



WERELDHAVE BELGIUM



Resultaten 2018

Vilvoorde, 7 februari 2019

PERSBERICHT RESULTATEN 2018

Vilvoorde, 7 februari 2019

SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2018 een stijging van zijn netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,68 in 2017 tot € 5,74 in 2018 gerealiseerd.

De EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille is in 2018 fors gestegen, van 94,9% op 31 december 2017 tot 97,2% op 31 december 2018.

De 'Like-for-Like' huurgroei over 2018 kwam uit op + 2,9% (retail portefeuille: +0,3%; kantorenportefeuille: +18,2%) en de EPRA bezettingsgraad op 96,2% (2017: 94,3%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 89,97 (2017: € 89,25).

De schuldgraad bedroeg op 31 december 2018 29,68%, welke stabiel is ten opzichte van 31 december 2017 (29,0%).

RÉSUMÉ

En 2018, Wereldhave Belgium a connu une augmentation de son résultat net de ses activités clés par action de € 5,68 en 2017 à € 5,74 en 2018.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux a augmenté de manière significative en 2018, partant de 94,9% au 31 décembre 2017 jusqu'à 97,2% au 31 décembre 2018.

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des revenus locatifs au cours de l'année 2018 s'est établi à +2,9% (portefeuille d'immeubles commerciaux: +0,3%; portefeuille d'immeubles de bureaux: +18,2%) tandis que le taux d'occupation EPRA s'est établi au 31 décembre 2018 à 96,2% (2017: 94,3%).

La valeur d'actif net par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'est établie à € 89,97 au 31 décembre 2018 (2017: € 89,25), tandis que le taux d'endettement s'est établi à 29,68% au 31 décembre 2018, en ligne avec celui du 31 décembre 2017 (29,0%).

SUMMARY

In 2018, Wereldhave Belgium recorded an increase of its net result from core activities per share, from € 5.68 in 2017 to € 5.74 in 2018. The EPRA occupancy rate of the retail portfolio significantly increases in the course of 2018 from 94.9% as of 31 December 2017 to 97.2% as of 31 December 2018.

The 'Like-for-Like' rental growth in 2018 amounted to +2.9% (retail portfolio: +0,3%; offices portfolio: +18,2%) and the EPRA occupancy rate to 96.2% (2017: 94.3%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounted to € 89.97 (2017: € 89.25), while the debt ratio amounted to 29.68% as of 31 December 2018, in line with the one as of 31 December 2017 (29.0%).

VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31/12/2018 (VOOR DE PERIODE 01/01/2018 TOT 31/12/2018)

STERKE OPERATIONELE RESULTATEN EN VERDERE GROEI VAN DE RETAIL PORTEFEUILLE

- Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel € 5,74 (2017: € 5,68)
- Nettowaarde per aandeel € 89,97 (2017: € 89,25)
- EPRA bezettingsgraad 96,2% (2017: 94,3%)
- Schuldgraad 29,68% (2017: 29,0%)
- Voorstel keuzedividend € 5,20 bruto - € 3,64 netto (2017: € 5,10 bruto - € 3,57 netto)
- Vooruitzicht van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel tussen € 5,90 en € 6,00 voor het boekjaar 2019

KERNCIJFERS

(X € 1.000)

RESULTATEN	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
Netto huurresultaat	50.103	52.746
Netto resultaat	54.682	40.541
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹⁾	39.404	40.730
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²⁾	15.278	-191
Netto resultaat per aandeel (x €1)	7,88	5,71
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	5,68	5,74

BALANS	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³⁾	786.747	941.964
Projectontwikkelingen	66.817	14.692
Totaal portefeuille vastgoedbeleggingen	853.564	956.656
Eigen vermogen	619.284 ⁴⁾	678.428 ⁴⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	89,25 ⁴⁾	89,97 ⁴⁾
Schuldratio op totaal der activa	29,00%	29,67%
Beurskoers	95,25	82,20
Uitstaande aandelen	6.939.017	7.540.250
Gemiddelde aantal aandelen	6.939.017	7.098.634

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

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

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

⁴⁾ vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat over 2018, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € 40,5 mln (2017: € 54,7 mln). Deze daling is, in vergelijking met 2017, te wijten aan een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -15,5 mln), gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger netto resultaat van kernactiviteiten (€ 1,3 mln).

NETTO RESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Wereldhave Belgium behaalde over 2018 een netto resultaat van kernactiviteiten van € 40,7 mln (2017: € 39,4 mln).

Deze stijging is in hoofdzaak toe te schrijven aan:

- de stijging van het vastgoedresultaat (€ +1,0 mln) door bijkomende huurinkomsten van de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, welke op 12 april 2018 opgeleverd werd, en door het uitzonderlijk effect van de verbrekingsvergoeding betaald door Carrefour voor zijn gedeeltelijk vertrek van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège; gedeeltelijk gecompenseerd door de huurinkomstvermindering gebonden aan de verkopen van de kantorengedebouwen 'Madou' in Brussel en 'Jan Olieslagerslaan' in Vilvoorde, beiden gerealiseerd in de loop van 2018;
- de daling van de vastgoedkosten (€ +0,4 mln);
- de daling van de algemene kosten (€ +0,4 mln) die in hoofdzaak toe te schrijven is aan een vermindering van de studiekosten op niet gerealiseerde projecten;
- de stijging van de financiële lasten (€ -0,4 mln) door de gemiddelde groei van de financiële schulden gekoppeld aan de investeringsbedragen uitgegeven in de loop van het jaar;
- de beperkte positieve impact (€ +0,1 mln) op de huurinkomsten van de twee retail parks te Turnhout en Brugge, respectievelijk ingebracht en aangekocht op 21 december 2018.

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,74 (2017: € 5,68).

De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2018 bedraagt 96,2% (31 december 2017: 94,3%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad per 31 december 2018 : retail portefeuille 97,2% (31 december 2017: 94,9%) en kantorenportefeuille 90,6% (31 december 2017: 91,7%).

NETTO RESULTAAT VAN NIET KERNACTIVITEITEN

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -0,2 mln (2017: € 15,3 mln) en bestaat in hoofdzaak uit de herwaardering van de vastgoedportefeuille (€ -0,5 mln) en van uitgestelde belastingen (€ +0,3 mln). Dit resultaatverschil is te wijten aan de herwaardering van de vastgoedportefeuille die in het boekjaar 2018 stabiel was.

EIGEN VERMOGEN EN NETTOWAARDE PER AANDEEL

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 678,4 mln (31 december 2017: € 619,3 mln). De nettowaarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2018 € 89,97 (31 december 2017: € 89,25).

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

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

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

FINANCIERINGSBELEID

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

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

- een kredietlijn van € 30 mln, welke in april 2018 afliep, werd vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') voor hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 5 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 50 basispunten;
- een kredietlijn van € 50 mln, die in april 2019 zou aflopen, werd anticipatief vervangen door een nieuwe kredietlijn ('term loan') van hetzelfde bedrag met een nieuwe looptijd van 4 jaar en een vermindering van de vaste rentevoet met ongeveer 75 basispunten;

- een Treasury Notes programma van € 100 mln werd in plaats gesteld, welke enerzijds de financieringskosten zal verlagen en anderzijds de zichtbaarheid van de Vennootschap op de investeringsmarkt zal versterken. Op 31 december 2018 was dit programma voor een bedrag van € 35 mln gebruikt.

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

Op 31 december 2018 bedroeg de schuldgraad 29,68% (31 december 2017: 29,0%), wat bijkomende ruimte biedt om nieuwe investeringen aan te gaan.

VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop is van € 786,7 mln op 31 december 2017 tot € 942,0 mln op 31 december 2018 gestegen; buiten investeringen en desinvesteringen is deze waarde stabiel gebleven (€ -0,1 mln) in het boekjaar 2018.

De voornaamste investeringen en desinvesteringen die in 2018 plaatsvond zijn:

- de acquisities van de retail parks in Brugge en Turnhout (€ +73,3 mln);
- de overdracht (reclassificatie) van het project uitbreiding Tournai 'Les Bastions' van rubrieken 'Projectontwikkelingen' naar 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' (€ +79,4 mln);
- andere investeringswerken in de bestaande portefeuille (€ +6,5 mln);
- de overdracht (reclassificatie) van een gedeelte van het gebouw '7 Fontaines' te Tournai van rubrieken 'Vastgoed beschikbaar voor verkoop' naar 'Projectontwikkelingen' (€ -2,3 mln);
- de verkoop van het kantoorgebouw 'Jan Olieslagerslaan' (€ -2,2 mln).

Retail portefeuille

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

De EPRA bezettingsgraad - zie supra - van de retail portefeuille is van 94,9% op 31 december 2017 tot 97,2% op 31 december 2018 gestegen. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de dynamische huuractiviteit in Kortrijk, Genk, Nivelles en Tournai (bestaande deel en uitbreiding). Er werden er 59 handelshuurcontracten afgesloten gedurende 2018 (49 nieuwe contracten en 10 huurhervormingen).

Het 'like-for-like' vastgoedresultaat van de retail portefeuille is stabiel gebleven op +0,3% (2017: -1,1%).

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

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

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

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

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

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

Kantorenportefeuille

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

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

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

PROJECTONTWIKKELINGEN

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedroeg per 31 december 2018 € 14,7 mln (31 december 2017: € 66,8 mln); uitgezonderd investeringen en mutaties is deze waarde licht gedaald (€ -0,4 mln) in het boekjaar 2018.

De voornaamste evenementen die in 2018 plaatsvonden zijn:

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

Uitbreiding en structurele renovatie winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai

Op 12 april 2018 werd het vernieuwde en uitgebreide winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai feestelijk en met groot succes geopend. Met een totale verhuurbaar oppervlakte van meer dan 40.000 m² is 'Les Bastions' nu één van de toonaangevende commerciële attractiepolen in Wallonië. Dit herontwikkeld en uitgebreid winkelcentrum heeft een significante stijging van bezoekersaantallen gekend in 2018 en heeft een belangrijke positieve bijdrage geleverd aan de resultaten van de Vennootschap in 2018.

Rekening houdende met de stijging van oppervlakte van ongeveer 15.000 m² is de EPRA-bezettingsgraad van het winkelcentrum van 94,8% op 31 december 2017 tot 99,2% op 31 december 2018 gestegen, wat het succes van de ontwikkeling aantoont.

DEROGATIE WINKELCENTRUM 'BELLE ILE' TE LIEGE

Ter herinnering, op 23 december 2016 had het directiecomité van de FSMA voor het winkelcentrum "Belle-Ile" te Luik de vrijstelling, in overeenstemming met artikel 30 §3 en §4 van de GVV-wet, met betrekking tot het verbod om meer dan 20% van de geconsolideerde activa te investeren in één vastgoedcomplex hernieuwd. Deze vrijstelling werd toegestaan voor een beperkte periode van 2 jaar, die afliep op 31 december 2018.

Rekening houdend met de verschillende investeringen en acquisities hierboven beschreven, is het aandeel van de reële waarde van het winkelcentrum tov de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen voor de eerste keer in de afgelopen 20 jaar onder de drempel van 20% gedaald en bedroeg 19,1% op 31 december 2018. Om deze reden zou een derogatie niet langer meer noodzakelijk zijn voor de Vennootschap.

Desalniettemin, gezien dit actief de komende maanden echter bijkomende investeringen zal vereisen, in het bijzonder als gevolg van de wijzigingen in de huurtoestand, en aangezien deze investeringen de weging van het actief dicht bij of zelfs boven de wettelijke limiet zouden kunnen brengen, heeft de Vennootschap een nieuw verzoek tot vrijstelling ingediend bij de FSMA. Dit verzoek werd aanvaard op 11 december 2018, voor een bijkomende periode van 2 jaar eindigend op 31 december 2020. Tijdens deze periode zal de Vennootschap actieve stappen blijven ondernemen om deze kwestie van portefeuillediversificatie structureel op te lossen.

CORPORATE – DIVIDEND

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 10 april 2019 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium een dividend van € 5,20 bruto - € 3,64 netto (2017: € 5,10 bruto - € 3,57 netto) per aandeel voorstellen.

De Raad van Bestuur verklaart verder dat zij de intentie heeft om in dit kader de aandeelhouders van de Comm. VA Wereldhave Belgium bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De finale beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 24 april 2019 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 3,64 netto). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,64 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf woensdag 15 mei 2019. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op woensdag 24 april 2019.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt - gezien deze intentie - aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date' en 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld wordt op respectievelijk 25 april, 26 april en 15 mei 2019.

ORGANISATIE

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Wereldhave Belgium heeft op 15 januari 2019 het

vertrek aangekondigd, per 1 maart 2019, van Dirk Anbeek, co-Gedelegeerd Bestuurder en co-Effectieve Leider van de Vennootschap.

Sinds 2016 is Kasper Deforche eveneens co-Gedelegeerd Bestuurder en co-Effectieve Leider en aldus bevoegd voor het dagelijkse operationele bestuur van de Vennootschap.

De continuïteit van het beheer van de activiteiten zal verzekerd worden door het ongewijzigde karakter van de positie van Kasper Deforche alsook door de ganse Raad van Bestuur, welke na het vertrek van Dirk Anbeek samengesteld zal zijn uit Dirk Goeminne (Voorzitter - Onafhankelijk Bestuurder), Ann Claes (Onafhankelijk Bestuurder), Brigitte Boone (Onafhankelijk Bestuurder) en Kasper Deforche.

Naar verwachting zal op korte termijn de meerderheidsaandeelhouder een nieuwe vertegenwoordiger binnen de Raad van Bestuur voordragen.

De leden van de Raad van Bestuur danken Dirk Anbeek voor zijn jarenlange bijdrage aan de groei van de Vennootschap en wensen hem veel succes in zijn verdere carrière.

VERBONDEN PARTIJEN

Behoudens de bestaande intra groep kredietfaciliteit, welke op 31 december 2018 voor €141 mln werd gebruikt, en dienstverleningen tussen entiteiten van de groep, hebben er over 2018 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

VOORUITZICHTEN

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

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

FINANCIËLE KALENDER

Financieel verslag 2018	mid-maart 2019
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 10 april 2019
Ex-dividend date	donderdag 25 april 2019
Dividend record date	vrijdag 26 april 2019
Betaalbaarstelling dividend 2018	woensdag 15 mei 2019
Persbericht Q1 2019 (8:00 AM)	donderdag 25 april 2019
Persbericht Q2 2019 (8:00 AM)	vrijdag 19 juli 2019
Persbericht Q3 2019 (8:00 AM)	donderdag 24 oktober 2019

Vilvoorde, 7 februari 2019

NV Wereldhave Belgium SA

Statutaire Zaakvoerder

Voor bijkomende info - C. Biquet - Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00
investor.relations@wereldhavebelgium.com

De beleggingsfocus van Wereldhave Belgium richt zich op winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied.

Wereldhave Belgium is genoteerd op Euronext Brussel en haar beurskapitalisatie op 31 december 2018 bedraagt € 620 mln.

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

2. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

ACTIVA	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	853.564	956.656
	853.564	956.656
D. Andere materiële vaste activa	579	718
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	475
	579	1.193
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	16.447	0
D. Handelsvorderingen	10.303	13.520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.351	1.795
F. Kas en kasequivalenten	2.115	6.931
	30.215	22.246
Totaal activa	884.359	980.095

(X € 1.000)

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	292.774	318.034
B. Uitgiftepremies	50.563	78.733
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	139.371	181.384
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	-52
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-786	-521
m. Andere reserves	956	925
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	82.190	59.348
D. Netto resultaat van het boekjaar	54.682	40.541
	619.284	678.428
II. Minderheidsbelangen	0	0

(X € 1.000)

VERPLICHTINGEN	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.060	845
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	186.000	109.726
c. Andere		
Andere leningen	22.000	0
Ontvangen huurwaarborgen	795	810
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	503	159
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
b. Andere	1.824	1.486
	212.182	113.024
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	25.961	0
c. Andere		
Andere leningen	0	176.000
Andere	735	50
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	3.402	2.759
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.462	1.555
E. Andere kortlopende verplichtingen	16.449	0
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	903	2.235
Andere	3.981	6.044
	52.893	188.642
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	884.359	980.095
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	89,25	89,97

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Huurinkomsten		
Huur	49.725	51.891
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	378	855
Netto huurresultaat	50.103	52.746
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.382	13.564
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.991	-15.730
	-609	-2.166
Vastgoedresultaat	49.494	50.580
IX. Technische kosten		
Herstellingen	-419	-119
Verzekeringspremies	-61	-38
	-480	-157
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-303	-368
Publiciteit	-190	-116
	-493	-484
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-906	-625
Onroerende voorheffing leegstand	-182	-347
	-1.088	-971
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.010	-1.072
	-1.010	-1.072
Vastgoedkosten	-3.072	-2.685
Operationeel vastgoedresultaat	46.422	47.895
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-2.611	-2.956
Overige	-2.453	-1.721
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	457	415
	-4.607	-4.261
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41.815	43.634

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	2.489
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-2.524
	0	-35
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-16	10
	-16	10
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	31.537	24.388
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-16.152	-24.865
	15.385	-477
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-65	
	-65	0
	15.303	-503
Operationeel resultaat	57.118	43.132
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	330	157
XXI. Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-2.433	-2.669
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-104	-102
Financieel resultaat	-2.207	-2.614
Resultaat vóór belastingen	54.911	40.517
XXV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-188	-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-41	323
Belastingen	-229	23
Netto resultaat	54.682	40.541
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	54.682	40.541
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	7,88	5,71
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	7,88	5,71

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

(X € 1.000)

	2017		2018	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Netto huurresultaat	50.103		52.746	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.382		13.564	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.991		-15.730	
	-609		-2.166	
Vastgoedresultaat	49.494		50.580	
IX. Technische kosten	-480		-157	
X. Commerciële kosten	-493		-484	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.088		-971	
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.010		-1.072	
Vastgoedkosten	-3.072		-2.685	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-5.064		-4.676	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	457		415	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41.815		43.634	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0		-35
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-16		10	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		31.537		24.388
- negatief		-16.152		-24.865
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-65		0
Operationeel resultaat	41.799	15.319	43.644	-512
Financieel resultaat	-2.207	0	-2.614	0
Resultaat vóór belastingen	39.592	15.319	41.030	-512
Belastingen	-188	-41	-299	323
Nettoresultaat	39.404	15.278	40.730	-191
Winst per aandeel (x €1)	5,68	2,20	5,74	-0,03

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

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

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
I. Nettoresultaat	54.682	40.541
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	306	451
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	95	265
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	400	716
Globaal resultaat (I + II)	55.082	41.257
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	55.082	41.257

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

	31 DECEMBER 2017	31 DECEMBER 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	54.911	40.517
Intrestopbrengsten en dividenden	-330	-157
Resultaat exclusief ontvangen dividend, intrestopbrengsten	54.582	40.360
Afschrijvingen materiële vaste activa	194	141
Huurderskortingen en investeringen	630	-977
Intrestkosten	2.537	2.771
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.385	477
Mutaties vorderingen	-1.000	-1.324
Mutatie kortlopende schulden	-1.721	-849
Betaalde vennootschapsbelasting	-373	-299
Ontvangen vennootschapsbelasting	2.020	89
	-13.098	29
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	41.484	40.389
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoedbeleggingen	0	-40.207
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	2.240
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-35.067	-31.846
Aankoop meubilair en rollend materieel	-356	-336
Ontvangen intresten en dividenden	330	157
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35.093	-69.992
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	56.761	234.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-30.000	-181.961
Betaalde dividenden	-35.389	-15.056
Betaalde intresten	-2.149	-2.565
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.777	34.419
Netto kasstroom	-4.386	4.816
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	6.501	2.115
Toename/Afname liquide middelen	-4.386	4.816
Stand op 31 december	2.115	6.931

GECONSOLIDEERD STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN PER 31 DECEMBER

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

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

(X € 1.000)

2018	TOEL.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJK RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED
Slotbalans per 31 december 2017		292.774	50.563	36	139.371
Aanpassing bij de eerste toepassing van IFRS 9 (na belastingen)					
Aangepaste balans per 1 januari 2018		292.774	50.563	36	139.371
Kapitaalverhoging		25.260			
Uitgiftepremies			28.170		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Onttrekking aan de reserves					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Subsequente toepassing van IFRS 9 (na belastingen)	c				
Andere					
Netto resultaat					
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	d				42.013
Dividend over 2017	e				
Balans per 31 december 2018		318.034	78.733	36	181.384

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
€ 5,10 (netto € 3,57) per aandeel: € -35.389
- c Expected credit loss model
- d Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2017. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
- e Betaald dividend over 2017
€ 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.

(X € 1.000)

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIEERD IN IFRS	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	RESERVE VOOR ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE PENSIOENSREGELINGEN	ANDERE RESERVES	OVERGEDRAGEN RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAL
-503	0	-786	956	136.872		619.284
				-153		-153
-503	0	-786	956	136.720	0	619.131
						25.260
						28.170
451						451
			-31	31		0
		265				265
					10	10
						0
					40.531	40.531
				-42.013		0
				-35.389		-35.389
-52	0	-521	925	59.349	40.541	678.428

INFORMATIE PER SEGMENT PER 31 DECEMBER

2018

(X € 1.000)

2018	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Huur	7.838	44.054	51.891
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	31	824	855
Netto huurresultaat	7.869	44.877	52.746
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.574	10.990	13.564
VI Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.670	-13.060	-15.730
	-96	-2070	-2166
Vastgoedresultaat	7.773	42.807	50.580
IX Technische kosten			-157
Herstellingen	24	-143	
Verzekeringspremies	-4	-34	
X Commerciële kosten			-484
Makelaarscommissies	-145	-224	
Publiciteit	-13	-104	
XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-971
Leegstandlasten	-223	-402	
Onroerende voorheffing leegstand	-76	-271	
XII (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-117	-955	-1.072
Operationeel vastgoedresultaat	7.220	40.675	47.895
XIV/X Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-4.261
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			43.634
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-35
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.212	277	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.524	0	
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			10
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-477
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110	24.278	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.850	-18.015	
Operationeel resultaat			43.132
Financieel resultaat			-2.614
Resultaat vóór belastingen			40.517

(X € 1.000)

2018	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting			-299
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			323
Belastingen			23
Nettoresultaat			40.541
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	103.235	682.765	786.000
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		79.412	79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen		-2.329	-2.329
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-2.240		-2.240
Acquisitie		73.303	73.303
Investeringen	321	6.175	6.496
Herwaarderingen	-6.739	6.659	-80
Balans per 31 december	94.577	845.984	940.561
Geactiveerde huurincentives	239	1.164	1.403
Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten	94.816	847.147	941.964
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		66.817	66.817
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-79.412	-79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen		2.329	2.329
Investeringen		25.147	25.147
Bouwrente		206	206
Herwaarderingen		-396	-396
Balans per 31 december		14.692	14.692

2017

(X € 1.000)

2017	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
Huur	9.806	39.919	49.725
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		378	378
Netto huurresultaat	9.806	40.297	50.103
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.256	9.126	11.382
VI Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.415	-9.576	-11.991
	-159	-450	-609
Vastgoedresultaat	9.647	39.847	49.494
IX Technische kosten			-480
Herstellingen	-217	-202	
Verzekeringspremies	-8	-53	
X Commerciële kosten			-493
Makelaarscommissies	-131	-172	
Publiciteit	-25	-165	
XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.088
Leegstandlasten	-357	-549	
Onroerende voorheffing leegstand	-12	-170	
XII (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-87	-923	-1.010
Operationeel vastgoedresultaat	8.809	37.614	46.422
XIV/X Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-4.607
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			41.815
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-16
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			15.385
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110	31.427	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.380	-10.772	
XIX Ander portefeuilleresultaat			-65
Operationeel resultaat			57.118
Financieel resultaat			-2.207
Resultaat vóór belastingen			54.911

(X € 1.000)

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

WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN VAN DE PORTEFEUILLE

(X € 1.000)

	2017	2018
Stand op 1 januari	783.357	786.000
Vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen		
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen	0	-2.329
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-16.447	-2.240
Acquisitie	0	73.303
Investerings	3.705	6.496
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.385	-80
Stand op 31 december	786.000	940.561
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	747	1.403
Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten	786.747	941.964
Wijzigingen in projectontwikkelingen		
(x € 1.000)		
Stand op 1 januari	35.318	66.817
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	-79.412
Transfer van vastgoed beschikbaar voor verkoop naar projectontwikkelingen	0	2.329
Investerings	31.121	25.147
Bouwrente	378	206
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	-396
Stand op 31 december	66.817	14.692
Totaal vastgoedbeleggingen	853.564	956.656

UITGANGSPUNTEN CIJFERS T/M 31 DECEMBER 2018

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2018 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2018. Wereldhave Belgium heeft tijdens het jaar 2018 twee nieuwe IFRS standaarden of interpretaties (**IFRS 15** Opbrengsten uit contracten met klanten en **IFRS 9** Financiële Instrumenten) opgenomen in haar grondslagen en heeft dus haar waarderingsregels aangepast voor de opmaak van de jaarlijkse financiële informatie. Verder zijn de waarderingsregels dezelfde als die over het boekjaar eindigend op 31 december 2017.

CONSOLIDATIE

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

RISICOBEBEERSING

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

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

Overeenkomstig artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 bevestigt de Zaakvoerder dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Zie jaarlijks financieel verslag 2018, Sectie 'Corporate social responsibility'.

CONTROLEWERKZAAMHEDEN

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

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

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

- a. de financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de GVV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het financieel verslag over 2018 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.