



3

BEHEERVERSLAG

Het hoofdstuk 'Risicofactoren' (p.134 tot p.148) en de 'Corporate Governance Verklaring' (p.5 tot p.47) maken integraal deel uit van dit beheersverslag en vormen samen het jaarverslag over de statutaire jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

MISSIE EN STRATEGIE

MISSIE: FOCUS OP WINKELCENTRA EN RETAIL PARKS

Wereldhave Belgium wil een professionele vastgoedinvesteerder en -verhuurder zijn die gefocust is op investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra en retail parks. 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 en retail parks 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 nettoresultaat van kernactiviteiten en naar een sterk dividendsbeleid. Precies daarom staan waarde creatie 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;
- acquisitie van retail vastgoed dat op de kwaliteitscriteria van de Vennootschap beantwoordt

Actief management van winkelcentra en retail parks

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

Eigen ontwikkeling

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

PROPERTY MANAGEMENT – BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid, erkenning

(BIV) en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.

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

Om de 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

RETAIL PORTEFEUILLE

Wereldhave Belgium legt verder zijn focus op convenience winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor complexen met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak wordt gewerkt aan het behoud en de versterking van de marktpositie van haar retail portefeuille. Haar belang bedraagt bijna 90% van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen.

Het 'like-for-like' vastgoedresultaat van de retail portefeuille is stabiel gebleven op +0,2% (2017: -1,1%).

In de retail portefeuille werden er 58 handelshuurcontracten afgesloten gedurende 2018 (49 nieuwe contracten en 9 huurhernieuwingen).

In het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap investeringen (relooking, duurzaamheid, ...) in haar retail portefeuille voor een bedrag van € 6,4 mln uitgevoerd.

Gedurende het vierde kwartaal 2018 werd ook de verkoop van een stuk grond gelegen langs het retail park te Tournai, waarop een residentieel ontwikkelingsproject door een promotor uitgevoerd zou moeten worden en waarbij een meerwaarde van € 0,3 mln werd geboekt ten opzichte van de reële waarde.

In 2018 heeft de Vennootschap een akkoord met Carrefour Belgium NV getekend betreffende de beëindiging van de huidige huurovereenkomst en de nieuwe inhuurname van ongeveer 4.500 m² GLA in het winkelcentrum "Belle-Ile" te Luik, waardoor Carrefour Belgium NV opnieuw kan investeren in een nieuw 'Carrefour Market'. De nieuwe handelshuur is afgesloten voor een nieuwe periode van 18 jaar met ingang op 1 januari 2019 en voor een huurprijs per vierkante meter die licht hoger is dan de huidige prijs per vierkante meter. In het kader van dit akkoord heeft Carrefour Belgium NV een beëindigingsvergoeding betaald die een impact heeft € 0,7 mln op het netto resultaat kernactiviteiten van het boekjaar 2018.

De vrijgemaakte oppervlaktes zullen herontwikkeld worden tot middelgrote units welke zullen bijdragen aan het versterken van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. De Vennootschap is reeds in gesprek met een aantal grote ketens betreffende het verhuren van deze nieuwe units.

Bovendien laat deze overeenkomst toe verder voortgang te boeken in het kader van de renovatie en uitbreiding van de commerciële site 'Belle-Ile', welke actueel blijft.

In 2018, heeft de Vennootschap een dubbele transactie gefinaliseerd: één waarbij de Vennootschap het volledige eigendom van een retail park van 20.727 m² GLA, bestaande uit 13 commerciële units 100% verhuurd en ideaal gelegen te Maalsesteenweg 334, Brugge-Sint Kruis in contanten verworven van Redevco Retail Belgium; en de andere waarbij de Vennootschap, door middel van een inbreng in natura door Redevco Retail Belgium, het volledige eigendom van een retail park van 20.557 m² GLA, bestaande uit 12 commerciële units 100% verhuurd en ideaal gelegen te Parklaan 80, Turnhout verworven in ruil voor nieuwe aandelen van de Vennootschap.

De aankooprijzen van deze twee activa werden overeengekomen op respectievelijk € 40,0 mln voor de Brugge-Sint Kruis site en € 33,1 mln voor de Turnhout site, in overeenstemming met hun reële waarden bepaald door de onafhankelijke deskundige. Beide sites zullen ongeveer € 4,6 mln bijdragen tot de netto huurinkomsten van de Vennootschap op jaarbasis.

De groei door middel van de zoektocht naar nieuwe retail investeringsprojecten blijft strategisch voor de Vennootschap.

Bezettingsgraad

De EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille is van 94,7% op 31 december 2017 tot 97,2% op 31 december 2018 gestegen. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de dynamische huuractiviteit in Kortrijk, Genk, Nivelles en Tournai (bestaande deel en uitbreiding).

Projectontwikkelingen

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedroeg per 31 december 2018 € 12,9 mln (31 december 2017: € 65,0 mln); uitgezonderd investeringen en mutaties is deze waarde licht gedaald (€ -0,4 mln) in het boekjaar 2018.

De voornaamste evenementen die in 2018 plaatsvonden zijn:

- de verdere ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Bastions' te Tournai (€ + 24,8 mln);
- de start van het herontwikkelingsproject '7 Fontaines' te Tournai (€ +0,2 mln);
- enkele aanloopkosten (€ +0,3 mln) op toekomstige projecten in Liège;
- de overdracht (reclassificatie) van een gedeelte van het gebouw '7 Fontaines' te Tournai van rubrieken 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Projectontwikkelingen' (€ +2,3 mln);
- de overdracht (reclassificatie) van het project uitbreiding Tournai 'Shopping Bastions' van rubrieken 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' (€ -79,4 mln).

Op 31 december 2018 zijn de herontwikkelingsprojecten '7 Fontaines' te Tournai en 'herverkaveling ex-Carrefour oppervlakte' te Liège in uitvoering, met opleveringsdatum voorzien in de loop van 2019.

KANTORENPORTEFEUILLE

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 91,7% per 31 december 2017 naar 90,6 % per 31 december 2018. Op 31 december 2018 is het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen quasi 100% verhuurd, terwijl de bezettingsgraad van het 'Business&Media' kantorenpark te Vilvoorde stabiel rond 76% is gebleven.

In het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap investeringen in haar kantorenportefeuille voor een bedrag van € 0,3 mln uitgevoerd.

Het kantorengedebouw gelegen Jan Olieslagerslaan, 41-45 te Vilvoorde werd op 4 juli 2018 verkocht, wat een minwaarde van € -0,3 mln ten opzichte van zijn laatste marktwaarde heeft veroorzaakt.

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.

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2018 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 40,3 mln (2017: € 38,9 mln).

Deze stijging is in hoofdzaak toe te schrijven aan:

- de stijging van het vastgoedresultaat (€ +1,0 mln) door bijkomende huurinkomsten van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Bastions' te Tournai, welke op 12 april 2018 opgeleverd werd, en door het uitzonderlijk effect van de verbrekingsvergoeding betaald door Carrefour voor zijn gedeeltelijk vertrek van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège; gedeeltelijk gecompenseerd door de huurinkomstvermindering gebonden aan de verkopen van de kantorengedebouwen 'Madou' in Brussel en 'Jan Olieslagerslaan' in Vilvoorde, beiden gerealiseerd in de loop van 2018;
- de daling van de vastgoedkosten (€ +0,4 mln);
- de daling van de algemene kosten (€ +0,3 mln) die in hoofdzaak toe te schrijven is aan een vermindering van de studiekosten op niet gerealiseerde projecten;

- de stijging van de financiële lasten (€ -0,4 mln) door de gemiddelde groei van de financiële schulden gekoppeld aan de investeringsbedragen uitgegeven in de loop van het jaar;
- de beperkte positieve impact (€ +0,1 mln) op de huurinkomsten van de twee retail parks te Turnhout en Brugge, respectievelijk ingebracht en aangekocht op 21 december 2018.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,67 (2017: € 5,61).

De EPRA bezettingsgraad op de totale portefeuille bedraagt op 31 december 2018 96,2% (31 december 2017: 94,3%).

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -0,6 mln (2017: € 15,3 mln) en bestaat in hoofdzaak uit de herwaardering van de vastgoedportefeuille (€ -0,6 mln). Dit resultaatverschil is te wijten aan de herwaardering van de vastgoedportefeuille die in het boekjaar 2018 stabiel was.

EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 680,9 mln (31 december 2017: € 622,6 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2018 € 90,30 (31 december 2017: € 89,73).

Het eigen vermogen werd in de loop van het jaar versterkt door:

- de uitkering van een keuzedividend welke aanleiding gaf tot een stijging van het eigen vermogen met € 20,3 mln (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 228.525 nieuwe aandelen;
- de inbreng in natura van het retail park gelegen te Turnhout, welke aanleiding gaf tot een stijging van het eigen vermogen met € 33,1 mln (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 372.708 nieuwe aandelen.

Het aantal uitgegeven aandelen op 31 december 2018 bedraagt 7.540.250 aandelen.

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2018 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen.

De totale financiële schulden zijn van € 234,0 mln per 31 december 2017 gestegen naar € 286,0 mln per 31 december 2018, vooral te wijten aan investeringen in de portefeuille en de acquisitie van het retail park in Brugge.

In de loop van het jaar werden volgende relevante operaties doorgevoerd:

- een kredietlijn van € 30 mln, welke in april 2018 afliep, werd vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') voor hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 5 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 50 basispunten;

- een kredietlijn van € 50 mln, die in april 2019 zou aflopen, werd anticipatief vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') van hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 4 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 75 basispunten;
- een Treasury Notes programma van € 100 mln werd in plaats gesteld, welke enerzijds de financieringskosten zal verlagen en anderzijds de zichtbaarheid van de Vennootschap op de investeringsmarkt zal versterken. Op 31 december 2018 was dit programma voor een bedrag van € 35 mln gebruikt.

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

De vennootschap had één Interest Rate Swap (IRS) afgesloten waarbij de variabele rente werd omgezet in een vaste rente tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit, die op 1 april 2019 tot een einde komen. Op 28 september 2018 heeft de Vennootschap deze IRS anticipatief geliquideerd en een nieuwe IRS van hetzelfde nominale bedrag (€ 50 mln) voor een periode van 4 jaar (tem 28 september 2022) en een gunstigere rentevoet (0,285% in plaats van 0,39%) aangekocht, in afdekking van een nieuwe lening afgesloten op dezelfde datum en voor dezelfde duur en nominale bedrag

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

Per 31 december 2018 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 29,61% (2017: 28,9%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

Met deze herfinancieringsoperaties heeft Wereldhave Belgium de gemiddelde duur

van haar financieringsstructuur verlengt (2,8 jaar). Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2018 bedroeg 1,09% (gemiddelde renteniveau 2017: 0,94%).

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Behalve de bestuurders mandaten wijzigingen die in het hoofdstuk 'Statutair jaarverslag' beschreven zijn, hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen

voorgedaan na 31 december 2018 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.

RESULTAATBESTEMMING

Het netto resultaat over 2018, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 39,6 mln (2017: € 54,2 mln). Deze daling is, in vergelijking met 2017, te wijten aan een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -15,9 mln), gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (€ 1,3 mln).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 10 april 2019 om 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 € 5,20 bruto - € 3,64 netto (2017: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel voorstellen, wat een uitkeringspercentage van 97% van het operationeel uitkeerbaar resultaat (hoger dan vorig jaar aangezien het aantal aandelen in de loop van 2018 fors gestegen is) vertegenwoordigt.

Rekening houdend met 7.540.250 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2018, betekent dit een uit te keren dividend van € 39,2 mln.

Een uitkering van 97% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform artikel 45, 2° van de GWV-Wet en artikel 13 van het GWV-KB die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

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 24 april 2019 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 € 3,64 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, € 3,64 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf woensdag 15 mei 2019. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op woensdag 24 april 2019.

De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

VOORUITZICHTEN

Voor 2019, rekening houdend onder andere met de positieve bijdragen van de twee retail parks, gaat Wereldhave Belgium uit van een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel in een bandbreedte van € 5,90 - € 6,00, welke zal aangepast moeten worden in geval van de uitkering van een keuzedividend, formeel te bevestigen door de Raad van Bestuur van 24 april 2019. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden.

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

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

- 1) dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne risicobeheersing en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Zaakvoerder heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersing en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
- 2) Dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave Belgium;
- 3) Dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave Belgium;
- 4) Dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium wordt 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

~~B. Boone~~

A. Claes

K. Deforche

Vilvoorde, 8 maart 2019


 NV Wereldhave Belgium
 Zaakvoerder vert. door
 Kasper Deforche
 Gedelegeerd Bestuurder