - zie toel. 14)	3.025	-1.235
Balans per 31 december	18.506	15.481

De portefeuille beleggingen in vastgoedcertificaten is samengesteld als volgt:

1. een belang van 16,22 % (18.382 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum gelegen te Kortrijk – Kuurne; ultimo 2013 bedroeg de reële waarde van deze participatie € 9,9 mln (2012: € 7,4 mln). Ultimo 2013 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 538,0.
2. een belang van 17,82 % (23.730 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum 'Baslix' gelegen te Brussel; ultimo 2013 bedroeg de reële waarde van deze participatie € 8,6 mln (2012: € 8,1 mln). Ultimo 2013 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 365,5.

In de loop van 2013 werden geen certificaten aangekocht.

De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd op reële waarde op basis van marktnotering (niveau 1, IFRS 7).

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

10. Handelsvorderingen en andere vaste activa

(x € 1.000)	2013	2012
Leningen	21	31
Gekapitaliseerde huurdersinvesteringen	177	190
Gekapitaliseerde huurvrije periodes	1.476	982
Totaal	1.674	1.203

Voor de grondslagen met betrekking tot de handelsvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.11.

11. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2013	2012
Handelsvorderingen (huurders)	5.012	1.798
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	899	1.209
Totaal	5.911	3.007

De reële waarde van de vorderingen stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa.

Op 31 december 2013 bedraagt de te recupereren roerende en onroerende voorheffing wegens leegstand € 899 (2012: € 714).

12. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2013	2012
Bank	2.626	2.015

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

13. Maatschappelijk kapitaal

(x € 1.000)

	Bedragen	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2012	266.160	6.308.198
Per 31 december 2013	266.160	6.308.198
Aandelen op naam, gedematerialiseerd of aan toonder zonder nominale waarde		
Op naam		4.393.166
Aan toonder/gedematerialiseerd		1.915.032
Totaal		6.308.198

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2013 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22 % in handen is van Wereldhave N.V. 33,19 % in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59 % in handen van het publiek.

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

Uitgiftepremies

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

Beschikbare reserves

Deze reserves worden aangehouden conform het continuïteitsprincipe en dit naar aanleiding van de opslorping van de naamloze vennootschap 'NV Grooter Berchem' met ingang van 1 januari 1999. Deze reserves werden definitief belast ter gelegenheid van de opslorping.

14. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(x € 1.000)	2013	2012
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	382	1.617
Herwaardering	3.025	-1.235
Stand op 31 december	3.407	382

De portefeuille beleggingen in vastgoedcertificaten is samengesteld als volgt:

1. een belang van 16,22 % (18.382 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum gelegen te Kortrijk – Kurne. Ultimo 2013 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 538,0.
2. een belang van 17,82 % (23.730 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum 'Basillix' gelegen te Brussel. Ultimo 2013 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 365,5.

15. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2013	2012
Netto verplichting 1 januari	109	188
Mutatie verplichting	678	-79
Nettoverplichting 31 december	787	109

In het kader van een "Toegezegde pensioenregeling" ten gunste van de personeelsleden (17,9) van de bevak werd een voorziening aangelegd van € 787. De voorziening werd door een externe actuaaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform. Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.



16. Langlopende financiële schulden

Wereldhave Belgium beschikt over drie gecommiteerde kredietlijnen (revolvingcredit) van € 120 mln, met een looptijd respectievelijk tot 2016 (€ 60 mln), 2017 (€ 30 mln) en 2018 (€ 30 mln), waarvan eind 2013 € 113 mln is opgenomen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet. Over 2013 bedroeg de gewogen gemiddelde rentevoet 1,47 % (2012: 1,69%). Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen hebben op het resultaat van de vennootschap. 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.

17. Andere langlopende verplichtingen

<i>(x € 1.000)</i>	2013	2012
Garantie huurders	189	159

18. Uitgestelde belastingen

<i>(x € 1.000)</i>	2013	2012
Uitgestelde belastingen	1.282	1.157

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.

19. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2013	2012
Kredietinstellingen	8.000	1.000
Handelsschulden	3.028	2.020
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	740	531
Nog niet geïnde dividenden vorige boekjaren	311	181
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.133	853
Overige	3.522	2.560
Totaal	16.734	7.145

Kredietinstellingen: Wereldhave Belgium beschikt over een kredietlijn (niet gecommiteerd) van € 26,0 mln zonder einddatum. Eind 2013 is € 8,0 mln opgenomen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet (gewogen gemiddelde rentevoet 0,8%) en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen hebben op het resultaat van de vennootschap. Het betreft een kredietfaciliteit waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn.

Handelsschulden: de handelsschulden betreffen enerzijds de korte termijnverplichtingen gerelateerd aan de bouw van projectontwikkelingen en anderzijds de courante leveranciersverplichtingen (€ 3,0 mln).

20. Zekerheden

Comm. VA Wereldhave Belgium SCA heeft gewaarborgde schulden gesteld door zakelijke zekerheden op activa van de onderneming ten belope van € 46,4 mln (2012: € 44,5 mln) in hoofdsom. Deze zekerheden maken het voorwerp uit van een wettelijke hypotheek gesteld in het kader van de betwiste belastingclaim die overigens ook het voorwerp uitmaakt van een garantie gesteld door Wereldhave N.V (zie toelichting 31).



21. Reële waarde - waardering (IFRS 13)

Deze tabel geeft de waarderingshiërarchie van de activa en passiva,

	Totaal	Parameters waardering 'Reële waarde'		
		Publieke notering Level 1	Kwantificeerbare parameters Level 2	Niet kwantificeer- bare parameters Level 3
Activa gewaardeerd aan reële waarde				
Vastgoedbeleggingen	505			505
Projectontwikkelingen	90			90
Financiële activa				
Beschikbaar voor verkoop	19	19		
Verplichtingen waarvan de 'reële waarde' is beschreven				
Rentedragende schulden	121		121	

Er vonden geen herclassificeringen plaats tussen de verschillende 'levels' gedurende het verslagjaar. Een wijziging (+/-) van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 20,0 mln op het eigen vermogen (€ 3,17 per aandeel). Een wijziging (+/-) van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,6 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,1 per aandeel).

22. Huuropbrengsten

Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervaldata. Huren worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten. Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 3% (2012: 6,3%).

De vijf belangrijkste huurders vertegenwoordigen 15% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2013 is als volgt:

(x € 1.000)	2013	2012
Eerste jaar	35.615	27.868
Tweede tot en met vierde jaar	90.685	31.247
Vijfde jaar	20.168	3.802
Totaal	146.468	62.937

23. Vastgoedkosten

(x € 1.000)	2013	2012
Technische kosten	980	1.188
Commerciële kosten	461	353
Onroerende voorheffing leegstand	12	42
Beheerkosten (zie toelichting 24)	635	549
Totaal	2.088	2.132

De technische kosten omvatten de gelopen kosten (€ 515) op niet verhuurde vastgoedbeleggingen (zie grondslagen 3.20).



24. Algemene kosten

(x € 1.000)	2013	2012
Personeelskosten		
Salarissen	1.816	1.503
Sociale lasten	634	555
Toewijzing salariskost projectontwikkeling	-2.184	-2.069
Winstdeling	308	487
Pensioen- en verzekeringskosten	424	431
Andere personeelskosten	89	113
Subtotaal personeelskosten	1.087	1.020
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-239	-223
Personeelskosten	848	797
Overige kosten		
Accountantskosten	100	111
Advieskosten	298	170
Diverse kosten	854	887
Subtotaal overige kosten	1.252	1.168
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-276	-257
Overige kosten	976	911
Andere operationele opbrengsten of kosten		
Andere opbrengsten	-630	-728
Bevakkosten	237	223
Taks beleggingsinstellingen	467	320
Subtotaal andere operationele opbrengsten of kosten	74	-185
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-120	-69
Andere operationele opbrengsten of kosten	-46	-254
Totaal	1.778	1.454

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2013 wordt 22% (2012: 22%) van de algemene kosten (€ 635) 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

Gedurende het jaar 2013 werden gemiddeld 17,9 (FTE) mensen (2012: 18,9) tewerkgesteld bij de bevak.

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

Zaakvoerder

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

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

25. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en waarderingsresultaten

(x € 1.000)	2013	2012
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-105
Waarderingsmeerwaarden	5.642	17.063
Waarderingsminwaarden	-2.348	-9.908
Totaal	3.294	7.050

26. Financieel resultaat

(x € 1.000)	2013	2012
Financiële opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten	1.198	1.189
Ontvangen interesten	34	35
	1.232	1.224
Rentekosten	-979	-1.077
Andere	-69	-47
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-490	0
Totaal	-306	100

De rentekosten (€ -979) omvatten de betaalde intresten inzake het thesauriebeheer van de vennootschap. De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva omvatten de afwaardering van de intercompany lening aan de verbonden vennootschap 'NV Vastgoed Halle' (€ -490).

27. Belastingen op het resultaat

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

(x € 1.000)	2013	2012
Vennootschapsbelasting	-60	-71
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-141	0
Totaal	-201	-71

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.

28. Goodwill

De verwerving van diverse ontwikkelingsprojecten en de organisatie van ING REDH Belgium op 31 december 2010 leverde voor Wereldhave Belgium een goodwill op die afkomstig is uit positieve verschil tussen de acquisitiekost en de reële waarde van het verworven actief (zie jaarverslag 2010 - toelichting 26 bedrijfscombinaties). Deze is in hoofdzaak toe te wijzen aan het ontwikkelingsobject 'Genk Shopping I'.

Waardeverminderingstest

Aan het eind van het boekjaar 2013 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest door de netto boekhoudkundige waarde van de projectontwikkelingen (m.a.w. de reële waarde plus de 100% toegekende goodwill - de uitgestelde belastingen) met hun nutswaarde te vergelijken. Het resultaat van deze test toont aan dat er geen waardevermindering moet geboekt worden op de goodwill.

29 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 (2013: € 5,09; 2012: € 4,87). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen per 31 december 2013 bedroeg 6.308.198.

30 Dividend

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 27,8 mln (2012: € 26,8 mln) ofwel een bruto dividend van € 4,40; netto € 3,30 (2012: € 4,25; netto € 3,19) 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 7 december 2010).

31 Administratieve fiscale procedure

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

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

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



32 Transacties met groepsvennootschappen

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

Het bedrag van de betwiste belastingaanslagen (€ 50,9 mln in hoofdsom – zie toelichting 31 'administratieve fiscale procedure') wordt gewaarborgd door de Nederlandse vennootschap Wereldhave N.V.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en voormelde vergoeding aan de Zaakvoerder zijn er in 2013 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

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

Eind januari 2014 heeft de bevak bijkomend zes commerciële units aangekocht in het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk. De aankoopprijs bedroeg € 2,7 mln.

Behoudens deze aankoop hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2013 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Overeenkomstig artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 bevestigt de Zaakvoerder dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Zie pagina 67, 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen'.

34 Investeringsverplichtingen

Committed (in € mln)	Totale investering	Capex tot 31/12	Oplevering
Gent	15		11 Medio 2014
Genk	84		55 4 ^{de} kwartaal 2014
Totaal	99		66
Uncommitted (in € mln)			
Tournai Retail Park	15		4 Eind 2015
Tournai uitbreiding	71		2 2017
Waterloo	55		25 2016
Totaal	141		31

In het kader van de projectontwikkelingen te Genk (herontwikkeling en uitbreiding), Gent (herontwikkeling gemengd binnenstedelijk project) Tournai (uitbreiding winkelcentrum en retailpark) en Waterloo (herontwikkeling binnenstedelijk winkelcentrum), wordt de nog te realiseren investeringskost begroot op € 143 mln incl. BTW. De vennootschap zal pas juridisch verbonden zijn bij het contracteren van de aannemers.

35 Vergoeding commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2013 € 76.625 excl. BTW en op non-audit activiteiten € 1.175 excl. BTW. Er werden geen andere vergoedingen betaald.

36 Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

37 Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.



38 Onderzoek en ontwikkeling

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staat van de financiële positie op 31 december 2013, 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 deze datum, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverstopping bevat.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium CVA ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het geconsolideerde financiële positietotaal bedraagt '000' EUR 626.751 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening toont een positief netto-resultaat van het boekjaar van '000' EUR 34.752.

Verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

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) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de 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 van de Groep 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 statutaire zaakvoerder en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is 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 2013 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met Inter-

national 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 jaarlijks financieel verslag 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 (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarlijks financieel verslag 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 10 maart 2014

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

STATUTAIRE JAARREKENING

STATUTAIRE STATEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)	31 december 2013	31 december 2012
ACTIVA		
I. Vaste Activa		
C. Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	492.792	487.416
Projectontwikkelingen	83.368	48.660
	576.160	536.076
D. Andere materiële vaste activa	533	519
E. Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	18.506	15.481
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	10.798	10.798
Vorderingen op verbonden ondernemingen	11.078	11.885
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.674	1.203
	42.589	575.962
II. Vlottende activa		
D. Handelsvorderingen	5.130	1.849
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	899	994
F. Kas en kasequivalenten	1.932	1.427
	7.961	4.270
Totaal activa	626.710	580.232
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	266.160	266.160
B. Uitgiftepremies	27.759	27.759
C. Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	156.967	146.635
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	3.408	382
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar	34.127	37.262
	493.490	483.825

<i>(x € 1.000)</i>	31 december 2013	31 december 2012
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	787	109
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	113.000	90.000
Ontvangen huurwaarborgen	189	160
Overige	3.780	0
	117.756	90.269
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	8.000	1.000
c. Andere	311	181
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
c. Andere		
Leveranciers	3.028	2.070
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	924	499
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.145	813
Andere	2.056	1.575
	15.464	6.138
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	626.710	580.232
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	78,23	76,70

STATUTAIRE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

<i>(x € 1.000)</i>		2013	2012
I.	Huurinkomsten		
	Huur	34.829	32.104
	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huur- contracten	156	235
	Netto huurresultaat	34.985	32.339
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.467	1.135
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.466	-1.343
		1	-208
	Vastgoedresultaat	34.986	32.131
IX.	Technische kosten		
	Recurrente technische kosten		
	Herstellingen	-285	-334
	Vergoedingen voor totale waarborgen	-121	-157
	Verzekeringspremies	-46	-31
		-452	-522
X.	Commerciële kosten		
	Makelaarscommissies	-362	-274
	Publiciteit	-99	-79
		-461	-353
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
	Leegstandlasten	-515	-666
	Onroerende voorheffing leegstand	-6	-41
		-521	-707
XII.	Beheerkosten vastgoed		
	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-630	-534
		-630	-534
	Vastgoedkosten	-2.064	-2.116
	Operationeel vastgoedresultaat	32.922	30.015
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		
	Personeelskosten	-848	-769
	Overige	-960	-884
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-9	333
		-1.817	-1.320
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	31.105	28.695

	2013	2012
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	11.773
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-11.878
	0	-105
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-1	10
	-1	10
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5.498	17.063
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.319	-8.579
	3.179	8.484
	3.178	8.389
Operationeel resultaat	34.283	37.084
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	1.198	1.189
XXI. Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-735	-852
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-69	-47
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Andere	-490	0
Financieel resultaat	-96	290
Resultaat vóór belastingen	34.187	37.374
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-60	-112
Belastingen	-60	-112
Netto resultaat	34.127	37.262
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	34.127	37.262
Resultaat per aandeel (x € 1)	5,41	6,17
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	5,41	6,17

VENNOOTSCHAP

Wereldhave Belgium
Mediaaan 30, bus 6
B-1800 Vilvoorde
België

SOLE GLOBAL COORDINATOR EN SOLE BOOKRUNNER

BNP Paribas Fortis NV/SA
Montagne du Parc 3
1000 Brussel
België

JURIDISCHE ADVISEURS

Voor de Vennootschap

DLA Piper
Louizalaan 106
1050 Brussel
België

Voor de Sole Global Coordinator en Sole Bookrunner

Clifford Chance LLP
Louizalaan 65/2
1050 Brussel
België