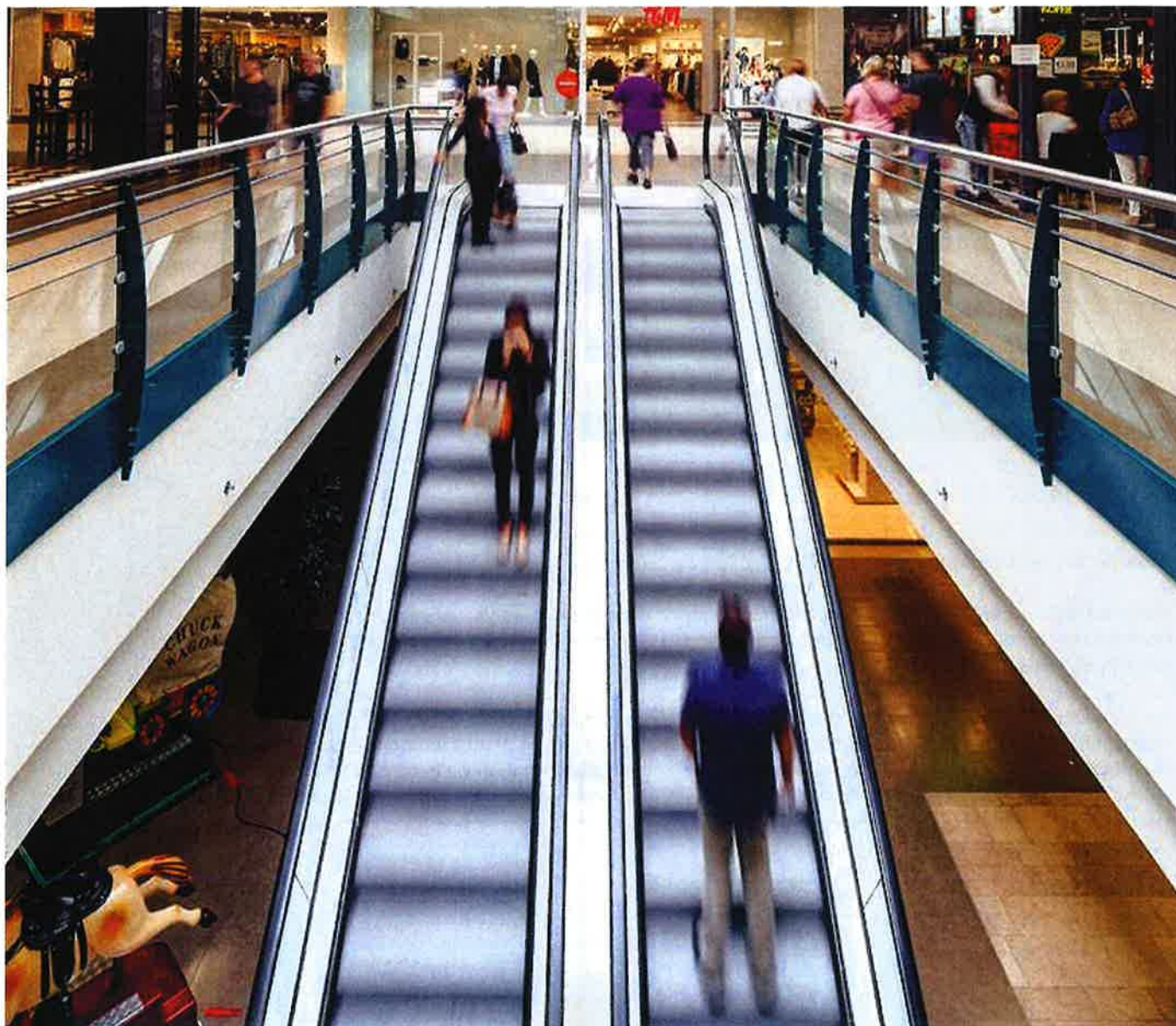


5

BEHEERVERSLAG



MISSIE EN STRATEGIE

MISSIE: FOCUS OP WINKELCENTRA

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

STRATEGIE: WAARDECREATIE EN RISICOSPREIDING

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

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

Actief management van winkelcentra

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

Eigen ontwikkeling

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

PROPERTY MANAGEMENT - BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

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



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

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

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

WINKELCENTRA

Wereldhave Belgium focust op convenience centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak werkt de GVV aan het behoud én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg dit jaar tot circa 85% van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

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

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

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

Bezettingsgraad

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

Projectontwikkelingen

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

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

PROJECTONTWIKKELINGEN TIJDSLIJN

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

KANTOREN

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

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

VASTGOEDCERTIFICATEN

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

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

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

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

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

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

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

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

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

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

EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

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

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

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2016 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen. De langetermijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van 'revolvingcredits' met eindvervaldag respectievelijk 2017 (€ 30 mln), 2018 (€ 30 mln), 2019 (€ 214,5 mln), 2021 (€ 130 mln) en een niet gecommiteerde kredietlijn (€ 26 mln) zonder einddatum. Per 31 december bedroeg het bedrag van de onbenutte kredietlijnen € 223,3 mln.

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

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

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

Per 31 december 2016 bedraagt de schuld ratio op het totaal der activa 27,6% (2015: 27,5%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.



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



Belle-ville

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

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

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

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

WINSTBESTEMMING

WINST

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

Met een uitkeringspercentage van 88% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2016 een brutodividend aangeboden worden van € 5,10 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 3,57 na aftrek van 30% roerende voorheffing*.

Rekening houdend met 6.939.017 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van

het boekjaar 2016, betekent dit een uit te keren dividend van € 35,4 mln.

Een uitkering van 88% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet en artikel 13 van het GVV-KB die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

DIVIDEND

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

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

VOORUITZICHTEN

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

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

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

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

NV Wereldhave Belgium
Zaakvoerder vert. door
Kasper Deforche
Gedelegeerd Bestuurder

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

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

J. de Smet

P. Naert

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 6 maart 2017