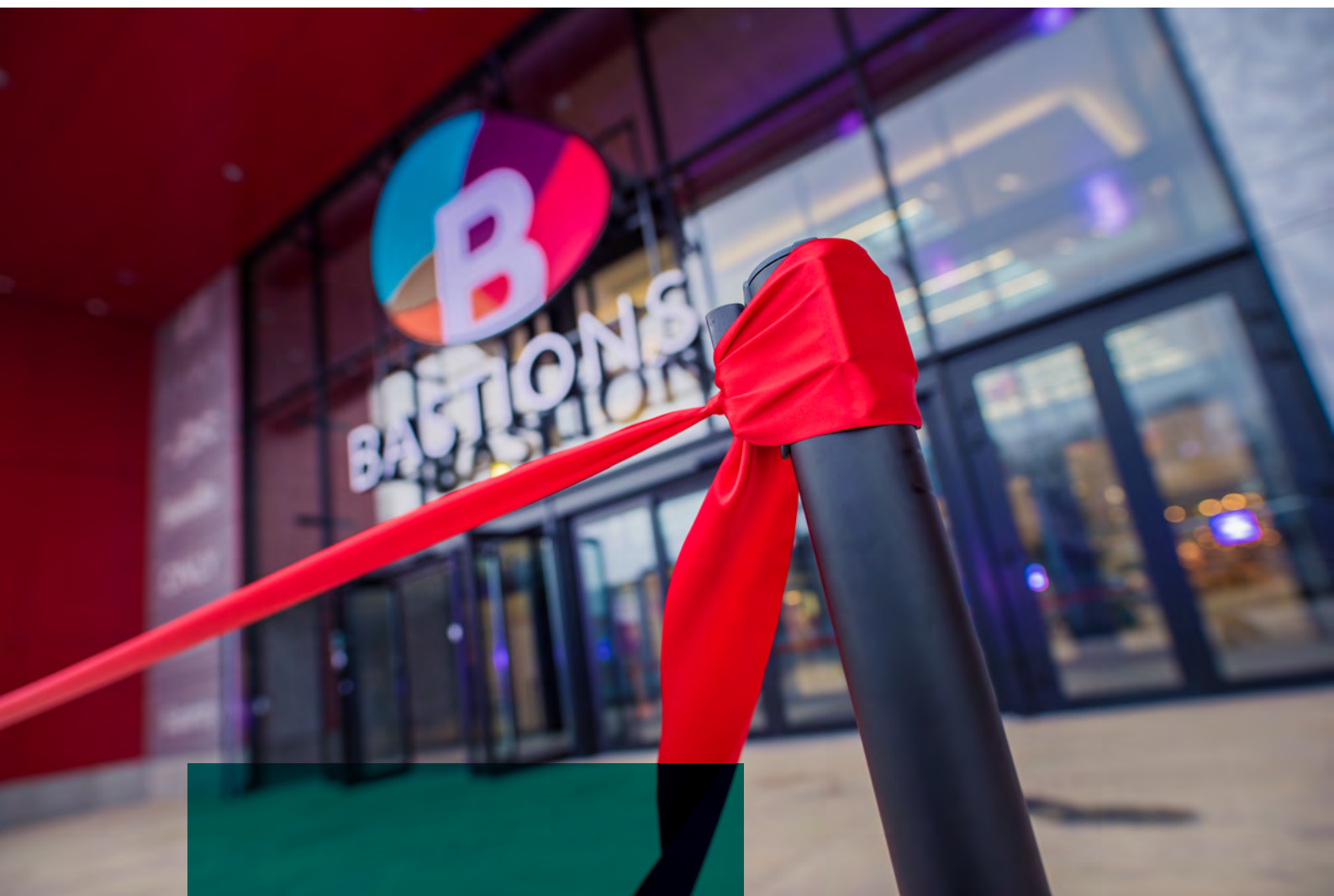




WERELDHAVE  
BELGIUM



2018

Halfjaarlijks  
Financieel bericht  
30 juni

Dit halfjaarlijks financieel verslag is vanaf heden gratis te verkrijgen op de  
hoofdzetel van de vennootschap. Dit document is eveneens vrij beschikbaar op  
de site: [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

# INHOUD

|          |                                                                                                                                                                                                                                       |           |  |  |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|
| <b>1</b> | <b>ALGEMEEN OVERZICHT</b>                                                                                                                                                                                                             |           |  |  |
|          | <b>VASTGOEDMARKTEN</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>2</b>  |  |  |
|          | Winkelvastgoed                                                                                                                                                                                                                        | 3         |  |  |
|          | Kantoren                                                                                                                                                                                                                              | 3         |  |  |
| <b>2</b> | <b>TUSSENTIJD'S HALFJAARVERSLAG</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>4</b>  |  |  |
|          | Kerninformatie                                                                                                                                                                                                                        | 5         |  |  |
|          | Netto resultaat                                                                                                                                                                                                                       | 6         |  |  |
|          | Resultaat van kernactiviteiten                                                                                                                                                                                                        | 6         |  |  |
|          | Resultaat van niet kernactiviteiten                                                                                                                                                                                                   | 6         |  |  |
|          | Eigen vermogen en intrinsieke waarde                                                                                                                                                                                                  | 7         |  |  |
|          | Vastgoedbeleggingen                                                                                                                                                                                                                   | 7         |  |  |
|          | Derogatie winkelcentrum 'belle-île' te Liège overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de gvwet                                                                                                                                          | 10        |  |  |
|          | Duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                          | 10        |  |  |
|          | Corporate – dividend                                                                                                                                                                                                                  | 11        |  |  |
|          | Vooruitzichten                                                                                                                                                                                                                        | 11        |  |  |
| <b>3</b> | <b>OVERZICHT VAN DE</b>                                                                                                                                                                                                               |           |  |  |
|          | <b>PORTEFEUILLE PER 30 JUNI</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>12</b> |  |  |
|          | Samenstelling van de vastgoedportefeuille                                                                                                                                                                                             | 14        |  |  |
|          | Geografische spreiding                                                                                                                                                                                                                | 16        |  |  |
|          | Branche-mix                                                                                                                                                                                                                           |           |  |  |
|          | vastgoedbeleggingen                                                                                                                                                                                                                   |           |  |  |
|          | winkelcentra                                                                                                                                                                                                                          | 16        |  |  |
| <b>4</b> | <b>VERKORTE FINANCIËLE</b>                                                                                                                                                                                                            |           |  |  |
|          | <b>OVERZICHTEN EERSTE HALFJAAR</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>17</b> |  |  |
|          | Geconsolideerde balans                                                                                                                                                                                                                | 19        |  |  |
|          | Geconsolideerde winst- en verliesrekening                                                                                                                                                                                             | 21        |  |  |
|          | Staat van het globaal resultaat                                                                                                                                                                                                       | 23        |  |  |
|          | Geconsolideerd kasstroomoverzicht                                                                                                                                                                                                     | 24        |  |  |
|          | Geconsolideerde staat van                                                                                                                                                                                                             |           |  |  |
|          | wijzigingen in het eigen vermogen                                                                                                                                                                                                     | 26        |  |  |
|          | Geconsolideerd overzicht van het netto                                                                                                                                                                                                |           |  |  |
|          | resultaat van kernactiviteiten (1) en niet                                                                                                                                                                                            |           |  |  |
|          | kernactiviteiten (2) per 30 juni                                                                                                                                                                                                      | 30        |  |  |
|          | Informatie per segment 1ste halfjaar 2018                                                                                                                                                                                             | 31        |  |  |
|          | Wijzigingen in vastgoedbeleggingen                                                                                                                                                                                                    | 35        |  |  |
|          | Verslag waarderingsdeskundigen                                                                                                                                                                                                        | 37        |  |  |
|          | Financiering                                                                                                                                                                                                                          | 37        |  |  |
|          | Aandeelhouderschap                                                                                                                                                                                                                    | 37        |  |  |
|          | Uitgangspunten halfjaarcijfers 2018                                                                                                                                                                                                   | 38        |  |  |
|          | Consolidatie                                                                                                                                                                                                                          | 40        |  |  |
|          | Risicobeheersing                                                                                                                                                                                                                      | 40        |  |  |
|          | Verbonden partijen                                                                                                                                                                                                                    | 40        |  |  |
|          | Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2018                                                                                                                                                                                            | 40        |  |  |
| <b>5</b> | <b>VERPLICHTINGEN INZAKE</b>                                                                                                                                                                                                          |           |  |  |
|          | <b>INFORMATIEVERSTREKKING AAN HET</b>                                                                                                                                                                                                 |           |  |  |
|          | <b>PUBIEK</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>41</b> |  |  |
| <b>6</b> | <b>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>44</b> |  |  |
|          | Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van wereldhave belgium comm. va omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2018 | 45        |  |  |
|          | Inleiding                                                                                                                                                                                                                             | 45        |  |  |
|          | Reikwijdte van een beoordeling                                                                                                                                                                                                        | 45        |  |  |
|          | Conclusie                                                                                                                                                                                                                             | 45        |  |  |
|          | Benadrukking van een                                                                                                                                                                                                                  |           |  |  |
|          | bepaalde aangelegenheid                                                                                                                                                                                                               | 45        |  |  |

# 1

# ALGEMEEN OVERZICHT VASTGOEDMARKTEN



## WINKELVASTGOED

Op de investeringsmarkt werden in het eerste semester van 2018 zowel de verkoop met betrekking tot het Woluwe Shopping Center als Docks Brussel afgerond, beiden aan internationale investeerders.

Op de gebruikersmarkt bleven de omzetten van de retailers onder druk staan in de eerste helft van het jaar, enerzijds vanwege wijzigende gedragspatronen van de consument (bijvoorbeeld verschuiving van budget richting diensten en services, maar ook e-commerce) en anderzijds vanwege warme weer, welke niet bevorderlijk is voor bestedingen in winkelcentra. Zowel in de binnensteden als in winkelcentra zijn het de grotere winkeloppervlaktes waar de commercialisatie het meest uitdagend blijft en dit vanwege een beperkt aantal spelers en een voorzichtige expansiepolitiek.

## KANTOREN

Positieve economische cijfers, onder andere met betrekking tot werkgelegenheid, hebben een gunstig effect op de leegstand van kantoren. We zien ook dan huurniveaus stijgen op de toplocaties, wat evenwel niet het geval is voor secundaire en perifere locaties. Verder valt ook de nieuwe trend van co-working op, welke door een resem nieuwe spelers op deze markt, de opname van vierkante meters positief beïnvloedt. Uiteraard dient men ook rekening te houden met het feit dat dit bedrijven eveneens aanzet om hun behoefte naar kantooroppervlaktes in de toekomst nog flexibeler in te vullen, wat kan leiden tot rationalisatie van 'private' vierkante meters.

Door aanwezigheid van overvloedig kapitaal en de lage renteomgeving, blijft ook de investeringsmarkt zeer dynamisch.



# 2

## TUSSENTIJD HALFJAARVERSLAG



- Stabiël resultaat uit kernactiviteiten in de eerste helft van het jaar van € 19,8 mln (€ 19,9 mln per 30 juni 2017);
- Stijging van het aantal aandelen met 228.525 stuks naar aanleiding van het keuzedividend, welke een verwatering van de resultaten uit kernactiviteiten per aandeel van € 2,86 per 30 juni 2017 tot 2,82 per 30 juni 2018 impliceert;
- Stijging van de portefeuille vastgoedbeleggingen van € 853,6 mln (31 december 2017) naar € 881,3 mln per 30 juni 2018;
- Stijging van de bezettingsgraad van de winkelcentra van 94,9 % (31 december 2017) naar 96,7% per 30 juni 2018;
- Netto resultaat per aandeel bedraagt € 3,38 (€ 2,90 per 30 juni 2017)

## KERNINFORMATIE

(X € 1.000)

| RESULTATEN                                               | 1STE HALFJAAR<br>2017 | 1STE HALFJAAR<br>2018 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Netto huurresultaat                                      | 25.466                | 25.703                |
| Netto resultaat                                          | 20.154                | 23.663                |
| Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1)</sup>       | 19.858                | 19.760                |
| Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2)</sup>  | 296                   | 3.903                 |
| Netto resultaat per aandeel (x €1)                       | 2,90                  | 3,38                  |
| Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1) | 2,86                  | 2,82                  |

| BALANS                                          | 31 DECEMBER 2017      | 30 JUNI 2018          |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vastgoed beschikbaar voor verkoop <sup>3)</sup> | 786.747               | 866.912               |
| Projectontwikkelingen                           | 66.817                | 14.413                |
| <b>Totaal portefeuille vastgoedbeleggingen</b>  | <b>853.564</b>        | <b>881.325</b>        |
| Eigen vermogen                                  | 619.284 <sup>4)</sup> | 627.829 <sup>5)</sup> |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)           | 89,25 <sup>4)</sup>   | 87,59 <sup>5)</sup>   |
| Schuldratio op totaal der activa                | 29,0%                 | 29,2%                 |
| Uitstaande aandelen                             | 6.939.017             | 7.167.542             |
| Gemiddelde aantal aandelen                      | 6.939.017             | 7.005.933             |

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

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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'.

<sup>4)</sup> vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering

<sup>5)</sup> vóór winstverdeling en na dividenduitkering

## NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat over het eerste halfjaar, bestaande uit het resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 23,7 mln (€ 20,2 mln per 30 juni 2017). Deze stijging is, in vergelijking

met dezelfde periode in 2017, een gevolg van een lager resultaat van kernactiviteiten (€ -0,1 mln) en een hoger resultaat van niet kernactiviteiten (€ 3,6 mln).

## RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een resultaat van kernactiviteiten van € 19,8 mln (€ 19,9 mln per 30 juni 2017). De huurinkomsten zijn gestegen met € 0,2 mln. De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn gedaald met respectievelijk € 0,2 mln en € 0,3 mln ten opzichte van 2017.

Historisch lage rentevoeten hadden tot gevolg dat de interestkosten op hetzelfde niveau bleven als dezelfde periode in voorgaand jaar. Het totale financiële resultaat daalde echter met € 0,3 mln door een financiële opbrengst verkregen in dezelfde

periode voorgaand jaar met betrekking tot de liquidatie van vastgoedcertificaten 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en 'Basilix'.

Het resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,82 (€ 2,86 per 30 juni 2017).

De EPRA-bezettingsgraad per 30 juni 2018 bedraagt 95,7% (94,3% per 31 december 2017). Uitgesplitst per segment bedragen deze 96,7% voor de winkelcentra (94,9 % per 31 december 2017) en 90,6% voor de kantoren (91,7% per 31 december 2017).

## RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € 3,9 mln (€ 0,3 mln per 30 juni 2017). Het resultaat van niet kernactiviteiten bestaat in hoofdzaak uit het waarderingsresultaat met betrekking tot de vastgoedportefeuille.

Behoudens bijkomende investeringen bleef de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen *nagenoeg stabiel* over het eerste halfjaar.



## EIGEN VERMOGEN EN INTRINSIEKE WAARDE

Het eigen vermogen bedraagt € 627,8 mln per 30 juni 2018 (€ 619,3 mln per 31 december 2017).

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief winst lopende boekjaar, na dividenduitkering en rekening houdende met een stijging

hierdoor van het aantal aandelen, bedraagt € 87,59 per 30 juni 2018 (€ 89,25 per 31 december 2017).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 0,92% (0,94% over het jaar 2017).

## VASTGOEDBELEGGINGEN

### VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedraagt € 866,9 mln per 30 juni 2018 (€ 786,7 mln per 31 december 2017).

De netto toename met € 80,2 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de oplevering van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai (€ 76,7 mln) en een positieve netto herwaardering met € 3,8 mln.

### RETAIL PORTEFEUILLE

Na twee jaar van intensieve renovatie- en uitbreidingswerken, heropende het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai haar deuren op 12 april 2018. De bezettingsgraad bedraagt op heden 98% en onderhandelingen zijn bezig voor de laatste twee units in het winkelcentrum. De eerste resultaten zijn veelbelovend met een verhoging van de bezoekersaantallen met meer dan 60%. Wereldhave Belgium is trots met de nominatie van het winkelcentrum 'Les Bastions' voor de shopping award 2018 georganiseerd door BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centres).

In het winkelcentrum 'Ring Shopping' te Kortrijk beginnen de commerciële inspanningen hun vruchten af te werpen met de komst van verschillende nieuwe huurders (Electro Dépôt, Medi-Market, Only, etc.). De bezettingsgraad verhoogde van 88% naar 95% in één jaar en ook het aantal bezoekers steeg significant (2018 voorlopig met 5,3% na 4,5% over 2017).

Het winkelcentrum te Nivelles mag binnenkort de komst van de Franse sport retailer Décathlon verwachten. De opening van deze winkel met een volledig nieuw concept is veelbelovend en zal zonder twijfel bijdragen aan de versterking van attractiviteit van het winkelcentrum.

De lopende herstructurering bij Carrefour en de verschillende stakingen die hiermee gepaard gingen tastten de commerciële attractiviteit aan van de winkelcentra 'Shopping 1' te Genk en 'Belle-Ile' te Liège. De huurcontracten werden evenwel voorlopig niet opgezegd, maar Carrefour heeft haar wens uitgedrukt om beide winkels te verkleinen. De onderhandelingen met verschillende retailers, inclusief Carrefour, hieromtrent zijn lopende zodat attractiviteit van beide sites kan gewaarborgd worden.

Verder werden er in 'Shopping 1' te Genk contracten ondertekend met verschillende kwaliteitshuurders (onder andere JD Sports, Action en Only).



Wereldhave Belgium is zeer tevreden met de prestaties van haar retailpark te Tournai (een eigen ontwikkeling geopend begin 2016 en gelegen naast het winkelcentrum 'Les Bastions') en wenst dan ook haar aanwezigheid in dit segment verder uit te breiden. De clustervorming op de retailmarkt wordt steeds belangrijker, waarbij het platform van Wereldhave Belgium – met een jarenlange ervaring in financieel administratief beheer van winkelcentra, sterke marketingconcepten en aandacht voor de juiste huurdersmix – een fundamentele meerwaarde bieden. We stellen overigens ook meer en meer vast dat retailers die historisch in de retailparks actief zijn ook expansief worden in winkelcentra, alsook omgekeerd. Net zoals onze winkelcentra zijn retailparks op basis van een vlotte bereikbaarheid tevens goede hubs in het kader van de steeds belangrijker wordende omnichannel strategie van retailers. Verder zal de ambitie in dit segment toelaten de groei van de Vennootschap te bestendigen en het individuele gewicht van de assets binnen de portefeuille te beperken.

Het aandeel van de retail portefeuille in de totale vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop, bedraagt 89,0% per 30 juni 2018.

#### **KANTORENPORTEFEUILLE**

De bezettingsgraad van de kantoorgebouwen 'De Veldekens' te Antwerpen bedraagt 100% per 30 juni 2018. Een opzeg werd evenwel betekend door een huurder voor een oppervlakte van 1.094m<sup>2</sup>, welke per 31 december 2018 zullen vrijkomen. De herverhuur van deze oppervlakte is lopende en de Vennootschap heeft er vertrouwen in een nieuwe huurder te vinden.





Belle-Île

Op 31 december 2017 was het kantoorgebouw Madou geclassificeerd in activa bestemd voor verkoop, vervolgens de verkoopoverdracht getekend in 2016 waarin de Vennootschap alle operationele risico's maar ook het recht de huurinkomsten te verkrijgen tot het einde van de huurovereenkomst op 31 januari 2018 moest dragen. Op dit moment werden alle resterende rechten en plichten overgedragen en vervolgens werden het gebouw en de geassocieerde verplichting afgeboekt (€ -16,4 mln) van de rekeningen van de Vennootschap.

In juni werd een verkoopovereenkomst getekend voor het niet strategische kantoorgebouw van +/- 3.000m<sup>2</sup> gelegen te Vilvoorde, Olieslagerslaan. Bijgevolg werd dit gebouw op 30 juni 2018 in de rubriek van de activa bestemd voor verkoop overgedragen. De effectieve overdracht van het gebouw vond plaats op 4 juli 2018.

## PROJECTONTWIKKELINGEN

De boekwaarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt € 14,4 mln per 30 juni 2018 (€ 66,8 mln per 31 december 2017). De netto afname met € 52,4 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de bouwwerken die betrekking hebben op de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai (€ 22,1 mln) en de herclassificatie van dit project naar vastgoed beschikbaar voor verkoop (€ -76,7 mln).

Er werd een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor het project '7 Fontaines' te Tournai (budget van € 2,1 mln). Het betreft de herontwikkeling van een bestaand gebouw van +/- 3.000 m<sup>2</sup>, waarbij de commercialisatie zich in een vergevorderd stadium bevindt.

## DEROGATIE WINKELCENTRUM 'BELLE-ILE' TE LIÈGE OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 30 §3 EN §4 VAN DE GVVWET

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 derogatie is verleend onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2018;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Ile' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;
- De periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico onder meer technische problemen en brand.

- Overeenkomstig artikel 30 §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de Vennootschap op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 33%, en dit zolang de derogatie op artikel 30 §1 en §2 van de GVV-Wet van kracht is. Op 30 juni 2018 bedraagt de reële waarde van het winkelcentrum 'Belle-Ile' 21,3% ten opzichte van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en de geconsolideerde schuldgraad 29,2%.

De Vennootschap tracht door middel van actieve prospectie naar nieuwe investeringsopportuniteiten de reële waarde van het betreffende actief onder de 20% te brengen. Om deze ambitie te realiseren heeft Wereldhave Belgium in 2017 beslist zijn investeringsscope te verruimen naar retail parks en activa in het Groot Hertogdom Luxemburg. Deze beslissing tot verruiming van de investeringsscope, wijzigt niets aan de focus op winkelvastgoed, wat het behoud van een sectoriële concentratie impliceert.

## DUURZAAMHEID

In het eerste halfjaar werden de inspanningen met betrekking tot duurzaamheidsinitiatieven verdergezet. Zo werd er een programma gelanceerd voor bijkomende capaciteit in energieproductie door het plaatsen van zonnepanelen in de winkelcentra te Liège, Kortrijk en Tournai. Deze actie kadert binnen de ambities tot het verhogen van het aandeel hernieuwbare energie ten opzichte van de totale energieconsumptie binnen onze portefeuille. Naast lokaal opgewekte energie is ook de aangekochte elektriciteit groen.

Met betrekking met de certificering van de portefeuille werd een BREEAM In Use audit opgestart in het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk.

In het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège werd in het kader van Télévie een 24h fietsactie gehouden. Naast vele sympathisanten reden ook huurders en collega's voor het goede doel.

De groene charters voor leveranciers en groene huurovereenkomsten blijven

uiteraard lopen, en wanneer toepasbaar, onderschrijft de partner dit (100%).

## CORPORATE – DIVIDEND

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 11 april 2018, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een dividend over het boekjaar 2017 uit te keren van € 5,10 bruto (€ 3,57 netto), onder de vorm van een keuzedividend. Het dividend werd betaalbaar gesteld vanaf 8 mei 2018.

Dit keuzedividend gaf aanleiding tot een versterking van het eigen vermogen van € 20,3 miljoen (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 228.525 nieuwe aandelen.

## VOORUITZICHTEN

Rekening houdende met de kapitaalsverhoging, welke een verwaterend effect heeft op het resultaat per aandeel vanwege het grotere aantal aandelen, werden op 7 mei 2018 de vooruitzichten van nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel voor het lopende boekjaar met ongeveer 10 eurocenten verlaagd in vergelijking met de eerder gepubliceerde vooruitzichten. Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de Zaakvoerder over 2018 een resultaat van kernactiviteiten per aandeel tussen € 5,60 en € 5,70 (€ 5,68 over 2017).

Vilvoorde, 18 juli 2018

NV Wereldhave Belgium SA  
Statutaire Zaakvoerder

### Voor nadere toelichting:

Cédric Biquet  
Chief Financial Officer  
[cedric.biquet@wereldhave.com](mailto:cedric.biquet@wereldhave.com)  
+ 32 2 732 19 00  
[www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)



# 3

## OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI







## SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                                                       | BOUWJAAR OF MEEST RECENTE<br>RENOVATIEJAAR | SPREIDING VAN<br>DE PORTEFEUILLE<br>(IN % VAN WAARDERING) | VERHUURBARE OPPERVLAKTE<br>(IN M²) |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Retail</b>                                                         |                                            |                                                           |                                    |
| Winkelcentrum "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Luik (5)           | 1994                                       | 20,88%                                                    | 30.252                             |
| Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles           | 2012                                       | 18,75%                                                    | 28.600                             |
| Winkelcentrum "Les Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai | 2018                                       | 17,05%                                                    | 43.500                             |
| Retailpark 'les Bastions' in Tournai                                  | 2016                                       | 2,26%                                                     | 10.350                             |
| Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk                 | 2014                                       | 7,19%                                                     | 27.100                             |
| Winkelcentrum "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk               | 1973                                       | 13,00%                                                    | 32.000                             |
| "Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent                         | 2014                                       | 1,82%                                                     | 3.700                              |
| Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk                           | 2008                                       | 4,84%                                                     | 15.618                             |
| Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410     | 1968                                       | 1,62%                                                     | 3.347                              |
|                                                                       |                                            | <b>87,41%</b>                                             | <b>194.467</b>                     |
| <b>Kantoren</b>                                                       |                                            |                                                           |                                    |
| 'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde        | 1999                                       | 1,02%                                                     | 5.449 / 201*                       |
| 'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde        | 1999                                       | 0,69%                                                     | 3.907 / 120*                       |
| Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde         | 2001                                       | 2,07%                                                     | 12.772 / 246*                      |
| De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem                       | 2001                                       | 2,01%                                                     | 11.192 / 368*                      |
| De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem                    | 1999                                       | 2,85%                                                     | 16.003 / 1.008*                    |
| De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem            | 2002                                       | 2,05%                                                     | 11.192 / 208*                      |
|                                                                       |                                            | <b>10,69%</b>                                             | <b>60.515 / 2.151 *</b>            |
| <b>Projectontwikkelingen</b>                                          |                                            |                                                           |                                    |
| Tournai - 7 Fontaines                                                 |                                            | 0,22%                                                     |                                    |
| Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo (6)                   |                                            | 0,20%                                                     |                                    |
| Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Ile' in Liège                        |                                            | 0,42%                                                     |                                    |
| Nivelles grondposities                                                |                                            | 0,79%                                                     |                                    |
|                                                                       |                                            | <b>1,63%</b>                                              |                                    |
| <b>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</b>                       |                                            |                                                           |                                    |
| Businessclass kantorenpark, Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde | 1998                                       | 0,25%                                                     | 3.048 / 29*                        |
|                                                                       |                                            | <b>0,25%</b>                                              | <b>3.048 / 29 *</b>                |
| <b>Totaal</b>                                                         |                                            | <b>100%</b>                                               | <b>258.030 / 2.180 *</b>           |

\* archieven

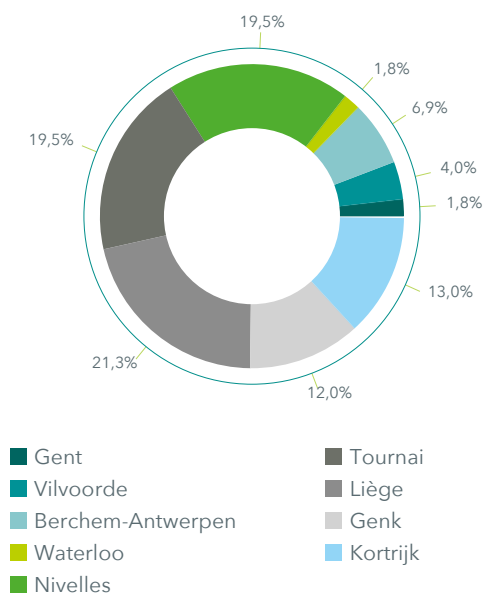
<sup>(1)</sup> Huurwaarde leegstand is het verschil tussen de theoretische huurwaarde van het vastgoed en de ontvangen huurinkomsten ervan.<sup>(2)</sup> De theoretische huurwaarde is de contractuele huur verhoogd met de huurwaarde leegstand.<sup>(3)</sup> Voor het bepalen van de geschatte huurwaarde baseren de externe schatters zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteiten van het gebouw en de marktomstandigheden.<sup>(4)</sup> De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.<sup>(5)</sup> Op 23 december 2016 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan tot en met 31 december 2018 op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel.<sup>(6)</sup> Dit vastgoed geheel is eigendom van de naamloze vennootschap Immo Guwy en BVBA Waterloo Shopping en zijn bijgevolg niet verwerkt in de statutaire jaarrekening.

| PARKEER-PLAATSEN (AANTAL) | CONTRACTUËLE HUUR OP<br>30 JUNI 2018<br>(€ X 1.000) | HUURWAARDE LEEGSTAND<br>(€ X 1.000) | THEORETISCHE<br>HUURWAARDE OP 30 JUNI<br>2018 | GESCHATTE HUURWAARDE<br>(€ X 1.000) | BEZETTINGSGRAAD OP 30 JUNI<br>2018 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                           | (1)                                                 | (2)                                 | (3)                                           | (4)                                 |                                    |
| 2.200                     | 11.441                                              | 0                                   | 11.441                                        | 10.904                              | 100,0%                             |
| 1.452                     | 8.518                                               | 10                                  | 8.528                                         | 8.472                               | 100,0%                             |
| 2.000                     | 7.947                                               | 454                                 | 8.401                                         | 7.926                               | 98,6%                              |
| 360                       | 1.120                                               | 29                                  | 1.149                                         | 1.171                               | 97,5%                              |
| 1.250                     | 3.595                                               | 705                                 | 4.300                                         | 4.558                               | 83,4%                              |
| 2.000                     | 6.684                                               | 323                                 | 7.007                                         | 6.975                               | 95,1%                              |
| 0                         | 908                                                 | 49                                  | 957                                           | 917                                 | 94,6%                              |
| 44                        | 2.719                                               | 117                                 | 2.835                                         | 2.864                               | 95,9%                              |
| 95                        | 805                                                 | 22                                  | 828                                           | 829                                 | 97,3%                              |
|                           | <b>43.737</b>                                       | <b>1.708</b>                        | <b>45.445</b>                                 | <b>44.614</b>                       | <b>96,7%</b>                       |
| 178                       | 737                                                 | 205                                 | 942                                           | 833                                 | 75,2%                              |
| 123                       | 478                                                 | 161                                 | 639                                           | 585                                 | 72,6%                              |
| 305                       | 1.246                                               | 403                                 | 1.650                                         | 1.859                               | 78,3%                              |
| 238                       | 1.623                                               | 5                                   | 1.627                                         | 1.567                               | 99,7%                              |
| 316                       | 2.274                                               | 24                                  | 2.298                                         | 2.208                               | 98,9%                              |
| 217                       | 1.609                                               | 9                                   | 1.618                                         | 1.559                               | 99,4%                              |
|                           | <b>7.967</b>                                        | <b>806</b>                          | <b>8.773</b>                                  | <b>8.612</b>                        | <b>90,9%</b>                       |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
|                           |                                                     |                                     |                                               |                                     |                                    |
| 82                        | 310                                                 | 23                                  | 333                                           | 243                                 | 90,7%                              |
|                           | <b>310</b>                                          | <b>23</b>                           | <b>333</b>                                    | <b>243</b>                          | <b>90,7%</b>                       |
|                           | <b>52.014</b>                                       | <b>2.537</b>                        | <b>54.551</b>                                 | <b>53.469</b>                       | <b>95,7%</b>                       |



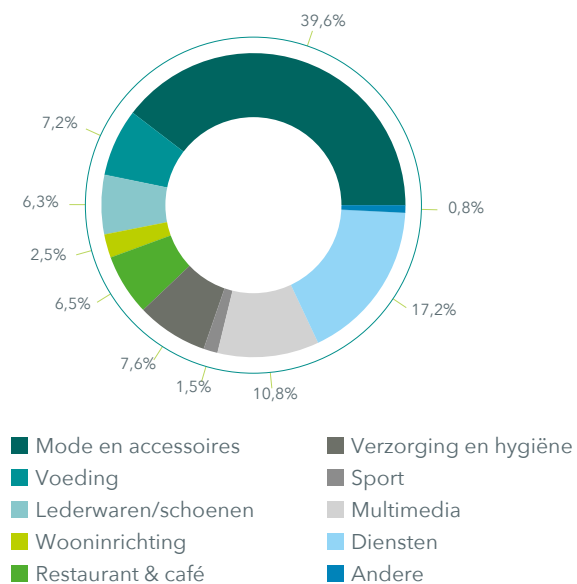
## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van taxatiewaarde)



## BRANCHE-MIX VASTGOEDBELEGGINGEN WINKELCENTRA

(in % van de huurinkomsten)





# 4

## VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN EERSTE HALFJAAR



## GECONSOLIDEERDE BALANS

(X € 1.000)

| ACTIVA                                                    | 31 DECEMBER 2017 | 30 JUNI 2018   |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>I. Vaste activa</b>                                    |                  |                |
| <b>C. Vastgoedbeleggingen</b>                             | 853.564          | 881.325        |
|                                                           | <b>853.564</b>   | <b>881.325</b> |
| <b>D. Andere materiële vaste activa</b>                   | 579              | 731            |
|                                                           | <b>579</b>       | <b>731</b>     |
| <b>II. Vlottende activa</b>                               |                  |                |
| <b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>                     |                  |                |
| Vastgoedbeleggingen                                       | 16.447           | 2.240          |
| <b>D. Handelsvorderingen</b>                              | 10.303           | 13.023         |
| <b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b> | 1.351            | 1.068          |
| <b>F. Kas en kasequivalenten</b>                          | 2.115            | 2.902          |
|                                                           | <b>30.215</b>    | <b>19.232</b>  |
| <b>Totaal activa</b>                                      | <b>884.359</b>   | <b>901.288</b> |

(X € 1.000)

| TOTAAL EIGEN VERMOGEN                                                                                                                                                             | 31 DECEMBER 2017 | 30 JUNI 2018   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>                                                                                             |                  |                |
| <b>A. Kapitaal</b>                                                                                                                                                                | 292.774          | 302.357        |
| <b>B. Uitgiftepremies</b>                                                                                                                                                         | 50.563           | 61.317         |
| <b>C. Reserves</b>                                                                                                                                                                |                  |                |
| a. Wettelijke reserve                                                                                                                                                             | 36               | 36             |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                                        | 139.371          | 154.756        |
| 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 | -503             | -334           |
| j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen                                                                                                | -786             | -868           |
| m. Andere reserves                                                                                                                                                                | 956              | 956            |
| n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren                                                                                                                                    | 82.190           | 85.945         |
| <b>D. Netto resultaat van het boekjaar</b>                                                                                                                                        | 54.682           | 23.663         |
|                                                                                                                                                                                   | <b>619.284</b>   | <b>627.829</b> |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>                                                                                                                                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>       |



(X € 1.000)

| VERPLICHTINGEN                                           | 31 DECEMBER 2017 | 30 JUNI 2018   |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>                     |                  |                |
| <b>A. Voorzieningen</b>                                  |                  |                |
| Pensioenen                                               | 1.060            | 1.160          |
| <b>B. Langlopende financiële schulden</b>                |                  |                |
| a. Kredietinstellingen                                   | 186.000          | 180.000        |
| c. Andere                                                |                  |                |
| Andere leningen                                          | 22.000           | 0              |
| Ontvangen huurwaarborgen                                 | 795              | 807            |
| <b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b>   |                  |                |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                        | 503              | 0              |
| <b>E. Andere langlopende verplichtingen</b>              | 0                | 0              |
| <b>F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen</b>       |                  |                |
| b. Andere                                                | 1.824            | 1.686          |
|                                                          | <b>212.182</b>   | <b>183.653</b> |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>                    |                  |                |
| <b>B. Kortlopende financiële schulden</b>                |                  |                |
| a. Kredietinstellingen                                   | 25.961           | 73.500         |
| c. Andere                                                | 735              | 34             |
| <b>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>   |                  |                |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                        | 0                | 334            |
| <b>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> |                  |                |
| b. Andere                                                |                  |                |
| Leveranciers                                             | 3.402            | 6.972          |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten             | 1.462            | 812            |
| <b>E. Andere kortlopende verplichtingen</b>              | 16.449           | 0              |
| <b>F. Overlopende rekeningen</b>                         |                  |                |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten                     | 903              | 1.046          |
| Andere                                                   | 3.981            | 7.108          |
|                                                          | <b>52.893</b>    | <b>89.806</b>  |
| <b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>           | <b>884.359</b>   | <b>901.288</b> |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)                   | 89,25            | 87,59          |

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(X € 1.000)

|                                                                                                            | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2017 | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>I. Huurinkomsten</b>                                                                                    |                                   |                                   |
| Huur                                                                                                       | 25.078                            | 25.631                            |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                                     | 388                               | 72                                |
| <b>Netto huurresultaat</b>                                                                                 | <b>25.466</b>                     | <b>25.703</b>                     |
| <b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b> | 5.572                             | 5.693                             |
| <b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>              | -5.931                            | -6.547                            |
|                                                                                                            | <b>-359</b>                       | <b>-854</b>                       |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                                   | <b>25.107</b>                     | <b>24.849</b>                     |
| <b>IX. Technische kosten</b>                                                                               |                                   |                                   |
| Herstellingen                                                                                              | -269                              | -4                                |
| Verzekeringspremies                                                                                        | -23                               | -22                               |
|                                                                                                            | <b>-292</b>                       | <b>-26</b>                        |
| <b>X. Commerciële kosten</b>                                                                               |                                   |                                   |
| Makelaarscommissies                                                                                        | -150                              | -196                              |
| Publiciteit                                                                                                | -56                               | -26                               |
|                                                                                                            | <b>-206</b>                       | <b>-222</b>                       |
| <b>XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen</b>                                                     |                                   |                                   |
| Leegstandlasten                                                                                            | -406                              | -401                              |
| Onroerende voorheffing leegstand                                                                           | -53                               | -171                              |
|                                                                                                            | <b>-459</b>                       | <b>-571</b>                       |
| <b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>                                                                          |                                   |                                   |
| (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                                                 | -566                              | -485                              |
|                                                                                                            | <b>-566</b>                       | <b>-485</b>                       |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                      | <b>-1.523</b>                     | <b>-1.304</b>                     |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                                      | <b>23.584</b>                     | <b>23.545</b>                     |
| <b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>                                                            |                                   |                                   |
| Personeelskosten                                                                                           | -1.351                            | -1.523                            |
| Overige                                                                                                    | -1.425                            | -981                              |
| <b>XV. Andere operationele opbrengsten en kosten</b>                                                       | 164                               | 192                               |
|                                                                                                            | <b>-2.612</b>                     | <b>-2.313</b>                     |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                                        | <b>20.972</b>                     | <b>21.233</b>                     |

(X € 1.000)

|                                                                                   | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2017 | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa</b>                      |                                   |                                   |
| Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten) | 5                                 | 15                                |
|                                                                                   | <b>5</b>                          | <b>15</b>                         |
| <b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>                |                                   |                                   |
| Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                 | 11.825                            | 21.925                            |
| Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                 | -11.483                           | -18.152                           |
|                                                                                   | <b>342</b>                        | <b>3.773</b>                      |
|                                                                                   | <b>347</b>                        | <b>3.788</b>                      |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                     | <b>21.319</b>                     | <b>25.020</b>                     |
| <b>XX. Financiële inkomsten</b>                                                   |                                   |                                   |
| Geïnde intresten en dividenden                                                    | 314                               | 34                                |
| <b>XXI. Netto intrestkosten</b>                                                   |                                   |                                   |
| Nominale intrestlasten op leningen                                                | -1.239                            | -1.293                            |
| <b>XXII. Andere financiële kosten</b>                                             |                                   |                                   |
| Bankkosten en andere commissies                                                   | -52                               | -47                               |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                       | <b>-977</b>                       | <b>-1.306</b>                     |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                 | <b>20.342</b>                     | <b>23.714</b>                     |
| <b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>                                                |                                   |                                   |
| Vennootschapsbelasting                                                            | -142                              | -181                              |
| Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen                 | -46                               | 130                               |
| <b>Belastingen</b>                                                                | <b>-188</b>                       | <b>-51</b>                        |
| <b>Netto resultaat</b>                                                            | <b>20.154</b>                     | <b>23.663</b>                     |
| <b>Netto resultaat aandeelhouders van de groep</b>                                | <b>20.154</b>                     | <b>23.663</b>                     |
| <b>Netto resultaat per aandeel (x € 1)</b>                                        | <b>2,90</b>                       | <b>3,38</b>                       |
| <b>Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)</b>                                    | <b>2,90</b>                       | <b>3,38</b>                       |

## STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

|                                                                                                                                                      | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2017 | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>I. Nettoresultaat</b>                                                                                                                             | <b>20.154</b>                     | <b>23.663</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 | 189                               | 169                               |
| <b>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</b>                                                                                     |                                   |                                   |
| E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling                                                                                   | 0                                 | -82                               |
| Totaal andere elementen van het globaal resultaat                                                                                                    | 189                               | 87                                |
| <b>Globaal resultaat (I + II)</b>                                                                                                                    | <b>20.343</b>                     | <b>23.750</b>                     |
| Toerekenbaar aan:                                                                                                                                    |                                   |                                   |
| Minderheidsbelangen                                                                                                                                  | 0                                 | 0                                 |
| Aandeelhouders van de groep                                                                                                                          | 20.343                            | 23.750                            |



## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

|                                                                   | 1STE HALFJAAR<br>2017 | 1STE HALFJAAR<br>2018 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    |                       |                       |
| Nettoresultaat vóór belastingen                                   | 20.342                | 23.714                |
| Intrestopbrengsten en dividenden                                  | -2                    | -34                   |
| <b>Resultaat exclusief ontvangen dividend, intrestopbrengsten</b> | <b>20.340</b>         | <b>23.680</b>         |
| Afschrijvingen materiële vaste activa                             | 108                   | 71                    |
| Huurderskortingen en investeringen                                | 331                   | -560                  |
| Intrestkosten                                                     | 1.291                 | 1.340                 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen              | -342                  | -3.773                |
| Mutaties vorderingen                                              | -1.592                | -1.984                |
| Mutatie kortlopende schulden                                      | 1.642                 | 1.819                 |
| Betaalde vennootschapsbelasting                                   | 0                     | 0                     |
| Ontvangen vennootschapsbelasting                                  | 0                     | 89                    |
|                                                                   | <b>1.437</b>          | <b>-2.998</b>         |
| <b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>              | <b>21.777</b>         | <b>20.682</b>         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |                       |                       |
| Vooruitbetaling verkoop vaste activa                              | 0                     | 0                     |
| Betaling voor vastgoedbeleggingen                                 | -14.609               | -23.122               |
| Aankoop meubilair en rollend materieel                            | -33                   | -222                  |
| Ontvangen intresten en dividenden                                 | 2                     | 34                    |
| <b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>               | <b>-14.639</b>        | <b>-23.310</b>        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |                       |                       |
| Opname Kredietinstellingen/Andere                                 | 72.000                | 44.000                |
| Aflossing Kredietinstellingen/Andere                              | -45.200               | -24.461               |
| Betaalde dividenden                                               | -35.389               | -14.993               |
| Betaalde intresten                                                | -1.439                | -1.131                |
| <b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>              | <b>-10.028</b>        | <b>3.415</b>          |
| <b>Netto kasstroom</b>                                            | <b>-2.890</b>         | <b>787</b>            |
| <b>Liquide middelen</b>                                           |                       |                       |
| Stand op 1 januari                                                | 6.501                 | 2.115                 |
| Toename/Afname liquide middelen                                   | -2.890                | 787                   |
| <b>Stand op 30 juni</b>                                           | <b>3.611</b>          | <b>2.902</b>          |



## GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(X € 1.000)

| 2017                                                                                                                            | TOEL. | MAATSCHAPPELIJK<br>KAPITAAL | UITGIFTEPREMIES | WETTELIJK RESERVE | RESERVE VOOR HET<br>SALDO VAN DE VARIATIES<br>IN DE REËLE WAARDE<br>VAN VASTGOED |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Balans per 1 januari 2017</b>                                                                                                |       | <b>292.774</b>              | <b>50.563</b>   | <b>36</b>         | <b>113.007</b>                                                                   |
| Variaties in de reële waarde van<br>afdekkingsinstrumenten                                                                      |       |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Onttrekking aan de reserves                                                                                                     |       |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                       |       |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Andere                                                                                                                          |       |                             |                 |                   |                                                                                  |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                          |       |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar<br>reserve voor het saldo van de variaties in de reële<br>waarde van vastgoed | a     |                             |                 |                   | 26.364                                                                           |
| Dividend over 2016                                                                                                              | b     |                             |                 |                   |                                                                                  |
| <b>Balans per 31 december 2017</b>                                                                                              |       | <b>292.774</b>              | <b>50.563</b>   | <b>36</b>         | <b>139.371</b>                                                                   |

(X € 1.000)

| RESERVE VOOR HET SALDO<br>VAN DE VARIATIES IN DE<br>REËLE WAARDE VAN TOEGE-<br>LATEN AFDEKKINGSINSTRU-<br>MENTEN DIE ONDERWOR-<br>PEN ZIJN AAN EEN AFDEK-<br>KINGSBOEKHOUDING<br>ZOALS GEDEFINIEERD IN<br>IFRS | RESERVE VOOR HET<br>SALDO VAN DE VARIATIES<br>IN DE REËLE WAARDE<br>VAN FINANCIËLE ACTIVA<br>BESCHIKBAAR VOOR<br>VERKOOP | RESERVE VOOR<br>ACTUARIËLE WINSTEN<br>EN VERLIEZEN<br>VAN TOEGEZEGDE<br>PENSIOENSREGELINGEN | ANDERE RESERVES | OVERGEDRAGEN<br>RESULTAAT VAN<br>VORIGE BOEKJAREN | NETTO RESULTAAT<br>VAN HET BOEKJAAR | TOTAAL  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| -808                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                        | -880                                                                                        | 986             | 143.908                                           |                                     | 599.586 |
| 306                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   |                                     | 306     |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             | -31             | 31                                                |                                     | 0       |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          | 95                                                                                          |                 |                                                   |                                     | 95      |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | 5                                                 |                                     | 5       |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   | 54.682                              | 54.682  |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | -26.364                                           |                                     | 0       |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | -35.389                                           |                                     | -35.389 |
| -503                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                        | -786                                                                                        | 956             | 82.190                                            | 54.682                              | 619.284 |



(X € 1.000)

| 2018                                                                                                                      | TOEL | MAATSCHAPPELIJK<br>KAPITAAL | UITGIFTEPREMIES | WETTELIJK RESERVE | RESERVE VOOR HET<br>SALDO VAN DE VARIATIES<br>IN DE REËLE WAARDE<br>VAN VASTGOED |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Slotbalans per 31 december 2017</b>                                                                                    |      | <b>292.774</b>              | <b>50.563</b>   | <b>36</b>         | <b>139.371</b>                                                                   |
| Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)                                                           |      |                             |                 |                   |                                                                                  |
| <b>Aangepaste balans per 1 januari 2018</b>                                                                               |      | <b>292.774</b>              | <b>50.563</b>   | <b>36</b>         | <b>139.371</b>                                                                   |
| Kapitaalverhoging                                                                                                         |      | 9.583                       |                 |                   |                                                                                  |
| Uitgiftepremies                                                                                                           |      |                             | 10.754          |                   |                                                                                  |
| Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten                                                                   |      |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Onttrekking aan de reserves                                                                                               |      |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Voorzieningen voor pensioenverplichtingen                                                                                 |      |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Subsequente toepassing van IFRS 9 (na belastingen)                                                                        | e    |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Andere                                                                                                                    |      |                             |                 |                   |                                                                                  |
| <b>Netto resultaat</b>                                                                                                    |      |                             |                 |                   |                                                                                  |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | c    |                             |                 |                   | 15.385                                                                           |
| Dividend over 2017                                                                                                        | d    |                             |                 |                   |                                                                                  |
| <b>Balans per 30 juni 2018</b>                                                                                            |      | <b>302.357</b>              | <b>61.317</b>   | <b>36</b>         | <b>154.756</b>                                                                   |

## Toelichting

- |   |                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a | Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2016. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.                                                                               |
| b | Betaald dividend over 2016<br>€ 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389                                                                                                                                                                   |
| c | Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2017. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.                                                                               |
| d | Betaald dividend over 2017<br>€ 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389 waarvan € 14.993 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 228.525 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie. |
| e | Expected credit loss model                                                                                                                                                                                                                   |

(X € 1.000)

| RESERVE VOOR HET SALDO<br>VAN DE VARIATIES IN DE<br>REËLE WAARDE VAN TOEGE-<br>LATEN AFDEKKINGSINSTRU-<br>MENTEN DIE ONDERWOR-<br>PEN ZIJN AAN EEN AFDEK-<br>KINGSBOEKHOUDING<br>ZOALS GEDEFINIEERD IN<br>IFRS | RESERVE VOOR HET<br>SALDO VAN DE VARIATIES<br>IN DE REËLE WAARDE<br>VAN FINANCIËLE ACTIVA<br>BESCHIKBAAR VOOR<br>VERKOOP | RESERVE VOOR<br>ACTUARIËLE WINSTEN<br>EN VERLIEZEN<br>VAN TOEGEZEGDE<br>PENSIOENSREGELINGEN | ANDERE RESERVES | OVERGEDRAGEN<br>RESULTAAT VAN<br>VORIGE BOEKJAREN | NETTO RESULTAAT<br>VAN HET BOEKJAAR | TOTAL   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| -503                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                        | -786                                                                                        | 956             | 136.872                                           |                                     | 619.284 |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | -153                                              |                                     | -153    |
| -503                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                        | -786                                                                                        | 956             | 136.720                                           | 0                                   | 619.132 |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   |                                     | 9.583   |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   |                                     | 10.754  |
| 169                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   |                                     | 169     |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   |                                     | 0       |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          | -82                                                                                         |                 |                                                   |                                     | -82     |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   | -1                                  | -1      |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | -1                                                |                                     | -1      |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 |                                                   | 23.664                              | 23.664  |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | -15.385                                           |                                     | 0       |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                             |                 | -35.389                                           |                                     | -35.389 |
| -334                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                        | -868                                                                                        | 956             | 85.945                                            | 23.663                              | 627.829 |

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN (1) EN NIET KERNACTIVITEITEN (2) PER 30 JUNI

(X € 1.000)

|                                                                                                     | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2017 |            | 1 <sup>STE</sup> HALFJAAR<br>2018 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------|
|                                                                                                     | (1)                               | (2)        | (1)                               | (2)          |
| <b>Netto huurresultaat</b>                                                                          | <b>25.466</b>                     |            | <b>25.703</b>                     |              |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 5.572                             |            | 5.693                             |              |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen              | -5.931                            |            | -6.547                            |              |
|                                                                                                     | <b>-359</b>                       |            | <b>-854</b>                       |              |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                            | <b>25.107</b>                     |            | <b>24.849</b>                     |              |
| IX. Technische kosten                                                                               | -292                              |            | -26                               |              |
| X. Commerciële kosten                                                                               | -206                              |            | -222                              |              |
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen                                                    | -459                              |            | -571                              |              |
| XII. Beheerkosten vastgoed                                                                          | -566                              |            | -485                              |              |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                               | <b>-1.523</b>                     |            | <b>-1.304</b>                     |              |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap                                                            | -2.776                            |            | -2.504                            |              |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten                                                       | 164                               |            | 192                               |              |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                                 | <b>20.972</b>                     |            | <b>21.233</b>                     |              |
| XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa                                               | 5                                 |            | 15                                |              |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                         |                                   |            |                                   |              |
| - positief                                                                                          |                                   | 11.825     |                                   | 21.925       |
| - negatief                                                                                          |                                   | -11.483    |                                   | -18.152      |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                                       | <b>20.977</b>                     | <b>342</b> | <b>21.247</b>                     | <b>3.773</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                                         | <b>-977</b>                       | <b>0</b>   | <b>-1.306</b>                     | <b>0</b>     |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                                   | <b>20.000</b>                     | <b>342</b> | <b>19.941</b>                     | <b>3.773</b> |
| <b>Belastingen</b>                                                                                  | <b>-142</b>                       | <b>-46</b> | <b>-181</b>                       | <b>130</b>   |
| <b>Nettoresultaat</b>                                                                               | <b>19.858</b>                     | <b>296</b> | <b>19.760</b>                     | <b>3.903</b> |
| Winst per aandeel (x €1)                                                                            | 2,86                              | 0,04       | 2,82                              | 0,56         |

## INFORMATIE PER SEGMENT 1STE HALFJAAR 2018

De segmentatie van huurinkomsten, vastgoedkosten, vastgoedbeleggingen en herwaarderingen over de sectoren is als volgt:

(X € 1.000)

| 1STE HALFJAAR 2018 |                                                                                                   | KANTOREN     | RETAIL        | TOTAAL        |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                    | Huur                                                                                              | 4.067        | 21.564        | 25.631        |
|                    | Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                            | 31           | 41            | 72            |
|                    | <b>Netto huurresultaat</b>                                                                        | <b>4.098</b> | <b>21.605</b> | <b>25.703</b> |
| V                  | Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 961          | 4.732         | 5.693         |
| VI                 | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                 | -1.074       | -5.472        | -6.547        |
|                    |                                                                                                   | <b>-113</b>  | <b>-740</b>   | <b>-854</b>   |
|                    | <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                          | <b>3.984</b> | <b>20.865</b> | <b>24.849</b> |
| IX                 | Technische kosten                                                                                 |              |               | -26           |
|                    | Herstellingen                                                                                     | 37           | -41           |               |
|                    | Verzekeringspremies                                                                               | -2           | -20           |               |
| X                  | Commerciële kosten                                                                                |              |               | -222          |
|                    | Makelaarscommissies                                                                               | -80          | -116          |               |
|                    | Publiciteit                                                                                       | -8           | -18           |               |
| XI                 | Kosten en taksen van niet verhuurde goederen                                                      |              |               | -571          |
|                    | Leegstandlasten                                                                                   | -133         | -268          |               |
|                    | Onroerende voorheffing leegstand                                                                  | -63          | -108          |               |
| XII                | (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                                        | -34          | -451          | -485          |
|                    | <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                             | <b>3.701</b> | <b>19.844</b> | <b>23.545</b> |
| XIV/X              | Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten                  |              |               | -2.313        |
|                    | <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                               |              |               | <b>21.233</b> |
| XVII               | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa                                                   |              |               | 15            |
| XVIII              | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                              |              |               | 3.773         |
|                    | Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                    | 62           | 21.863        |               |
|                    | Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                    | -6.963       | -11.188       |               |
|                    | <b>Operationeel resultaat</b>                                                                     |              |               | <b>25.020</b> |
|                    | <b>Financieel resultaat</b>                                                                       |              |               | <b>-1.306</b> |
|                    | <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                                 |              |               | <b>23.714</b> |

(X € 1.000)

| 1STE HALFJAAR<br>2018                                                     | KANTOREN      | RETAIL         | TOTAAL         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Vennootschapsbelasting                                                    |               |                | -181           |
| Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen         |               |                | 130            |
| <b>Belastingen</b>                                                        |               |                | <b>-51</b>     |
| <b>Nettoresultaat</b>                                                     |               |                | <b>23.663</b>  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                                |               |                |                |
| Vastgoed beschikbaar voor verkoop                                         |               |                |                |
| Balans per 1 januari                                                      | 103.235       | 682.765        | 786.000        |
| Investerings                                                              | 270           | 2.930          | 3.199          |
| Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop |               | 76.692         | 76.692         |
| Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen |               | -2.329         | -2.329         |
| Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop                    | -2.240        |                | -2.240         |
| Herwaarderingen                                                           | -6.900        | 11.097         | 4.197          |
| <b>Balans per 30 juni</b>                                                 | <b>94.365</b> | <b>771.154</b> | <b>865.518</b> |
| Geactiveerde huurincentives                                               | 402           | 992            | 1.394          |
| <b>Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten</b>                       | <b>94.766</b> | <b>772.145</b> | <b>866.912</b> |
| Projectontwikkelingen                                                     |               |                |                |
| Balans per 1 januari                                                      |               | 66.817         | 66.817         |
| Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop |               | -76.692        | -76.692        |
| Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen |               | 2.329          | 2.329          |
| Investerings                                                              |               | 22.205         | 22.205         |
| Bouwrente                                                                 |               | 175            | 175            |
| Herwaarderingen                                                           |               | -422           | -422           |
| <b>Balans per 30 juni</b>                                                 |               | <b>14.413</b>  | <b>14.413</b>  |



(X € 1.000)

| 1STE HALFJAAR 2017 |                                                                                                   | KANTOREN     | RETAIL        | TOTAAL        |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                    | Huur                                                                                              | 4.733        | 20.345        | 25.078        |
|                    | Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                            |              | 388           | 388           |
|                    | <b>Netto huurresultaat</b>                                                                        | <b>4.733</b> | <b>20.733</b> | <b>25.466</b> |
| V                  | Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1.104        | 4.878         | 5.982         |
| VI                 | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                 | -1.175       | -5.166        | -6.341        |
|                    |                                                                                                   | <b>-71</b>   | <b>-288</b>   | <b>-359</b>   |
|                    | <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                          | <b>4.662</b> | <b>20.445</b> | <b>25.107</b> |
| IX                 | Technische kosten                                                                                 |              |               | -292          |
|                    | Herstellingen                                                                                     | -188         | -81           |               |
|                    | Verzekeringspremies                                                                               | -3           | -20           |               |
| X                  | Commerciële kosten                                                                                |              |               | -206          |
|                    | Makelaarscommissies                                                                               | -68          | -81           |               |
|                    | Publiciteit                                                                                       | -8           | -48           |               |
| XI                 | Kosten en taksen van niet verhuurde goederen                                                      |              |               | -459          |
|                    | Leegstandlasten                                                                                   | -172         | -234          |               |
|                    | Onroerende voorheffing leegstand                                                                  | -6           | -47           |               |
| XII                | (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                                        | -55          | -511          | -566          |
|                    | <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                             | <b>4.162</b> | <b>19.423</b> | <b>23.584</b> |
| XIV/X              | Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten                  |              |               | -2.612        |
|                    | <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                               |              |               | <b>20.972</b> |
| XVII               | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa                                                   |              |               | 5             |
| XVIII              | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                              |              |               | 342           |
|                    | Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                    | 1.117        | 10.708        |               |
|                    | Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                    | -3.337       | -8.146        |               |
| XIX                | Ander portefeuilleresultaat                                                                       |              |               | 0             |
|                    | <b>Operationeel resultaat</b>                                                                     |              |               | <b>21.319</b> |
|                    | <b>Financieel resultaat</b>                                                                       |              |               | <b>-977</b>   |
|                    | <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                                 |              |               | <b>20.342</b> |

(X € 1.000)

| 1STE HALFJAAR 2017                                                | KANTOREN       | RETAIL         | TOTAAL         |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Vennootschapsbelasting                                            |                |                | -142           |
| Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen |                |                | -46            |
| <b>Belastingen</b>                                                |                |                | <b>-188</b>    |
| <b>Nettoresultaat</b>                                             |                |                | <b>20.154</b>  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                        |                |                |                |
| Vastgoed beschikbaar voor verkoop                                 |                |                |                |
| Balans per 1 januari                                              | 123.452        | 659.905        | 783.357        |
| Investerings                                                      | 149            | 905            | 1.054          |
| Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop                          | -17.354        |                | -17.354        |
| Herwaarderingen                                                   | -2.220         | 2.562          | 342            |
| <b>Balans per 30 juni</b>                                         | <b>104.027</b> | <b>663.372</b> | <b>767.399</b> |
| Geactiveerde huurincentives                                       | 574            | 376            | 950            |
| <b>Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop</b>                   | <b>104.601</b> | <b>663.748</b> | <b>768.349</b> |
| <b>Projectontwikkelingen</b>                                      |                |                |                |
| Balans per 1 januari                                              |                | 35.318         | 35.318         |
| Investerings                                                      |                | 10.963         | 10.963         |
| Bouwrente                                                         |                | 150            | 150            |
| <b>Balans per 30 juni</b>                                         |                | <b>46.431</b>  | <b>46.431</b>  |

## WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

(X € 1.000)

|                                                                           | 31 DECEMBER 2017 | 30 JUNI 2018   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Vastgoed beschikbaar voor verkoop</b>                                  |                  |                |
| Balans per 1 januari                                                      | 783.357          | 786.000        |
| Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop | 0                | 76.692         |
| Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen | 0                | -2.329         |
| Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop                    | -16.447          | -2.240         |
| Investerings                                                              | 3.705            | 3.199          |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                      | 15.385           | 4.197          |
| <b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop</b>                           | <b>786.000</b>   | <b>865.518</b> |
| Boekwaarde van geactiveerde huurincentives                                | 747              | 1.394          |
| <b>Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten</b> | <b>786.747</b>   | <b>866.912</b> |
| <b>Projectontwikkelingen</b>                                              |                  |                |
| Balans per 1 januari                                                      | 35.318           | 66.817         |
| Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop | 0                | -76.692        |
| Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen | 0                | 2.329          |
| Investerings                                                              | 31.121           | 22.205         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                      | 0                | -422           |
| Bouwrente                                                                 | 378              | 175            |
| <b>Totaal project ontwikkelingen</b>                                      | <b>66.817</b>    | <b>14.413</b>  |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                                         | <b>853.564</b>   | <b>881.325</b> |

Voor de verklaringen over de evolutie van de cijfers tegenover vorige periode refereren wij naar hoofdstuk 2 van het tussentijds halfjaarverslag. Dit geldt zowel voor de bewegingen op de investeringsportfolio als de andere belangrijke evoluties.

| (X € MLN)                                               | FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES  |                                  | NON-FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES |        |              |         |         |        |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------|--------------|---------|---------|--------|
|                                                         | BOEKWAARDE                        |                                  | BOEKWAARDE                           |        | REËLE WAARDE |         |         |        |
|                                                         | FAIR VALUE - HEDGING INSTRUMENTEN | ANDERE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN | AAN KOSTPRIJS                        | TOTAAL | LEVEL 1      | LEVEL 2 | LEVEL 3 | TOTAAL |
| <b>Activa gewaardeerd aan reële waarde</b>              |                                   |                                  |                                      |        |              |         |         |        |
| Vastgoed beschikbaar voor verkoop                       |                                   |                                  |                                      |        |              | 866,91  |         | 866,91 |
| Projectontwikkelingen*                                  |                                   |                                  |                                      |        |              | 1,95    |         | 1,95   |
| Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop                |                                   |                                  |                                      |        |              | 2,24    |         | 2,24   |
| <b>Activa niet gewaardeerd aan reële waarde</b>         |                                   |                                  |                                      |        |              |         |         |        |
| Projectontwikkelingen*                                  |                                   |                                  | 12,46                                | 12,46  |              |         | 12,46   | 12,46  |
| <b>Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde</b>      |                                   |                                  |                                      |        |              |         |         |        |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                       | 0,3                               |                                  |                                      | 0,3    |              | 0,3     |         | 0,3    |
| <b>Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde</b> |                                   |                                  |                                      |        |              |         |         |        |
| Rentedragende schulden                                  |                                   | 253,5                            |                                      | 253,5  |              | 253,5   |         | 253,5  |

Handelsvorderingen en overige vorderingen, alsook handelsschulden en overige schulden werden niet opgenomen in bovenstaande tabel. Hun boekwaarde wordt geacht een redelijke benadering te zijn van de reële waarde.

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

- bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- afgesloten aannemingsovereenkomst;
- financieringsbehoeften vervuld;
- >70% voorverhuurd.

Er zijn geen wijzigingen geweest in de onderliggende waarderingstechnieken (kapitalisatiemethode) ten opzichte van het 2017 verslag. Het effect van wijzigingen in reële waarde van activa gewaardeerd aan reële waarde (level 3) wordt geboekt als variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de winst- en verliesrekening.

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 8,7 mln.
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 34,9 mln (€ 37,9 mln).

## VERSLAG WAARDERINGSDESKUNDIGEN

We ontvingen van Cushman & Wakefield en CBRE (waarderingsdeskundigen) een verslag, opgemaakt op 30 juni 2018, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

### **Cushman & Wakefield**

De vastgestelde reële waarde bepaald door Cushman & Wakefield, bedraagt € 436.117.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen.

### **CBRE**

De vastgestelde reële waarde bepaald door CBRE, bedraagt € 336.265.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen, € 1.953.000 voor de door haar geschatte retail ontwikkelingsprojecten, € 94.530.000 voor de door haar geschatte kantoorgebouwen en € 2.240.000 voor de door haar geschatte kantoorgebouwen bestemd voor verkoop.

## FINANCIERING

De totale financiële schulden zijn van € 234,0 mln per 31 december 2017 tot € 253,5 mln per 30 juni 2018 gestegen, vooral te wijten aan de werken uitgevoerd in de portefeuille gedurende het eerste halfjaar.

In de loop van het eerste halfjaar werd een aflopende kredietlijn van € 30 mln vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') van € 30 mln met een looptijd

van 5 jaar en een vaste rentevoet van 1,36%, welke een positieve impact heeft op de gemiddelde looptijd van de financiële schulden.

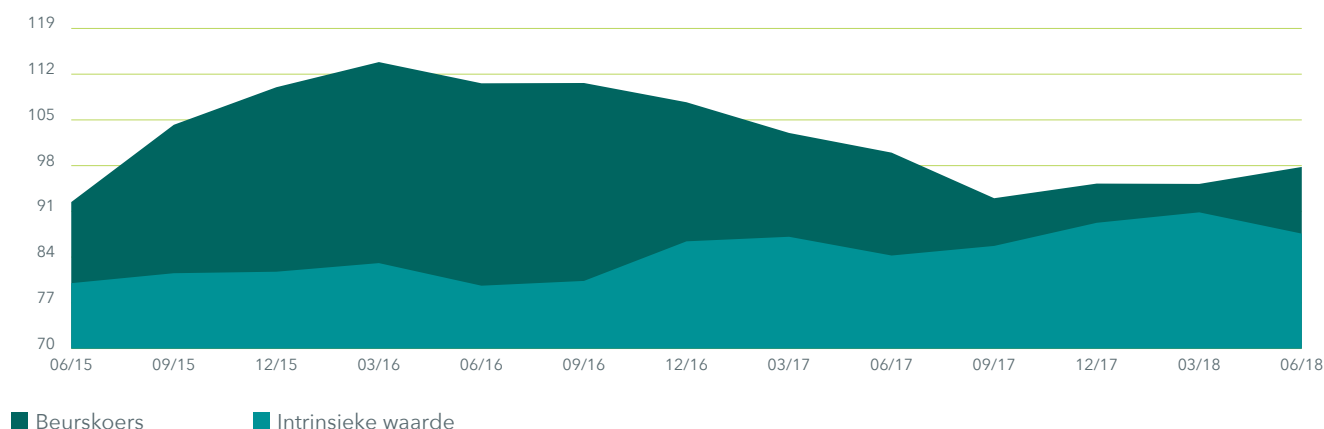
Bovendien werd een kredietlijn van € 50 miljoen die in April 2019 vervalt van langlopende schulden naar kortlopende schulden in de financiële schulden overgedragen.

## AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2018 zijn 7.167.542 aandelen in omloop, waarvan 35,91% in handen is van Wereldhave N.V., 33,42% in handen van Wereldhave International N.V. en 30,67% in handen van het publiek.

### KOERS AANDEEL/INTRINSIEKE WAARDE

(vóór winstdeling x € 1)





## UITGANGSPUNTEN HALFJAARCIJFERS 2018

Dit zijn de verkorte tussentijdse financiële staten van Wereldhave Belgium, een commanditaire vennootschap op aandelen en geregelementeerde vastgoedvennootschap. Deze staten zijn in duizenden Euro's.

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2018 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, 'Tussentijdse financiële verslaggeving en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregelementeerde vastgoedvennootschappen.

Dit tussentijds financieel bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017. Wereldhave Belgium heeft tijdens het eerste halfjaar 2018 twee nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en heeft dus haar waarderingsregels aangepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële informatie. Deze aanpassingen van de waarderingsregels zullen ook weerspiegeld worden in het eindejaar verslag op 31 december 2018. Verder zijn de waarderingsregels dezelfde als die over het boekjaar eindigend op 31 december 2017.

### Nieuwe IFRS standaarden

Die twee toegepaste IFRS standaarden en interpretaties zijn:

**IFRS 15** Opbrengsten uit contracten met klanten voorziet in een uitgebreid raamwerk om te bepalen of, hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verantwoord. De standaard dient ter vervanging van de bestaande bepalingen voor het verwerken van opbrengsten, met inbegrip van IAS 18 Opbrengsten, IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden, IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's, IFRIC 15 Contracten voor de bouw van onroerend goed, IFRIC 18 Verwerking van activa verkregen van klanten en SIC 31 Ruiltransacties met betrekking tot advertentiediensten. IFRS 15 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018 en eerdere toepassing is toegestaan. IFRS 15 en de verduidelijkingen daarvan (uitgegeven op 12 april 2016) werden bekrachtigd door de EU.

Wereldhave Belgium heeft die standaard toegepast vanaf 1 januari 2018, volgens de volledig retrospectieve methode zonder praktische uitzonderingen. Deze toepassing heeft geen significant impact op de resultaten van de vennootschap veroorzaakt. De verschillende opbrengstenstromen van de groep, voornamelijk bestaande uit huuropbrengsten, de recuperatie van huurlasten en belastingen en de doorfacturatie van de property managementvergoedingen, werden in het kader van IFRS 15 verder bekeken. De conclusie van deze analyse is dat de recuperatie van huurlasten en belastingen en de doorfacturatie van de property managementvergoedingen onder het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen, de huurinkomsten onder IFRS 16 (in 2018 nog IAS 17).

Gemeenschappelijke huurlasten zijn kosten gemaakt door de vennootschap, en betreffen een geheel aan gemeenschappelijke services, zoals nutsvoorzieningen, onderhoud en security. De vennootschap handelt als principaal, want beslist hoe, door wie en wanneer de diensten worden uitgevoerd, en is hiertoe contractueel verplicht. Ze factureert de lasten en belastingen door aan de huurders, behalve het deel voor leegstaande delen (gedragen door de eigenaar). Omdat we principaal zijn, mogen we de huurlasten en de recuperaties van die huurlasten bruto blijven presenteren. Het geheel aan huurlasten betreft verschillende performance obligations, die allemaal tegelijk vervuld worden maand na maand. Daarom moeten de recuperaties ook doorheen de tijd gespreid worden.

Property management vergoedingen zijn vergoedingen voor de beheerder in uitvoering van zijn property management, en dekken zijn vaste kosten (personeel, kantoren,...) bij de uitvoering. Dit property management wordt door Wereldhave Belgium Services vervuld maand na maand. De vergoeding mag daarom ook doorheen de tijd gespreid worden.

**IFRS 9** Financiële Instrumenten, gepubliceerd in juli 2014, dient ter vervanging van de bestaande richtlijn zoals opgenomen in IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering. IFRS 9 bevat herziene bepalingen ten aanzien van de classificatie en waardering van financiële instrumenten, met inbegrip van een nieuw model voor verwachte kredietverliezen ten behoeve van de berekening van de waardevermindering van financiële activa, en de nieuwe algemene vereisten voor hedge accounting die hedge accounting verder aligneren met risk management. Verder neemt IFRS 9 de bepalingen over uit IAS 39 voor het opnemen en het verwijderen van financiële instrumenten. IFRS 9 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018.

Wereldhave Belgium heeft die standaard toegepast vanaf 1 januari 2018. Deze toepassing heeft geen significant impact veroorzaakt in de half jaar rekeningen op 30 juni 2018.

IFRS 9 verplicht Wereldhave Belgium om verwachte kredietverliezen te erkennen voor al haar financiële activa.

Wat de boekhoudkundige verwerking van de afdekkingsinstrumenten betreft, hebben er geen aanpassingen plaatsgevonden tegenover de vorige verwerking: Wereldhave Belgium heeft één derivaat (IRS) waarvoor hedge accounting is toegepast: het afdekkingsinstrument is op fair value gewaardeerd, met alle waarde wijzigingen rechtstreeks in een rubriek van het eigen vermogen geboekt. Deze verwerking is onveranderd gebleven, omdat de hedge 100% effectief is.

Wat de boekhoudkundige verwerking van de handelsvorderingen betreft heeft Wereldhave Belgium de "Expected credit loss model" toegepast (simplified approach), waarvoor default percentages per maturiteit van die vorderingen op basis van de defaults ervaren in de twee laatste boekjaren werden berekend. Deze percentages werden toegepast op het saldo handelsvorderingen in de slotbalans op 31 december 2017, en zo werd een provisie geboekt van € 0.2 mln rechtstreeks in het eigen vermogen. Op 30 juni 2018 werd de berekening opnieuw uitgevoerd, de provisie werd aangepast via de winst- en verliesrekening. Op 31 december 2017 bedroeg de provisie voor verliezen onder IAS 39 € 0,1 mln.

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor tussentijdse financiële informatie op 30 juni 2018 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze tussentijdse financiële informatie.

**IFRS 16** Leaseovereenkomsten gepubliceerd op 13 januari 2016 maakt een verschil tussen dienstverleningscontracten en huurovereenkomsten op basis van de aanwezigheid van zeggenschap door de klant over het gehuurde actief en introduceert hierbij een nieuwe boekhoudkundige verwerking waarbij alle huurovereenkomsten op de balans van de lessee zullen komen. Bij aanvang van de leaseperiode neemt de lessee een "recht op gebruik" actief en een leaseverplichting op. De nieuwe standaard voorziet optionele vrijstellingen in het geval van leaseovereenkomsten met een leaseperiode van 12 maanden of minder en voor leaseovereenkomsten waarvoor het onderliggend actief een beperkte waarde heeft. De standaard behoudt ongeveer alle bepalingen uit IAS 17 - leaseovereenkomsten met betrekking tot de verwerking van leaseovereenkomsten door de lessor. Dit wil zeggen dat lessors de leaseovereenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële leaseovereenkomsten op basis van hun aard. Voor de lessors zijn er slechts beperkte wijzigingen ten opzichte van de huidige boekhoudkundige verwerking onder IAS 17 - leaseovereenkomsten.

De standaard vervangt IAS 17 - leaseovereenkomst, IFRIC 4 - Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC 15 - Operationele leases - incentives en SIC 27 - Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst. De standaard is van toepassing voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is mogelijk voor entiteiten die op dat moment IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten ook reeds toepassen.

De impact als lessee heeft vooral betrekking op de erfpachtovereenkomst op 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en op bedrijfswagens. De totale impact op de geconsolideerde balans zou een stijging van activa en passiva veroorzaken die op ongeveer € 10 mln geschat kan worden. We verwijzen ook naar toelichting 33 bij de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017.

## CONSOLIDATIE

De gepubliceerde cijfers in onderhavig halfjaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de perimetervennootschappen geconsolideerd.

Per 30 juni wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel per jaareinde opgesteld.

## RISICOBEBEERSING

De risico's, met name de bedrijfs-, de financiële, de operationele en de strategische risico's, waarmee de GVV kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2018 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2017. De Zaakvoerder besteedt voortdurende aandacht aan de vermelde 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 2017, pagina 81-114, 'Corporate social responsibility'.

Inzake de derogatie, ontvangen overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de wet van 12 mei 2014 voor Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen, verwijzen we naar de rubriek 'Derogatie winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège Overeenkomstig artikel 30 § 3 en § 4 van de GVVwet' van het tussentijds halfjaarverslag. De Vennootschap tracht door middel van actieve prospectie naar nieuwe investeringsopportuniteiten de reële waarde van het betreffende actief onder de 20% te brengen. We verwijzen verder naar toelichting 2 in het financieel verslag van 2017.

## VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben gedurende het eerste halfjaar geen transacties plaatsgevonden met personen of

instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

## BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2018

Op 4 juli 2018 vond de effectieve overdracht plaats van het gebouw gelegen te Vilvoorde, Olieslagerslaan. De verkoopprijs ligt in lijn met de reële waarde van het gebouw per 30 juni 2018.

Er hebben zich geen andere belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2018 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.





# 5

## VERPLICHTINGEN INZAKE INFORMATIE- VERSTREKKING AAN HET PUBLIEK



(K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007)

De heren D. Anbeek en K. Deforche, gedelegeerd bestuurders van de statutaire Zaakvoerder van de GVV, verklaren, in naam en voor rekening van de statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de GVV, dat, voorzover hen bekend,

- de verkorte halfjaarlijkse geconsolideerde financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdse jaarverslag over de verkorte halfjaarlijkse geconsolideerde financiële overzichten een getrouw overzicht geeft van de informatie vereist uit hoofde van Art 13 § 5 en 6 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.



# 6

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN  
WERELDHAVE BELGIUM COMM. VA OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE  
TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE OVER  
DE PERIODE VAN 6 MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2018**

## INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium Comm. VA per 30 juni 2018, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

## REIKWIJDTE VAN EEN BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd.

Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

## CONCLUSIE

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2018 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

## BENADRIKKING VAN EEN BEPAALDE AANGELEGENHEID

Wij vestigen de aandacht op de rubriek 'risicobeheersing' in de toelichting van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie waarin de derogatie, ontvangen overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de wet van 12 mei 2014 voor Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen, door het bestuursorgaan wordt toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Antwerpen, 17 juli 2018

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Filip De Bock

Bedrijfsrevisor