



**WERELDHAVE
BELGIUM**



Persbericht Resultaten 2017

Vilvoorde, 1 februari 2018

PERSBERICHT RESULTATEN 2017

Vilvoorde, 1 februari 2018

SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2017 een winst gerealiseerd van € 54,7 mln (2016: € 66,2 mln); het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel bedroeg € 5,68 (2016: € 5,78).

De 'Like-for-Like' huurgroei over 2017 kwam uit op - 1,2% (winkelcentra: - 1,1%; kantoren: - 1,8%) en de EPRA bezettingsgraad op 94,3% (2016: 95,8%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 89,25 (2016: € 86,41).

De schuldgraad bedroeg 29,0%.

RÉSUMÉ

En 2017, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 54,7 mln (2016: € 66,2 mln); le résultat net des activités clés par action s'élève à € 5,68 (2016: € 5,78).

Le 'Like-for-Like' des revenus locatifs sur l'année 2017 atteignait - 1,2% (centres commerciaux: -1,1%; immeubles de bureaux: - 1,8%) et le taux d'occupation EPRA s'élevait à 94,3% (2016: 95,8%).

La valeur d'actif net par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'élevait à € 89,25 (2016: € 86,41).

Le taux d'endettement était de 29,0%.

SUMMARY

For 2017, Wereldhave Belgium posted a profit of € 54.7 mln (2016: € 66.2 mln); the net result from core activities per share amounts to € 5.68 (2016: € 5.78).

The 'Like-for-Like' rental growth in 2017 amounts to - 1.2% (shopping centers: -1,1%; offices: -1,8%) and the EPRA occupancy rate to 94.3% (2016: 95.8%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounts to € 89.25 (2016: € 86.41).

The debt ratio amounts to 29.0%.

VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31/12/2017 (VOOR DE PERIODE 01/01/2017 - 31/12/2017)

- Nettowaarde per aandeel € 89,25 (2016: € 86,41)
- Voorstel keuzedividend € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2016: € 5,10 bruto - € 3,57 netto)
- Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel € 5,68 (2016: € 5,78)
- EPRA bezettingsgraad 94,3% (2016: 95,8%)
- Schuldgraad 29,0%

KERNCIJFERS

(X € 1.000)

RESULTATEN	2016	2017
Netto huurresultaat	49.733	50.103
Netto resultaat	66.241	54.682
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹⁾	40.078	39.404
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²⁾	26.163	15.278
Winst per aandeel (x €1)	9,55	7,88
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	5,78	5,68

BALANS	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
Vastgoedbeleggingen ³⁾ excl. Projectontwikkelingen	784.509	786.747
Projectontwikkelingen	35.318	66.817
Totaal portefeuille vastgoedbeleggingen	819.827	853.564
Eigen vermogen	599.586 ⁴⁾	619.284 ⁴⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	86,41 ⁴⁾	89,25 ⁴⁾
Schuldratio op totaal der activa	27,6%	29,0%
Uitstaande aandelen	6.939.017	6.939.017

¹⁾ Het netto resultaat van kernactiviteiten omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat.

²⁾ Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat het resultaat op de portefeuille, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het netto resultaat van kernactiviteiten worden gerekend.

³⁾ De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transfertkosten (2,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke vastgoedexpert heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

⁴⁾ vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering

WINST

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

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2017 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 39,4 mln (2016: € 40,1 mln).

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

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

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

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

De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2017 bedraagt 94,3% (31 december 2016: 95,8%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad per 31 december 2017 (31 december 2016): winkelcentra 94,9% (95,9%), kantoren 91,7% (90,9%). De impact van het vertrek van een huurder in Nivelles op 15 december 2017 vertegenwoordigt 0,6% en zal naar verwachting snel worden ingevuld.

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

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

EIGEN VERMOGEN EN NETTOWAARDE PER AANDEEL

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

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2017 bedroeg 0,94% (gemiddelde renteniveau 2016: 0,99%).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLE**VASTGOEDBELEGGINGEN**

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen - exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 december 2017 € 786,7 mln (31 december 2016: € 784,5 mln).

De netto toename met € 2,2 mln is toe te schrijven aan volgende elementen:

- Diverse bijkomende investeringen aan de bestaande portefeuille (€ 3,7 mln);
- Variatie in de boekwaarde van de geactiveerde huurincentives (€ -0,5 mln);
- Variatie in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 15,4 mln) - Per saldo is deze variatie toe te schrijven aan een hogere waardering van de bestaande winkelcentraportefeuille (€ 20,7 mln) en een lagere waardering van de kantorenportefeuille (- € 5,3 mln);
- De overdracht (reclassificatie) van het kantoorgebouw 'Madou' van operationele vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ -16,4 mln).

Madou gebouw

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

Winkelcentra

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

De EPRA bezettingsgraad - zie supra - van de winkelcentra bedraagt 94,9% (31 december 2016: 95,9%). De 'like-for-like' huurgroei van de kernportefeuille vastgoedbeleggingen (winkelcentra) bedraagt -1,1% (2016: 4,9%) (inclusief gemiddelde indexatie van 1,8%). De daling wordt voornamelijk verklaard door de financiële impact van de gratis terbeschikkingstelling van de parking voor de bezoekers in Genk (met een positieve impact op bezoekersaantallen en omzetten van retailers). De winkelcentra te Nivelles en 'Belle-Ile' te Liège zijn quasi volverhuurd. De bezettingsgraad van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en Genk 'Shopping 1' bedroeg respectievelijk 92,6% en 79,7%.

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

Op 25 januari 2018 vernamen we via de pers de intentie van Carrefour om haar winkels in de winkelcentra 'Shopping 1' (Genk) en 'Belle-Ile' (Liège) te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Carrefour genomen en blijven bestaande handelshuurovereenkomsten van kracht. De huurinkomsten vertegenwoordigen 3,7 % van de totale huurmassa. In Liège is er een contractuele opzegmogelijkheid per 23 september 2018 en voor Genk 30 november 2019. Initiatieven voor het

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

Kantoren

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 90,9% per 31 december 2016 naar 91,7 % per 31 december 2017. Het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen is per balansdatum quasi 100% verhuurd. De bezettingsgraad van het 'Business&Media' kantorenpark te Vilvoorde bedroeg per 31 december 2017 76,3% (2016: 78,1%). Deze daling is in hoofdzaak te wijten aan herlokalisatie van twee huurders.

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

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

Uitbreiding en structurele renovatie winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai

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

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

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 2017 22,7%. De Vennootschap tracht door middel van actieve prospectie naar nieuwe investeringsopportuniteiten de reële waarde van het betreffende actief onder de 20% te brengen. De verruiming van de investeringsscope naar retail parks en activa in het Groot Hertogdom Luxemburg zal mogelijks positief bijdragen aan deze ambitie.

DIVIDEND EN JAARCIJFERS

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 11 april 2018 te 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium een dividend van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2016: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel voorstellen.

De Raad van Bestuur verklaart verder dat zij de intentie heeft om in dit kader de aandeelhouders van de

Comm. VA Wereldhave Belgium bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 18 april 2018 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 3,57 netto). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,57 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 8 mei 2018. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op 18 april 2018.

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

ORGANISATIE

In overleg met de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder heeft de heer Eddy De Landtsheer besloten zijn functie als Chief Financial Officer per 31 januari 2018 te beëindigen. De leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder danken Eddy voor de jarenlange toewijding en inzet.

Vanaf 1 januari 2018 neemt de heer Cédric Biquet de functie van Chief Financial Officer waar. Hij zal op basis van zijn relevante financiële en vastgoedervaring de continuïteit binnen het financiële departement garanderen.

VERBONDEN PARTIJEN

Behoudens de bestaande intra groep kredietfaciliteit hebben er over 2017 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

VOORUITZICHTEN

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

De aankondiging van Carrefour met betrekking tot intentie tot sluiting van de vestigingen in 'Shopping 1' te Genk en 'Belle-Ile' te Liège zal over 2018 een beperkte impact hebben op het netto resultaat van kernactiviteiten. Voor 2018 gaat Wereldhave Belgium uit van een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel in een bandbreedte van € 5,70 - € 5,80. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden.

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

FINANCIËLE KALENDER

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

Vilvoorde, 1 februari 2018

NV Wereldhave Belgium SA

Statutaire Zaakvoerder

Voor bijkomende info - K. Deforche - CEO - +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 2017 bedraagt € 661 miljoen.*

Meer informatie vindt u op de website www.wereldhavebelgium.com

2. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal	292.774	292.774
B. Uitgiftepremies	50.563	50.563
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	113.007	139.371
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-808	-503
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-880	-786
m. Andere reserves	986	956
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	77.667	82.190
D. Netto resultaat van het boekjaar	66.241	54.682
	599.586	619.284
II. Minderheidsbelangen	0	0

(X € 1.000)

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

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

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

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

(X € 1.000)

	2016		2017	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Netto huurresultaat	49.733		50.103	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-558		-609	
IX. Technische kosten	-456		-480	
X. Commerciële kosten	-615		-493	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-781		-1.088	
XII. Beheerkosten vastgoed	-766		-1.010	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-4.626		-5.064	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	751		457	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	42.682		41.815	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-1		-16	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		50.660		31.537
- negatief		-24.296		-16.152
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-117		-65
Operationeel resultaat	42.681	26.247	41.799	15.319
Financieel resultaat	-2.469	0	-2.207	0
Resultaat vóór belastingen	40.212	26.247	39.592	15.319
Vennootschapsbelasting	-134	-84	-188	-41
Nettoresultaat	40.078	26.163	39.404	15.278
Winst per aandeel (x €1)	5,78	3,77	5,68	2,20

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

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

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	66.459	54.911
Intrestopbrengsten en dividenden	0	-330
Resultaat exclusief ontvangen dividend, intrestopbrengsten	66.459	54.582
Afschrijvingen materiële vaste activa	265	194
Huurderskortingen en investeringen	765	630
Intrestkosten	2.561	2.537
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.364	-15.385
Mutaties vorderingen	-1.679	-1.000
Mutatie kortlopende schulden	-1.819	-1.721
Betaalde vennootschapsbelasting	-213	-373
Ontvangen vennootschapsbelasting	2.891	2.020
	-23.593	-13.098
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	42.866	41.484
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vooruitbetaling verkoop vaste activa	16.447	0
Betaling voor vastgoedbeleggingen	-20.074	-35.067
Aankoop meubilair en rollend materieel	-297	-356
Ontvangen intresten en dividenden	0	330
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.924	-35.093
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	79.200	72.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-81.000	-45.239
Betaalde dividenden	-34.001	-35.389
Betaalde intresten	-2.871	-2.149
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-38.672	-10.777
Netto kasstroom	271	-4.386
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	6.231	6.501
Toename/Afname liquide middelen	270	4.386
Stand op 31 december	6.501	2.115

INFORMATIE PER SEGMENT

2017

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

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

2016

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

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

WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN VAN DE PORTEFEUILLE

(X € 1.000)

	2016	2017
Stand op 1 januari	731.920	783.357
Vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen		
Transfert van ontwikkeling naar investering	17.030	0
Transfer vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	-16.447
Investerings	3.656	3.705
Herwaarderingen	30.751	15.385
Stand op 31 december	783.357	786.000
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.152	747
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	784.509	786.747
Wijzigingen in projectontwikkelingen		
(x € 1.000)		
Stand op 1 januari	40.547	35.318
Transfert van ontwikkeling naar investering	-17.030	0
Bouwrente	316	378
Investerings	15.873	31.121
Herwaarderingen	-4.388	0
Stand op 31 december	35.318	66.817
Totaal vastgoedbeleggingen	819.827	853.564

GEGEVENS OVER HET AANDEEL

	31 DECEMBER 2016	31 DECEMBER 2017
(bedragen per aandeel x € 1)		
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.939.017	6.939.017
Winst per dividendgerechtigd aandeel	9,55	7,88
Gemiddeld aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
Winst per aandeel	9,55	7,88
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel	5,78	5,68
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	86,41	89,25

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

UITGANGSPUNTEN CIJFERS T/M 31 DECEMBER 2017

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2017 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 2017. Wereldhave Belgium heeft over 2017 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 2016.

CONSOLIDATIE

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

RISICOBEHEERSING

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 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 jaarlijks financieel verslag 2017, 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 2017 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.