



# WERELDHAVE BELGIUM

## Persbericht Resultaten 2016

Vilvoorde, 2 februari 2017



# PERSBERICHT RESULTATEN 2016

Vilvoorde, 2 februari 2016

## SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2016 een winst gerealiseerd van € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln); het direct resultaat per aandeel bedroeg € 5,78 (2015: € 5,63). Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal een dividend voorgesteld worden van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto).

De 'Like-for-Like' huurgroei over 2016 kwam uit op 4,5% (winkelcentra: 4,9%; kantoren: 2,7%) en de EPRA bezettingsgraad op 95,8% (2015: 94,6%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenuitkering bedroeg € 86,41 (2015: €81,76).

De schuldgraad bedroeg 27,6%.

## RÉSUMÉ

En 2016, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln); le résultat direct par action a augmenté et s'élève à € 5,78 (2015: € 5,63). Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 5,10 - net € 3,57 par action sera proposé (2015: brut € 4,90 - net € 3,577).

Le 'Like-for-Like' des revenus locatifs sur l'année 2016 atteignait 4,5% (centres commerciaux: 4,9%; immeubles de bureaux: 2,7%) et le taux d'occupation EPRA s'élevait à 95,8% (2015: 94,6%).

La valeur nette par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'élevait à € 86,41 (2015: € 81,76).

Le taux d'endettement était de 27,6%.

## SUMMARY

For 2016, Wereldhave Belgium posted a profit of € 66.2 mln (2015: € 49.4 mln); the direct result per share amounts to € 5.78 (2015: € 5.63). A dividend of € 5.10 gross - € 3.57 net per share will be proposed to the General Meeting of Shareholders (2015: € 4.90 gross - € 3.577 net).

The 'Like-for-Like' rental growth in 2016 amounts to 4.5% (shopping centers: 4.9%; offices: 2.7%) and the EPRA occupancy rate to 95.8% (2015: 94.6%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounts to € 86.41 (2015: € 81.76).

The debt ratio amounts to 27.6%.

## VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31/12/2016 (VOOR DE PERIODE 01/01/2016 - 31/12/2016)

- Direct resultaat per aandeel € 5,78 (2015: € 5,63)
- 'Like-for-Like' huurgroei 4,5% (winkelcentra: 4,9%, kantoren: 2,7%)
- EPRA bezettingsgraad 95,8% (2015: 94,6%)
- Nettowaarde per aandeel € 86,41 (2015: € 81,76)
- Dividendvoorstel € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto)
- Schuldgraad 27,6%

### KERNCIJFERS

(X € 1.000)

	01/01/15 - 31/12/15	01/01/16 - 31/12/16
Winst	49.391	66.241
Direct resultaat	39.093	40.078
Indirect resultaat	10.298	26.163
Direct resultaat per aandeel (x €1)	5,63	5,78
Winst per aandeel (x €1)	7,12	9,55
Vermogen	31 december 2015	31 december 2016
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	733.482	784.509
Projectontwikkelingen	40.547	35.318
Eigen vermogen	567.310 <sup>1)</sup>	599.586 <sup>1)</sup>
Nettowaarde per aandeel (x €1)	81,76 <sup>1)</sup>	86,41 <sup>1)</sup>
Schuldratio op totaal der activa	27,5%	27,6%
Uitstaande aandelen	6.939.017	6.939.017

<sup>1)</sup> vóór winstverdeling en dividenduitkering

### WINST

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

### DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over 2016 een direct resultaat 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 direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,78 (2015: € 5,63).

De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2016 bedraagt 95,8% (31 december 2015: 94,6%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad per 31 december 2016 (31 december 2015): winkelcentra 95,9% (94,9%), kantoren 90,9% (93,4%).

### INDIRECT RESULTAAT

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

### EIGEN VERMOGEN EN NETTOWAARDE PER AANDEEL

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: € 81,41).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2016 bedroeg 0,99% (gemiddelde renteniveau 2015: 1,19%).

### ONROEREND GOED PORTEFEUILLE

#### VASTGOEDBELEGGINGEN

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen - exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 december 2016 € 784,5 mln (31 december 2015: € 733,5 mln).

De netto toename met € 51,0 mln is toe te schrijven aan volgende elementen:

- De overdracht (reclassificatie) van het retailpark (10.000 m<sup>2</sup>), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, van projectontwikkelingen naar operationele vastgoedgeleggingen (€ 17,0 mln);
- Diverse bijkomende investeringen aan de bestaande portefeuille (€ 3,7 mln);
- Afschrijving huur incentives (€ -0,4 mln);
- Variatie in de portefeuille vastgoedgeleggingen (€ 30,7 mln) - Per saldo is deze variatie toe te schrijven aan het eenmalige positieve effect van de wijziging van het gemiddelde transactiekostenpercentage naar 2,5% (€ 54,9 mln) en een negatieve herwaardering (€ -24,2 mln) van de bestaande portefeuille voornamelijk als gevolg van lagere waarderings- en vervreemdingsresultaten voor de gebouwen te Genk en het kantoorgebouw Madou .

Mutatierecht 2,5%

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

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

- Op basis van bovenstaande en haar huidige inzichten van de markt heeft de Vennootschap geoordeeld dat de juridische en praktische haalbaarheid om verkooptransacties aan lagere percentages te realiseren is uitgebreid en het vanaf heden opportuun is om 2,5% toe te passen (in plaats van de nominale transactiekosten van 10%-12,5%).
- De Zaakvoerder (Raad van Bestuur) van Wereldhave Belgium is van mening dat het pallet aan verschillende scenario's een breder perspectief biedt voor mogelijke desinvesteringen en is van oordeel om bij toekomstige verkoopprojecten deze scenario's te evalueren en toe te passen.

## Madou gebouw

Eind 2016 werd de juridische overdracht van het kantoorgebouw Madou afgerond. In de loop van 2016 heeft de zittende huurder te kennen gegeven het gebouw bij het einde van het huurcontract (i.c. 31 januari 2018) te zullen verlaten. Aangezien er belangrijke investeringen noodzakelijk zijn om een nieuwe verhuur mogelijk te maken, alsook vanwege de niet strategische aard van de kantorenportefeuille, werd beslist het gebouw over te dragen. Wereldhave Belgium behoudt het recht op de huurinkomsten tot einde contract en draagt de tevens de operationele risico's tot deze datum. Contractueel is dus voorzien dat op het einde van de huurovereenkomst (i.c. 31 januari 2018) de koper in het genot zal treden van het goed in de staat waarin het zich dan bevindt.

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

Op basis hiervan zal de boekhoudkundige verwerking als volgt zijn:

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

## 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.

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 Ile 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%.

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

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.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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 m<sup>2</sup>) aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai van projectontwikkelingen naar operationele vastgoedgeleggingen (€ -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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> GLA) van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège zijn met name studie- en ontwerpkosten. De stedenbouwkundige en milieuvergunningen zijn verleend en definitief. De commercialisatie van dit project is gestart.
- Het binnenstedelijke ontwikkelingsproject 'Coeur de Ville' te Waterloo (10.000 m<sup>2</sup> 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.

### 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.

### DEROGATIE WINKELCENTRUM 'BELLE ILE' TE LIEGE

Op 23 december 2016 heeft het directiecomité van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) een hernieuwde afwijking verleend voor het winkelcentrum 'Belle Ile' te Liège op het verbod van meer dan 20% van de geconsolideerde activa te beleggen in één enkel vastgoedgeheel. Deze afwijking werd verleend voor een periode van maximum 2 jaar (tot 31 december 2018). De huidige reële waarde van het winkelcentrum tov de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2016 22,4%.

### DIVIDEND EN JAARCIJFERS

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op woensdag 12 april 2017 te 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 19 april 2017. Het jaarlijks financieel verslag is beschikbaar vanaf medio maart.

### VERBONDEN PARTIJEN

Behoudens een variatie van de intra groep kredietfaciliteit hebben er over 2016 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

## 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.

## FINANCIËLE KALENDER

Persbericht resultaten 2016 (8:00 AM)	donderdag 2 februari 2017
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 12 april 2017
Ex-dividend	maandag 17 april 2017
Dividend record date	dinsdag 18 april 2017
Betaalbaarstelling dividend 2016	woensdag 19 april 2017
Persbericht Q1 2017 (8:00 AM)	donderdag 20 april 2017
Persbericht Q2 2017 (8:00 AM)	woensdag 19 juli 2017
Persbericht Q3 2017 (8:00 AM)	donderdag 19 oktober 2017

Vilvoorde, 1 februari 2016

NV Wereldhave Belgium SA

Statutaire Zaakvoerder

Voor bijkomende info - E. De Landtsheer - Finance Director - +32 2 732 19 00  
investor.relations@wereldhavebelgium.com

*De beleggingsfocus van Wereldhave Belgium richt zich op winkelcentra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied.  
Wereldhave Belgium is genoteerd op Euronext Brussel en haar beurskapitalisatie op 31 december 2016 bedraagt € 747 miljoen.*

*Meer informatie vindt u op de website [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*

## 2. FINANCIËLE OVERZICHTEN

### GECONSOLIDEERDE STATEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		
<b>A. Kapitaal</b>	292.774	292.774
<b>B. Uitgiftepremies</b>	50.563	50.563
<b>C. Reserves</b>		
a. Wettelijke reserve	36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	103.745	113.007
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-733	-808
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-993	-880
m. Andere reserves	986	986
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	71.541	77.667
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	49.391	66.241
	<b>567.310</b>	<b>599.586</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



(X € 1.000)

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

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

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

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAAL RESULTAAT PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)		2015		2016	
		DIRECT	INDIRECT	DIRECT	INDIRECT
	Netto huurresultaat	47.409		49.733	
	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-340		-558	
	Vastgoedkosten				
IX.	Technische kosten	-504		-456	
X.	Commerciële kosten	-548		-615	
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-915		-781	
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1.327		-766	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.075		-4.626	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	971		751	
	<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>41.671</b>		<b>42.682</b>	
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	1		-1	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
	- positief		23.558		50.660
	- negatief		-14.815		-24.296
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		-215		-117
	<b>Operationeel resultaat</b>	<b>41.672</b>	<b>8.528</b>	<b>42.681</b>	<b>26.247</b>
	Financieel resultaat	-2.477	1.823	-2.469	0
	<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>39.195</b>	<b>10.351</b>	<b>40.212</b>	<b>26.247</b>
	Vennootschapsbelasting	-102	-53	-134	-84
	<b>Nettoresultaat</b>	<b>39.093</b>	<b>10.298</b>	<b>40.078</b>	<b>26.163</b>
	Winst per aandeel (x €1)	5,63	1,49	5,78	3,77

## STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2015	31 DECEMBER 2016
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>49.391</b>	<b>66.241</b>
<b>II. Andere elementen van het globaal resultaat</b>		
<b>Elementen die in het resultaat zullen worden genomen</b>		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom- afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-239	-75
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-565	0
<b>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</b>		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-6	113
	-810	38
<b>Globaal resultaat (I + II)</b>	<b>48.581</b>	<b>66.279</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	48.581	66.279

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

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

## INFORMATIE PER SEGMENT

2016

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

2016	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting			-134
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			-84
<b>Tax</b>			<b>-218</b>
<b>Nettoresultaat</b>			<b>66.241</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari	124.894	607.026	731.920
Investerings	478	3.178	3.656
Transfer van ontwikkeling naar investering		17.030	17.030
Herwaarderingen	-1.919	32.671	30.751
<b>Balans per 31 december</b>	<b>123.453</b>	<b>659.904</b>	<b>783.357</b>
Geactiveerde huurincentives	707	444	1.151
<b>Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten</b>	<b>124.160</b>	<b>660.348</b>	<b>784.508</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>			
Balans per 1 januari		40.547	40.547
Investerings		15.873	15.873
Transfer van ontwikkeling naar investering		-17.030	-17.030
Herwaarderingen		-4.387	-4.387
Bouwrente		316	316
<b>Balans per 31 december 2016</b>		<b>35.319</b>	<b>35.319</b>



## 2015

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

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

## WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN VAN DE PORTEFEUILLE

(X € 1.000)

	2015	2016
<b>Stand op 1 januari</b>	722.607	731.920
<b>Vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen</b>		
Transfert van ontwikkeling naar investering	0	17.030
Investeringen	-260	3.656
Herwaarderingen	9.573	30.751
<b>Stand op 31 december</b>	<b>731.920</b>	<b>783.357</b>
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.562	1.152
<b>Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten</b>	<b>733.482</b>	<b>784.509</b>
<b>Wijzigingen in projectontwikkelingen</b>		
(x € 1.000)		
<b>Stand op 1 januari</b>	25.802	40.547
Transfert van ontwikkeling naar investering	0	-17.030
Bouwrente	235	316
Investeringen	15.340	15.873
Herwaarderingen	-830	-4.388
<b>Stand op 31 december</b>	<b>40.547</b>	<b>35.318</b>
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>774.029</b>	<b>819.827</b>
<b>Gegevens over het aandeel</b>	01/01/15 - 31/12/15	01/01/16 - 31/12/16
(bedragen per aandeel x € 1)		
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.939.017	6.939.017
Winst per dividendgerechtigd aandeel	7,12	9,55
Gemiddeld aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
Winst per aandeel	7,12	9,55
Direct resultaat per aandeel	5,63	5,78
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	81,76	86,41

De vennootschap heeft geen effecten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

## UITGANGSPUNTEN CIJFERS T/M 31 DECEMBER 2016

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2016 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2016. Wereldhave Belgium heeft over 2016 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 31 december 2015.

### CONSOLIDATIE

De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

### RISICIBEHEERSING

De Zaakvoerder besteedt voortdurend aandacht aan de bedrijfs-, de financiële-, de operationele- en de strategische risico's teneinde de mogelijke impact voor de vennootschap en haar aandeelhouders te kunnen beperken.

De gekozen beleggingsfocus op winkelcentra impliceert een grotere concentratie van een beperkt aantal vastgoedgehelen op geografisch vlak. Dit impliceert tevens een grotere concentratie van het risico bij onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 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 jaarlijks financieel verslag 2016, Sectie 'Duurzaamheid'.

### CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

## 3. VERPLICHTINGEN INZAKE INFORMATIEVERSTREKKING AAN HET PUBLIEK (K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007)

De heren D. Anbeek en K. Deforche, gedelegeerd bestuurder van de statutaire Zaakvoerder van de GVV, verklaren, namens en voor rekening van de statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de GVV, dat, voor zover hen bekend,

- a. de financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de GVV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het financieel verslag over 2016 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.