



WERELDHAVE
BELGIUM

Halfjaarlijks financieel bericht 2014

Vilvoorde, 24 juli 2014



Inhoud

1.	Algemeen overzicht vastgoedmarkten	1
2.	Tussentijds halfjaarverslag	
	Kerncijfers	3
	Winst	3
	Direct resultaat	4
	Indirect resultaat	4
	Eigen vermogen en intrinsieke waarde	4
	Onroerend goed portefeuille	5
	Verbonden partijen	6
	Vooruitzichten	6
3	Overzicht van de portefeuille per 30 juni	7
4	Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar	
	Geconsolideerde balans	9
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	10
	Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat	12
	Staat van het globaal resultaat	12
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	13
	Staat van wijzigingen in het eigen vermogen	14
	Informatie per segment	15
	Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1e halfjaar	17
	Gegevens over het aandeel	17
	Uitgangspunten halfjaarcijfers	18
	Consolidatie	19
	Risicobeheersing	19
	Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni	19
5	Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	20
6	Verslag van de commissaris	20

1. ALGEMEEN OVERZICHT VASTGOEDMARKTEN

INLEIDING

De eurozone met inbegrip van België zou vanaf 2014 terug aanknopen met een beperkte groei van het bruto binnenlands product. Door het vertrouwensherstel als gevolg van het verdwijnen van de vrees van het uiteenvallen van de eurozone, het minder restrictief begrotingsbeleid en een sterkere uitvoer zou het bbp met 1,1% groeien in 2014. Toekomstige (internationale) groeiscenario's kunnen evenwel nog gehypothecerd worden door o.a. een opflakking van de Europese schuldencrisis, (onderkapitalisatie van banken).

Door de toestand van de overheidsfinanciën en de vooropgestelde schuldafbouw zal de gemiddelde groei evenwel structureel lager zijn dan in de voorbije decennia.

De macro-economische omgeving zal tevens bepalend zijn voor de evolutie van de rente en impliceert mogelijk een duurzaam lagere rente.

Een matige economische groei in combinatie met lagere grondstoffenprijzen doen de inflatie verder afkoelen tot amper 0,8%, wat ruimschoots lager is dan de middellangetermijndoelstelling van de Europese Centrale Bank.

VASTGOEDMARKTEN

Winkelcentra

Winkelcentra die dominant zijn in een stabiel en/of groeiend verzorgingsgebied bieden bij uitstek de mogelijkheid om met actief management huur- en waardegroei te realiseren. De bezettingsgraad van goed functionerende winkelcentra blijft op hoog niveau, terwijl de huren minder fluctueren dan in andere segmenten.

Het investeringsvolume in winkelcentra blijft beperkt. De vraag naar dit type vastgoed blijft bij institutionele investeerders hoog.

De interesse naar ruimte van retailers blijft toegespitst op primaire locaties. Huren voor toplocaties blijven stabiel, terwijl de huren voor secundaire locaties dalen. Zowel gerealiseerde omzetten van huurders als bezoekers aan winkelcentra blijven stabiel tot licht dalend.

“E-commerce” en sociale media zijn trends die het (toekomstige) bestedingspatroon van de consument mee zullen bepalen. Deze trends, die van kortbij gevolgd worden, zullen het toekomstige retail landschap een nieuwe oriëntatie geven.

Kantoren

Het aantal transacties in dit vastgoedsegment blijft laag; de aanvangsrendementen voor goed gelegen en verhuurde kantoorgebouwen blijven stabiel.

De verhuurmarkt blijft moeilijk; effectieve huurgroei in o.a. de periferie van Brussel is niet aan de orde. De kortingen die verhuurders geven zijn nog steeds hoog, maar zouden mogelijk kunnen dalen op centraal gelegen locaties waar grotere kantooroppervlaktes moeilijker te vinden zijn. De leegstand daalt licht, enerzijds omdat er geen projecten op risico gebouwd worden, en anderzijds omdat (structureel) leegstaande kantoorgebouwen geconverteerd worden tot rusthuizen, appartementen en schoolgebouwen.



2. TUSSENTIJD HALFJAARVERSLAG

- **Direct resultaat per aandeel € 2,61 (2013: € 2,54)**
- **Herwaarderingsresultaat € 1,0 mln (2013: 1,6 mln)**
- **Bezettingsgraad 97% (2013: 96,8%)**
- **Winkelcentra circa 80% van de portefeuille vastgoedbeleggingen**

KERNCIJFERS

(x € 1.000)	01/01/14 - 30/06/14	01/01/13 - 30/06/13
Winst	17.398	17.647
Direct resultaat	16.437	16.025
Indirect resultaat	961	1.622
Direct resultaat per aandeel (x €1)	2,61	2,54
Winst per aandeel (x €1)	2,76	2,80
Vermogen	30 juni 2014	31 december 2013
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	506.611	505.322
Projectontwikkelingen	107.499	90.159
Vastgoedcertificaten	19.965	18.506
Eigen vermogen	482.079 ¹⁾	490.979
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	76,42 ¹⁾	77,83
Schuldratio op totaal der activa	24,7 %	20,6 %
Uitstaande aandelen	6.308.198	6.308.198

¹⁾ inclusief winst lopend boekjaar - na dividenduitkering

WINST

De winst over het eerste halfjaar, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 17,4 mln (2013: € 17,6 mln). Deze daling is, in vergelijking met dezelfde periode in 2013, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 0,5 mln) en een lager indirect resultaat (€ 0,7 mln).

DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 16,5 mln (2013: € 16,0 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 0,7 mln, in hoofdzaak een gevolg van een hogere bezettingsratio van de kantorenportefeuille. De vastgoedkosten bleven nagenoeg stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,3 mln hoger. De financiële lasten stegen met € 0,1 mln als gevolg van een hogere opname van kredieten. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,61 (2013: € 2,54).

De EPRA bezettingsgraad van de beleggingsportefeuille per 30 juni bedroeg 97,0%, stabiel in vergelijking met 31 december 2013. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 juni (31 december 2013): winkelcentra 98,8% (99,2%), kantoren 92,8% (91,8%).

INDIRECT RESULTAAT

Het indirecte resultaat bedraagt € 1,0 mln (2013: € 1,6 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille.

EIGEN VERMOGEN EN INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Het eigen vermogen bedraagt per 30 juni 2014 € 482,0 mln (31 december 2013: € 491,0 mln). De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt, inclusief winst lopend boekjaar- na dividenduitkering, bedraagt per 30 juni 2014 € 76,42 (31 december 2013: € 77,83).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 9 april 2014, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2013 uit te keren van € 4,40 bruto (netto: € 3,30). Het dividend is betaalbaar gesteld vanaf 17 april 2014.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,49% (gemiddelde renteniveau 2013: 1,69%).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLEVastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 30 juni 2014 € 506,6 mln (31 december 2013: € 505,3 mln).

De netto toename met € 1,3 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,3 mln en een positieve netto herwaardering met € 1,0 mln.

De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Winkelcentra

Wereldhave Belgium focust op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. De bevak wil waarde creëren door actief management van de winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille. De bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,8%.

Kantoren

De netto opname van kantoorruimte over het eerste halfjaar was positief; 2.500 m² kantoorruimte werd bijkomend gecontracteerd in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem.

Deze huurcontracten starten in de loop van 2014. De gebouwen Veldekens I (11.000 m²) en Veldekens II (16.000 m²) zijn thans volledig verhuurd.

De bezettingsgraad evolueerde van 91,8% per 31 december 2013 naar 92,8% per 30 juni 2014.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2014 € 107,5 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 17,3 mln is uitsluitend toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk en Gent.

Twee niet-strategische panden (Halle – Nivelles) werden in de loop van het eerste semester verkocht aan boekwaarde (€ 1,3 mln).

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping 1' te **Genk** lopen volgens plan. Het einde van de werken is voorzien voor eind november. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250.

De commercialisering loopt en thans is 72% verhuurd. Het dossier voor het bekomen van de BREEAM-certificering werd ingediend.

Het project in **Tournai** betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is bekomen en de procedure betreffende de bouwaanvraag is nog lopende. De saneringswerken op het terrein bestemd voor de bouw van het 'Retail Park' zijn gestart.

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² - 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** is voor 92% verhuurd. Het huurcontract dat betrekking heeft op de studentenkamers start op 1 september 2014. In de loop van het derde kwartaal wordt het project bouwkundig opgeleverd.

De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 juni twee participaties aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (17,8%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 juni € 20,0 mln (31 december 2013: € 18,5 mln).

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.

VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de Zaakvoerder over 2014 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,20 en € 5,30 (2013: € 5,09).

Vilvoorde, 22 juli 2014

NV Wereldhave Belgium SA
Statutaire Zaakvoerder

Voor nadere toelichting:

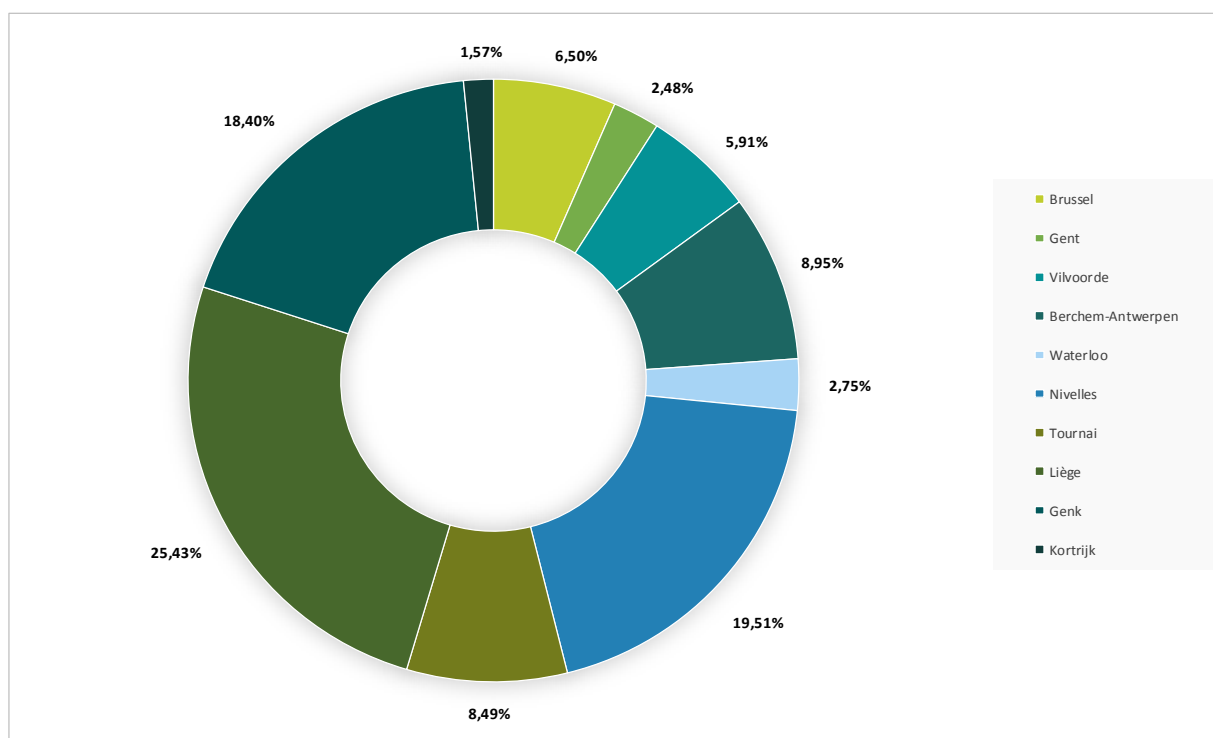
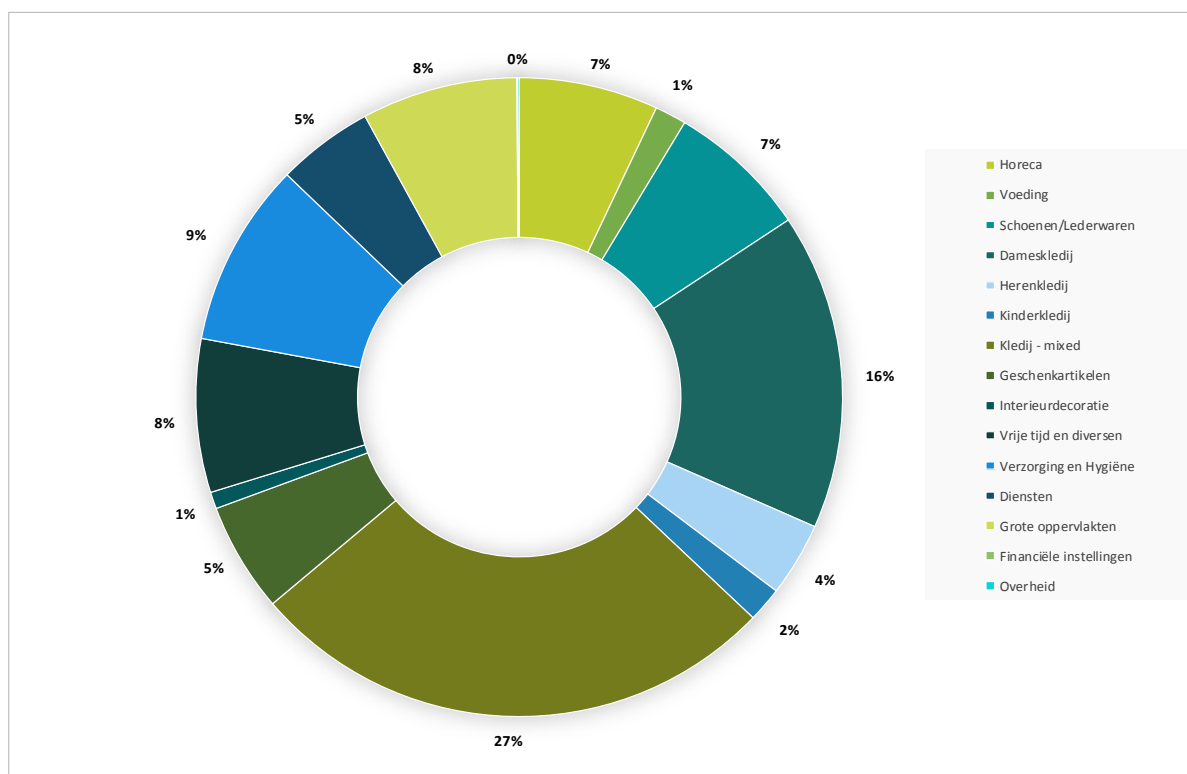
Eddy De Landtsheer
eddy.de.landtsheer@wereldhave.com
+ 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

3. OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2014

	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Parkeer- plaatsen (in aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind juni 2014 (€ x 1.000)	EPRA bezetting op 30 juni 2014
Commercieel						
Winkelcentrum						
Belle-Île' – Liège	25,43	30.252	2.200	92	5.435	98,7%
Winkelcentrum						
Nivelles	18,43	28.600	1.452	101	3.740	99,9%
Winkelcentrum						
Les Bastions' – Tournai	6,73	15.540	1.260	57	1.570	99,9%
Genk - Stadsplein	7,59	15.618	44	59	1.623	95,9%
Waterloo	1,97	3.347	95	13	420	100,0%
	60,15	93.357		322	12.788	98,8%
Kantoren						
Madou Center	4,94	12.162	150	1	1.295	100,0%
Brussel		504 *				
Jan Olieslagerslaan	0,46	3.048	82	3	108	69,6%
Vilvoorde		29 *				
Business- & Mediapark	1,33	5.449	178	8	249	66,9%
Vilvoorde (30)		201 *				
Business- & Mediapark	0,96	3.907	123	3	248	75,4%
Vilvoorde (32)		120 *				
Business- & Mediapark	3,16	12.772	305	8	649	96,1%
Vilvoorde (28)		246 *				
De Veldekens I	2,67	11.192	238	4	625	100,0%
Berchem-Antwerpen		368 *				
De Veldekens II	3,78	16.003	316	15	916	99,5%
Berchem-Antwerpen		1.008 *				
De Veldekens III	2,50	11.192	217	14	600	84,1%
Berchem-Antwerpen		208 *				
	19,80	78.409		56	4.690	92,8%
Projectontwikkelingen						
Genk Shopping 1	10,81	N/A	N/A	28	906	
Gent Overpoort	2,48	N/A	N/A	4	56	
Projecten	3,62	N/A	N/A			
	16,91			32	962	
Vastgoedcertificaten						
Kortrijk Ring	1,57	N/A	N/A			
Basilix	1,57	N/A	N/A			
	3,14					
Totaal	100,00	171.766		410	18.440	97,0%

* archiefruimte

GEOGRAFISCHE SPREIDING ONROEREND GOED PORTEFEUILLE (IN % VAN DE TAXATIEWAARDE)**BRANCHE –MIX VASTGOEDBELEGGINGEN WINKELCENTRA (IN % VAN DE HUURINKOMSTEN)**

4. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE STATEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE PER 30 JUNI 2014

(x € 1.000)

	30 juni 2014	31 december 2013
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	2.020	2.020
	2.020	2.020
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	506.611	505.322
Projectontwikkelingen	107.499	90.159
	614.110	595.481
Andere materiële vaste activa	459	533
Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	19.965	18.506
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.893	1.674
	22.317	20.713
Vlottende activa		
Handelsvorderingen	4.645	5.012
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.028	899
Kas en kasequivalenten	3.282	2.626
	8.955	8.537
Totaal activa	647.402	626.751
Eigen vermogen		
Kapitaal	266.160	266.160
Uitgiftepremies	27.759	27.759
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	160.827	153.832
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	4.866	3.407
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558	-558
Nettoresultaat van het boekjaar	17.398	34.752
	482.079	490.979
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen		
Pensioenen	787	787
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	140.000	113.000
Ontvangen huurwaarborgen	228	189
Overige	3.780	3.780
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.329	1.282
	146.124	119.038
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	14.500	8.000
Andere	209	311
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere		
Leveranciers	589	3.028
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	306	740
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	988	1.133
Andere	2.607	3.522
	19.199	16.734
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	647.402	626.751
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	76,42	77,83

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 1^e HALFJAAR 2014

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2014	1 ^{ste} halfjaar 2013
Huurinkomsten		
Huur	18.440	17.761
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	110	50
Netto huurresultaat	18.550	17.811
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	771	1.919
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-763	-1.948
	8	-29
Vastgoedresultaat	18.558	17.782
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-97	-99
Vergoedingen voor totale waarborgen	-64	-64
Verzekeringspremies	-22	-21
	-183	-184
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-200	-181
Publiciteit	-134	-58
	-334	-239
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-250	-263
Onroerende voorheffing leegstand	-4	-19
	-254	-283
Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-335	-339
	-335	-339
Vastgoedkosten	-1.106	-1.045
Operationeel vastgoedresultaat	17.452	16.738
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-271	-335
Overige	-543	-495
Andere operationele opbrengsten en kosten	-91	229
	-905	-601
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.547	16.137

VERVOLG GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 1STE HALFJAAR

	1ste halfjaar 2014	1ste halfjaar 2013
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.290	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.263	0
	27	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-6	0
	-6	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.491	2.418
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-524	-796
	967	1.622
Ander portefeuilleresultaat	-523	
	-523	
	465	1.622
Operationeel resultaat	17.012	17.759
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	560	548
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-502	-429
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-47	-16
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Andere	490	0
Financieel resultaat	501	104
Resultaat vóór belastingen	17.513	17.862
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-60	-215
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-55	0
Belastingen	-115	-215
Netto resultaat	17.398	17.647
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	17.398	17.647
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,76	2,80
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	2,76	2,80

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAAL RESULTAAT 1^E HALFJAAR

(x € 1.000)

	1ste halfjaar 2014		1ste halfjaar 2013	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	18.550		17.811	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8		-29	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-183		-184	
Commerciële kosten	-334		-239	
Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-254		-283	
Beheerkosten vastgoed	-335		-339	
Algemene kosten van de vennootschap	-814		-830	
Andere operationele opbrengsten en kosten	-91		229	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.547		16.137	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	27	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	-6	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		1.491		2.418
- negatief		-524		-796
Ander portefeuilleresultaat		-523		
Operationeel resultaat	16.541	471	16.137	1.622
Financieel resultaat	11	490	104	
Resultaat vóór belastingen	16.552	961	16.240	1.622
Vennootschapsbelasting	-115		-215	0
Netto resultaat	16.437	961	16.025	1.622
Winst per aandeel (x € 1)	2,61	0,15	2,54	0,26

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	1ste halfjaar 2014	1ste halfjaar 2013
Netto resultaat	17.398	17.647
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.459	1.053
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	0	-582
Globaal resultaat	18.857	18.118
Minderheidsbelangen		

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1^E HALFJAAR

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2014	1 ^{ste} halfjaar 2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	17.398	17.647
Geïnde intresten en dividenden	-560	-548
Resultaat exclusief ontvangen dividend	16.838	17.099
Afschrijvingen materiële vaste activa	58	95
Huurderskortingen en investeringen	-80	-189
Betaalde intresten	-1.029	-429
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-967	-1.622
Mutaties vorderingen	252	-1.237
Mutatie kortlopende schulden	-2.805	1.166
	-4.571	-2.216
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	12.267	14.883
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen	-19.300	-13.281
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	1.290	0
Aankoop meubilair en rollend materieel	0	-32
Ontvangen intresten	560	548
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.450	-12.765
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	33.500	28.500
Betaalde dividenden	-27.569	-26.803
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.931	1.697
Netto kasstroom	748	3.815
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.534	2.015
Toename/Afname liquide middelen	748	3.815
Stand op 30 juni	3.282	5.830

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN OVER HET 1^E HALFJAAR

	Toelichting	Aandeelhouders					Totaal
		Maatschap- pelijk kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Resultaat	Variaties reële voor pensioen- waarde verplichtingen	
Balans per 1 januari 2013		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a					3.025	3.025
Onttrekking aan de reserves					-146		-146
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen						-558	-558
Netto resultaat					34.752		34.752
 Dividend over 2012	b				-26.814		-26.814
Balans per 31 december 2013		<u>266.160</u>	<u>27.759</u>	<u>5.627</u>	<u>188.584</u>	<u>3.407</u>	<u>490.979</u>
 Balans per 1 januari 2014		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	490.979
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c					1.459	1.459
Netto resultaat					17.398		17.398
 Dividend over 2013	d				-27.757		-27.757
Balans per 30 juni 2014		<u>266.160</u>	<u>27.759</u>	<u>5.627</u>	<u>178.225</u>	<u>4.866</u>	<u>482.079</u>

Toelichting

a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	<u>3.025</u>
b Betaald dividend over 2012 € 4,25 (€ 3,1875 netto) per aandeel	<u>-26.814</u>
c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaardering vastgoedcertificaten	<u>1.459</u>
d Betaald dividend over 2013 € 4,40 (€ 3,30 netto) per aandeel	<u>-27.757</u>

INFORMATIE PER SEGMENT

x € 1.000

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

1e halfjaar 2014

	Kantoren	Retail	Totaal
Huur	4.690	13.750	18.440
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	100	10	110
Netto huurresultaat	4.790	13.760	18.550
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55	63	8
Technische kosten			-183
Herstellingen	-52	-45	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-33	-31	
Verzekeringspremies	-8	-14	
Commerciële kosten			-334
Makelaarscommissies	-120	-80	
Publiciteit	-33	-101	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-254
Leegstandslasten	-238	-12	
Onroerende voorheffing leegstand	0	-4	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-83	-252	-335
Operationeel vastgoedresultaat	4.168	13.284	17.452
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-905
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			16.547
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		27	27
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-6
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			967
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181	1.310	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-469	-55	
Ander portefeuilleresultaat		-523	-523
Operationeel resultaat			17.012
Financieel resultaat			501
Resultaat vóór belastingen			17.513
Vennootschapsbelasting			-115
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			
Belastingen			-115
Netto resultaat			17.398
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	124.440	380.882	505.322
Investerings	248	74	322
Herwaarderingen	-288	1.255	967
Stand 30 juni	124.400	382.211	506.611
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		90.159	90.159
Investerings		16.806	16.806
Bouwwrente		534	534
Stand 30 juni		107.499	107.499

VERVOLG INFORMATIE PER SEGMENT

1e halfjaar 2013

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	4.964	12.797	17.761
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	26	24	50
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-45	16	-29
Technische kosten			-184
Herstellingen	-49	-50	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-34	-29	
Verzekeringspremies	-8	-13	
Commerciële kosten			-239
Makelaarscommissies	-115	-66	
Publiciteit	-16	-42	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-282
Leegstandslasten	-220	-43	
Onroerende voorheffing leegstand	-19	0	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-92	-247	-339
Operationeel vastgoedresultaat	4.392	12.347	16.738
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-601
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			16.137
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			1.622
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	774	1.644	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-782	-14	
Operationeel resultaat			17.759
Financieel resultaat			104
Resultaat vóór belastingen			17.862
Vennootschapsbelasting			-215
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			0
Belastingen			-215
Netto resultaat			17.647
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	122.298	377.503	499.801
Investerings	323	204	527
Herwaarderingen	-8	1.644	1.636
Stand 30 juni	122.613	379.351	501.964
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		55.244	55.244
Investerings		12.646	12.646
Herwaarderingen		-14	-14
Bouwrente		225	225
Stand 30 juni		68.101	68.101

WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN 1E HALFJAAR

(x € 1.000)

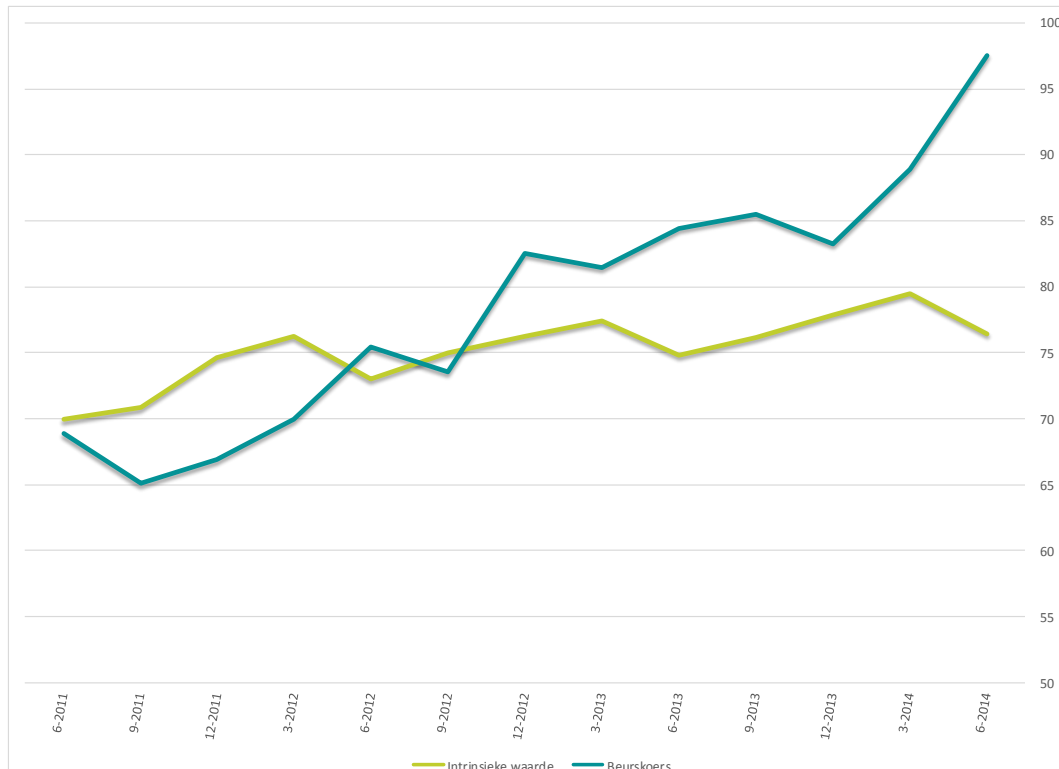
	1 ^{ste} halfjaar 2014	1 ^{ste} halfjaar 2013
Wijzigingen in vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	505.322	499.801
Investerings	322	541
Herwaarderingen	967	1.622
Stand op 30 juni	506.611	501.964
Wijzigingen in projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	90.159	55.244
Bouwrente	534	225
Aankopen/Investerings	16.806	12.646
Herwaarderingen	0	-14
Stand op 30 juni	107.499	68.101
Gegevens over het aandeel		
(bedragen per aandeel x € 1)		
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	6.308.198
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	6.308.198
Winst per aandeel	2,76	2,80
Winst per dividendgerechtigd aandeel	2,76	2,80
Direct resultaat per aandeel	2,61	2,54
Intrinsieke waarde incl. resultaat lopend boekjaar	76,42	74,83

De vennootschap heeft geen effecten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2014 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22% in handen is van Wereldhave N.V., 33,19% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59% in handen van het publiek. N.V. Wereldhave International is een 100 % dochter van Wereldhave N.V.

Koers aandeel / Intrinsieke waarde (in €)



UITGANGSPUNTEN HALFJAARCIJFERS 2014

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2014 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, 'Tussentijdse financiële rapportage'. Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2013. Wereldhave Belgium heeft tijdens het eerste halfjaar 2014 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 31 december 2013.

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

CONSOLIDATIE

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

RISICOBEEHEERSING

De risico's, met name de bedrijfs-, de financiële, de operationele en de strategische risico's, waarmee de bevak kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2014 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2013. 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.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2014

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2014 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

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 2013, pagina 67-69, 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen'.

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

De heren D. Anbeek en L. Plasman, gedelegeerd bestuurder van de statutaire Zaakvoerder van de bevak, verklaren, namens en voor rekening van de statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de bevak, dat, voor zover hen bekend,

- a) de verkorte 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 bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) het halfjaarlijks financieel verslag van 2014 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2014

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde staten van de financiële positie van Wereldhave Belgium Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2014 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, verkort geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Omvang van het beperkt nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Een nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van nazicht. Een beperkt nazicht is substantieel minder uitgebreid dan een volkomen controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel uit.

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde financiële informatie, in alle materiële opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 22 juli 2014

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

Dit halfjaarlijks financieel verslag is, overeenkomstig de ICB-reglementering, vanaf heden gratis te verkrijgen op de hoofdzetel van de vennootschap. Dit document is eveneens vrij beschikbaar op de site: www.wereldhavebelgium.com