

BEHEERVERSLAG

Het hoofdstuk 'Risicofactoren' (p.2 tot p.16) en de 'Corporate Governance Verklaring' (p.22 tot p.62) maken integraal deel uit van dit beheersverslag en vormen samen het jaarverslag over de statutaire jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

MISSIE EN STRATEGIE

MISSIE: FOCUS OP WINKELCENTRA

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

STRATEGIE: WAARDECREATIE EN RISICOSPREIDING

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

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

Actief management van winkelcentra

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

Eigen ontwikkeling

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

PROPERTY MANAGEMENT - BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

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

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

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

WINKELCENTRA

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

In de winkelcentra werden 93 handelshuurcontracten afgesloten gedurende 2017 (69 nieuwe contracten en 24 huurhernieuwingen).

Op 25 januari 2018 vernamen we via de pers de intentie van Carrefour om haar winkels in de winkelcentra 'Shopping 1' (Genk) en 'Belle-Ile' (Liège) te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Carrefour genomen en blijven bestaande handelshuurovereenkomsten van kracht. De huurinkomsten vertegenwoordigen 3,8 % van de totale huurmassa. In Liège is er een contractuele opzegmogelijkheid per 23 september 2018 en voor Genk 30 november 2019. Initiatieven voor het uitwerken van alternatieven werden reeds aangevat, wat concreet een commercialisatie impliceert, al dan niet gekoppeld aan een herontwikkeling en/of herverkaveling van de respectieve oppervlakten.

Bezettingsgraad

De EPRA bezettingsgraad - zie supra - van de winkelcentra bedraagt 94,7% (31 december

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

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2017 € 65,0 mln (31 december 2016: € 33,4 mln). De netto toename met € 31,6 mln is per saldo toe te schrijven aan volgende elementen:

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

PROJECTONTWIKKELINGEN TIJDSLIIJN

PROJECT	(HER)ONTWIKKELING					OMSCHRIJVING
	2016	2017	2018	2019	2020	
'Les Bastions' Tournai Uitbreiding						Investering € 73,7 mln. Verwacht rendement 5,00 - 5,50%

KANTOREN

De EPRA bezettingsgraad evolueerde van 90,9% per 31 december 2016 naar 91,7 % per 31 december 2017. Het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen is per balansdatum quasi 100% verhuurd. De bezettingsgraad van het 'Business&Media' kantorenpark te Vilvoorde bedroeg per 31 december 2017 76,3%

(2016: 78,1%). Deze daling is in hoofdzaak te wijten aan herlokalisatie van twee huurders.

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

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2017 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 38,9 mln (2016: € 39,0 mln). Deze daling is toe te schrijven aan de volgende elementen:

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

De vastgoedkosten stegen met € 0,4 mln; de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,7 mln hoger, en dit is in hoofdzaak toe te schrijven aan eenmalige verbrekingsvergoedingen van diverse arbeidsovereenkomsten.

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

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,61 (2016: € 5,62).

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € 15,2 mln (2016: € 29,6 mln) en bestaat in hoofdzaak uit de herwaardering van de vastgoedportefeuille (€ 14,4 mln) en een ander portefeuilleresultaat (€ -0,1 mln).

EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2017 € 622,6 mln (31 december 2016: € 603,4 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2017 € 89,73 (31 december 2016: € 86,96).

Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. De Vennootschap maakt per 31 december 2017 gebruik van externe en 'intracompany' financieringen.

De lange termijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van:

- 'revolving credits' met eindvervalddag respectievelijk 2019 (€ 214,5 mln) en 2021 (€ 130 mln);
- 'Term loans' met eindvervalddag 2024 (€ 30 mln).

De korte termijn kredieten werden afgesloten onder de vorm van 'revolving credits' met eindvervaldag 2018 (€ 30 mln) en een gecommiteerde kredietlijn (€ 26 mln) zonder einddatum. Per 31 december bedroeg het bedrag van de onbenutte kredietlijnen € 196,5 mln.

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

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

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

Per 31 december 2017 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 28,9% (2016: 27,5%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 13 juli 2014.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2017 bedroeg 0,94% (gemiddelde renteniveau 2016: 0,99%). 24,1% betreffen kredieten met vaste rentevoet en 75,9% met variabele rentevoet.

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Op 25 januari 2018 vernamen we via de pers de intentie van Carrefour om haar winkels in de winkelcentra 'Shopping 1' (Genk) en 'Belle-Ile' (Liège) te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Carrefour genomen en blijven bestaande handelshuurovereenkomsten van kracht. De huurinkomsten vertegenwoordigen 3,8 % van de totale huurmassa. In Liège is er een contractuele opzegmogelijkheid per 23 september 2018 en voor Genk

30 november 2019. Initiatieven voor het uitwerken van alternatieven werden reeds aangevat, wat concreet een commercialisatie impliceert, al dan niet gekoppeld aan een herontwikkeling en/of herverkaveling van de respectieve oppervlakten.

Deze aankondiging van Carrefour zal over 2018 een beperkte impact hebben op het netto resultaat van kernactiviteiten.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

WINSTBESTEMMING

WINST

De winst over 2017, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 54,2 mln (2016: € 68,6 mln). Deze daling is per saldo, in vergelijking met 2016, een gevolg van een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -14,4 mln).

Met een uitkeringspercentage van 90% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de Aandeelhouders voor het boekjaar 2017 een brutodividend aangeboden worden van € 5,10 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 3,57 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 6.939.017 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2017, betekent dit een uit te keren dividend van € 35,4 mln.

Een uitkering van 90% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet en artikel 13 van het GVV-KB die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

DIVIDEND

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 11 april 2018 wordt een dividend (coupon 22) voorgesteld van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2016: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel.

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

De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

VOORUITZICHTEN

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

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

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

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

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

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

De Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium

D. Goeminne, Voorzitter

J. de Smet

A. Claes

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 8 maart 2018

NV Wereldhave Belgium
Zaakvoerder vert. door
Kasper Deforche
Gedelegeerd Bestuurder