



**WERELDHAVE
BELGIUM**

Halfjaarlijks financieel bericht 2013

Vilvoorde, 31 juli 2013



Inhoud

1.	Algemeen overzicht vastgoedmarkten	1
2.	Tussentijds halfjaarverslag	
	Kerncijfers	3
	Winst	4
	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 2013	
	Overzicht	7
4	Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar 2013	
	Geconsolideerde balans	9
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	10
	Geconsolideerd direct en indirect 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 2013	17
	Gegevens over het aandeel	17
	Uitgangspunten halfjaarcijfers 2013	18
	Consolidatie	18
	Risicobeheersing	18
	Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2013	19
	Administratieve procedure	19
	Introductie nieuw logo	19
5	Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	20
6	Verslag van de commissaris	20

1. ALGEMEEN OVERZICHT VASTGOEDMARKTEN

INLEIDING

Volgens het Planbureau situeren de vertrouwensindicatoren zich, ondanks het begin van een moeilijk herstel, momenteel nog steeds op een laag niveau, wat een verdere krimp van de economische activiteit doet vermoeden in de eerste helft van 2013. Tegen de achtergrond van een aantrekkende groei van de wereldeconomie zou de herneming vanaf de tweede helft van 2013 op gang komen dankzij de uitvoer. Samen met de aanzienlijk verbeterde situatie op de financiële markten zou dat een verder vertrouwensherstel van producenten, investeerders en consumenten kunnen teweegbrengen.

Een belangrijke voorwaarde voor dit scenario van voorzichtig herstel is het behoud van de huidige relatieve rust op de financiële markten.

Het vertrouwen in de overheidsfinanciën en in de banksector van diverse eurolanden blijft echter kwetsbaar. Bovendien bestaat het risico op een forse klim van de langetermijnrentevoeten wanneer de centrale banken hun niet-conventionele maatregelen terugschroeven.

De investeringen van de ondernemingen staan reeds geruime tijd onder druk door de tegenvallende afzetperspectieven, verstrakte kredietvoorwaarden en overtollige productiecapaciteit. Het ondernemersvertrouwen bevindt zich nog steeds op een laag niveau.

Gezien de inflatie gevoelig afkoelt, zou de gezondheidsindex evolueren in 2013 en 2014 naar respectievelijk 1,3% en 1,2%.

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 constant 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 of stijgen, terwijl de huren voor secundaire locaties dalen.

Internet 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.



2. TUSSENTIJD HALFJAARVERSLAG

- Direct resultaat per aandeel € 2,54 (2012: € 2,34)
- Positief herwaarderingsresultaat € 1,6 mln (2012: 2,1 mln)
- Bezettingsgraad 95,1% (2012: 93,7%)
- Winkelcentra circa 80% van de portefeuille vastgoedbeleggingen

KERNCIJFERS

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2013	1 ^{ste} halfjaar 2012
Winst	17.647	15.605
Direct resultaat	16.025	13.514
Indirect resultaat	1.622	2.091
Direct resultaat per aandeel (x €1)	2,54	2,34 ¹⁾
Winst per aandeel (x €1)	2,80	2,70 ¹⁾
Vermogen	30 juni 2013	31 december 2012
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	501.964	499.801
Projectontwikkelingen	68.101	55.244
Vastgoedcertificaten	16.533	15.481
Eigen vermogen	472.028 ²⁾	480.720 ³⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	74,83 ²⁾	76,21 ³⁾
Schuldratio op totaal der activa	20,6 %	16,2 %
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	6.308.198
Dividendgerechtigde aandelen	6.308.198	6.308.198

¹⁾ berekening op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.
Tot 11 april 2012: 5.331.947 aandelen, vanaf 11 april 2012: 6.308.198 aandelen.

²⁾ inclusief winst lopend boekjaar na dividenduitkering € 4,25/aandeel

³⁾ inclusief winst 2012

WINST

De winst over het eerste halfjaar, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 17,6 mln (2012: € 15,6 mln). Deze stijging is, in vergelijking met dezelfde periode in 2012, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 2,5 mln) en een lager indirect resultaat (€ 0,5 mln).

DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 16,0 mln (2012: € 13,5 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 2,6 mln als gevolg van de inbreng van het winkelvastgoed in Genk vanaf 11 april 2012 en het operationeel worden van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles vanaf 30 maart 2012. De vastgoedkosten bleven stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,2 mln hoger.

De financiële lasten en belastingen daalden met € 0,1 mln. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,54 (2012: € 2,34).

De EPRA bezettingsgraad op 30 juni bedroeg 95,7%, een stijging van 2,0 % vergeleken met 31 december 2012. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 juni 2013 (31 december 2012): winkelcentra 99,4% (98,7%), kantoren 86,6% (81,3%).

INDIRECT RESULTAAT

Het indirecte resultaat bedraagt € 1,6 mln (2012: € 2,1 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 2013 € 472,0 mln (31 december 2012: € 480,7 mln).

De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 juni 2013 € 74,83 (31 december 2012: € 76,21).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 10 april 2013, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2012 uit te keren van € 4,25 bruto (netto: € 3,19). Het dividend is betaalbaar vanaf 18 april 2013.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,69 % (gemiddelde renteniveau 2012: 1,91%).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLEVastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 30 juni 2013 € 502,0 mln (31 december 2012: € 499,8 mln).

De netto toename met € 2,2 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,6 mln en een positieve netto herwaardering met € 1,6 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 99,4%.

Kantoren

De netto opname van kantoorruimte over het eerste halfjaar was positief. Met ingang van 1 januari werd 2.300 m² kantoorruimte verhuurd in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem.

De bezettingsgraad evolueerde van 81,3% per 31 december 2012 naar 86,6 % per 30 juni 2013.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2013 € 68,1 mln (31 december 2012: € 55,2 mln). De netto toename met € 12,9 mln is uitsluitend toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk en Gent.

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping 1' te **Genk** lopen volgens plan. De opening van de eerste fase is gepland voor april 2014. 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 is lopende.

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 herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² - 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** heeft als gevolg van een bezwaar- en beroepsprocedure enkele maanden vertraging opgelopen. De bouwkundige oplevering is thans voorzien voor begin 2014.

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 € 16,5 mln (31 december 2012: € 15,5 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 2013 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,00 en € 5,10 (2012: € 4,87).

Vilvoorde, 30 juli 2013

NV Wereldhave Belgium SA
Statutaire Zaakvoerder

Voor nadere toelichting:

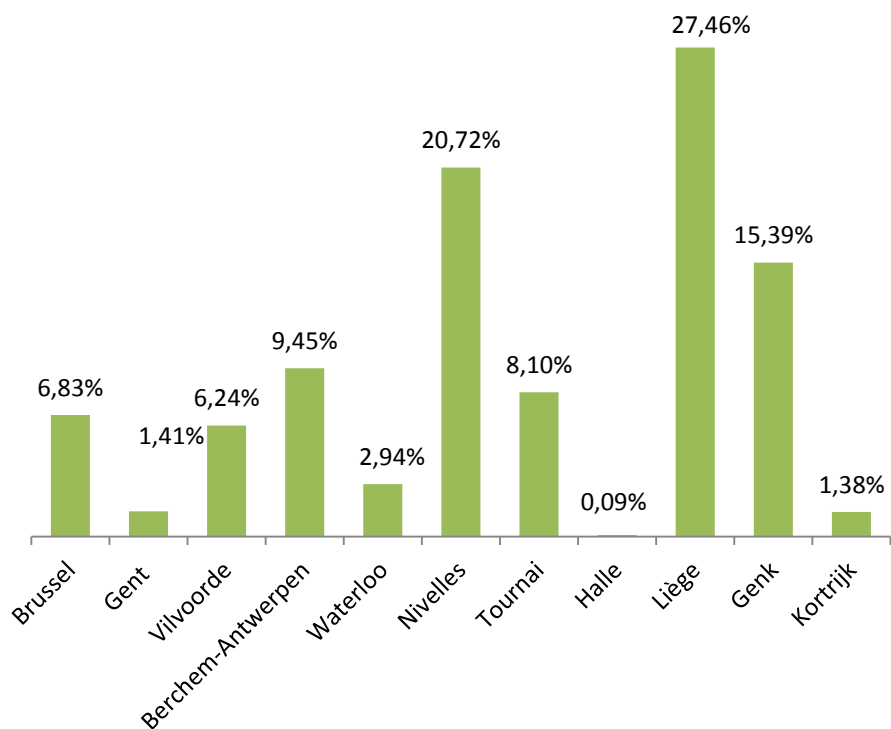
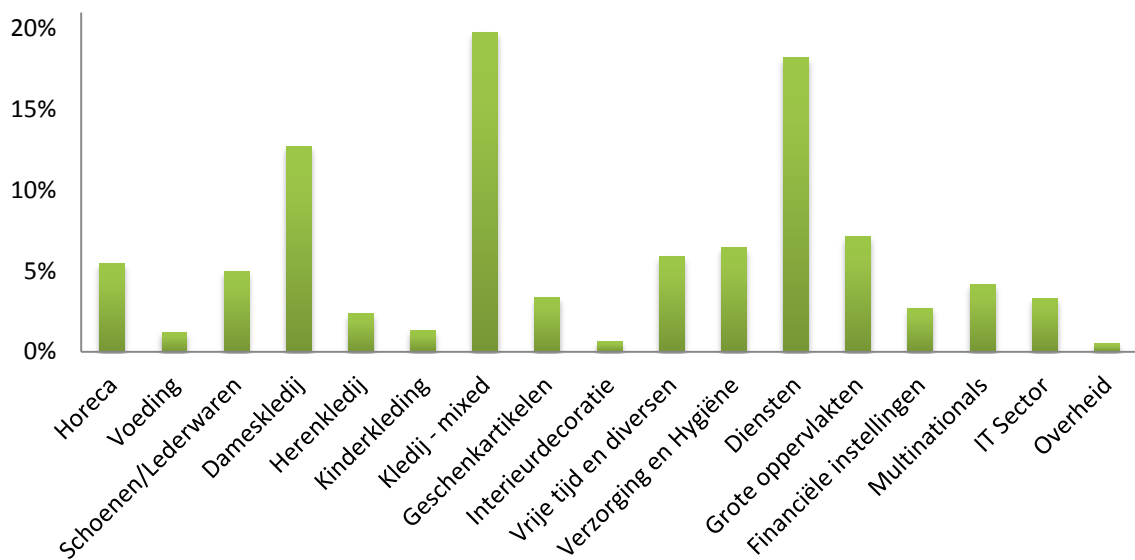
Eddy De Landtsheer
eddy.de.landtsheer@wereldhave.com
+ 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

3. OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2013

	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Parkeer- plaatsen (in aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind juni 2013 (€ x 1.000)	EPRA bezetting op 30 juni 2013
Commercieel						
Commercieel Centrum Belle-Ile' – Liège	27,46	30.252	2.200	96	5.315	98,7%
Commercieel Centrum Nivelles	19,45	28.292	1.452	96	3.661	100,0%
Commercieel Centrum Les Bastions' – Tournai	7,16	15.540	1.260	52	1.512	99,9%
Genk - Stadsplein	8,37	15.618	44	63	1.720	99,5%
Waterloo	2,13	3.347	95	13	422	100,0%
	64,57	93.049		320	12.632	99,4%
Kantoren						
Madou Center	5,36	12.162	150	1	1.279	100,0%
Brussel		504 *				
Jan Olieslagerslaan	0,51	3.048	82	2	105	62,6%
Vilvoorde		29 *				
Business- & Mediapark Vilvoorde (30)	1,44	5.449	178	8	314	83,9%
Business- & Mediapark Vilvoorde (32)	1,05	3.907	123	3	292	84,5%
Business- & Mediapark Vilvoorde (28)	3,24	12.772	305	5	635	98,4%
De Veldekens I	2,78	11.192	238	4	398	63,5%
Berchem-Antwerpen		368 *				
De Veldekens II	4,04	16.003	316	9	916	81,1%
Berchem-Antwerpen		1.008 *				
De Veldekens III	2,63	11.192	217	15	595	87,1%
Berchem-Antwerpen		208 *				
	21,04	78.409		47	4.534	86,6%
Projectontwikkelingen						
Genk Shopping 1	7,02	N/A	N/A	16	595	
Projecten	4,55	N/A	N/A		0	
	11,58			16	595	
Vastgoedcertificaten						
Kortrijk Ring	1,38	N/A	N/A			
Basilix	1,44	N/A	N/A			
	2,81					
Totaal	100,00	171.458		383	17.761	95,7%

* archiefruimte

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

4. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2013

(x € 1.000)

	30 juni 2013	31 december 2012
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	2.020	2.020
Vastgoedbeleggingen	2.020	2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	501.964	499.801
Projectontwikkelingen	68.101	55.244
	570.065	555.045
Andere materiële vaste activa	457	519
Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	16.533	15.481
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.580	1.203
	18.570	17.203
Viottende activa		
Handelsvorderingen	2.830	1.798
Belastingvorderingen en andere viottende activa	751	1.209
Kas en kasequivalenten	5.830	2.015
	9.411	5.022
Totaal activa	600.066	579.290
Eigen vermogen		
Kapitaal	266.160	266.160
Uitgiftepremies	27.759	27.759
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	153.982	144.327
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.435	382
Voorziening voor pensioenverplichtingen	-582	
Nettoresultaat van het boekjaar	17.647	36.465
	472.028	480.720
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen		
Pensioenen	690	109
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	119.500	90.000
Ontvangen huurwaarborgen	164	159
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.324	1.157
	121.678	91.425
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen		1.000
Andere	187	181
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere		
Leveranciers	2.368	2.020
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	480	531
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	664	853
Andere	2.661	2.560
	6.360	7.145
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	600.066	579.290
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	74,83	76,21

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 1^e HALFJAAR 2013

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2013	1 ^{ste} halfjaar 2012
Huurinkomsten		
Huur	17.761	15.195
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	50	
Netto huurresultaat	17.811	15.195
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.919	1.803
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.948	-1.980
	-29	-177
Vastgoedresultaat	17.782	15.018
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-99	-66
Vergoedingen voor totale waarborgen	-64	-83
Verzekeringspremies	-21	-18
	-184	-167
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-181	-132
Publiciteit	-58	-61
	-239	-193
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		
Leegstandlasten	-263	-328
Onroerende voorheffing leegstand	-19	-118
	-283	-446
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-339	-276
Vastgoedkosten	-339	-276
Operationeel vastgoedresultaat	16.738	13.936
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-335	-163
Overige	-495	-519
Andere operationele opbrengsten en kosten	229	282
	-601	-400
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.137	13.536

VERVOLG GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 1STE HALFJAAR

	1ste halfjaar 2013	1ste halfjaar 2012
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa	0	2
	0	2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.622	2.091
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
	1.622	2.091
	1.622	2.093
Operationeel resultaat	17.759	15.629
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	548	548
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-429	-551
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-16	-20
Financieel resultaat	104	-23
Resultaat vóór belastingen	17.862	15.606
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-215	-1
Belastingen	-215	-1
Netto resultaat	17.647	15.605
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	17.647	15.605
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,80	2,70

GECONSOLIDEERD DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT 1^e HALFJAAR 2013

(x € 1.000)

	1^{ste} halfjaar 2013		1^{ste} halfjaar 2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	17.811		15.195	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29		-177	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-184		-167	
Commerciële kosten	-239		-193	
Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-283		-446	
Beheerskosten vastgoed	-339		-276	
Algemene kosten van de vennootschap	-830		-682	
Andere operationele opbrengsten en kosten	229		282	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.137		13.536	
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa			2	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		2.418		3.641
- negatief		-796		-1.550
Operationeel resultaat	16.137	1.622	13.538	2.091
Financieel resultaat	104		-23	
Resultaat vóór belastingen	16.240	1.622	13.515	2.091
Vennootschapsbelasting	-215		-1	
Netto resultaat	16.025	1.622	13.514	2.091
Winst per aandeel (x € 1)	2,54	0,26	2,34	0,36

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	1^{ste} halfjaar 2013		1^{ste} halfjaar 2012	
Netto resultaat				
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.025		13.514	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.622		2.091	
Netto resultaat	17.647		15.605	
Andere elementen van het globaal resultaat				
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.053		-715	
	1.053		-715	
Voorziening voor pensioenverplichting	-582			
	-582			
Globaal resultaat	18.118		14.890	
Minderheidsbelangen				

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1^E HALFJAAR 2013

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2013	1 ^{ste} halfjaar 2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	17.647	15.605
Geïnde intresten en dividenden	-548	-548
Resultaat exclusief ontvangen dividend	17.099	15.057
Afschrijvingen materiële vaste activa	95	
Huurderskortingen en investeringen	-189	
Betaalde intresten	-429	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.622	-2.091
Mutaties vorderingen	-1.237	338
Mutatie kortlopende schulden	1.166	-2.111
	-2.216	-3.864
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	14.883	11.193
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-4.609
Investeringen	-13.281	-29.688
Aankoop meubilair en rollend materieel	-32	
Ontvangen intresten	548	
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.765	-34.297
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	28.500	43.000
Betaalde dividenden	-26.803	-20.447
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.697	22.553
Netto kasstroom	3.815	-551
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.015	3.281
Toename/afname liquide middelen	3.815	-551
Stand op 30 juni	5.830	2.730

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

(x € 1.000)

	Aandeelhouders					Totaal
	Maatschap- pelijk kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Resultaat	Voorziening Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2012	224.969		5.627	165.696	1.617	397.909
Kapitaalverhoging	41.191					41.191
Uitgiftepremies		27.759				27.759
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a				-1.235	-1.235
Ottrekking aan de reserves				-41		-41
Netto resultaat				36.465		36.465
Dividend over 2011	b			-21.328		-21.328
Balans per 31 december 2012	<u>266.160</u>	<u>27.759</u>	<u>5.627</u>	<u>180.792</u>	<u>382</u>	<u>480.720</u>
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	c				1.053	1.053
Voorziening pensioenverpl.					-582	-582
Netto resultaat				17.647		17.647
Dividend over 2012	d			-26.810		-26.810
Balans per 30 juni 2013	<u>266.160</u>	<u>27.759</u>	<u>5.627</u>	<u>171.629</u>	<u>-582</u>	<u>472.028</u>

Toelichting

a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Vastgoedcertificaten	<u>-1.235</u>
b Betaald dividend over 2011 € 4,00 (netto € 3,16) per aandeel	<u>-21.328</u>
c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Vastgoedcertificaten	<u>1.053</u>
d Betaald dividend over 2012 € 4,25 (netto € 3,1875) per aandeel	<u>-26.810</u>

INFORMATIE PER SEGMENT

(x € 1.000)

De segmentatie van huurinkomsten, vastgoedkosten, vastgoedbeleggingen en herwaarder-
ingen over de sectoren is als volgt:

1e halfjaar 2013

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	4.964	12.797	17.761
Vergoedingen 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 taken van niet verhuurde gebouwen			-282
Leegstandslasten	-220	-43	
Onroerende voorheffing leegsstand	-19		
(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
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
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
Belastingen			-215
Netto resultaat			17.647
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 01/01	122.298	377.503	499.801
Aankopen/Investerings	323	204	527
Herwaarderings	-8	1.644	1.636
Stand 30/06	122.613	379.351	501.964
Projectontwikkelingen			
Stand 01/01		55.244	55.244
Investerings		12.646	12.646
Herwaarderings		-14	-14
Bouwrente		225	225
Stand 30/06		68.101	68.101

VERVOLG INFORMATIE PER SEGMENT

1e halfjaar 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	4.883	10.312	15.195
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-113	-64	-177
Technische kosten			-167
Herstellingen	-61	-5	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-52	-31	
Verzekeringspremies	-7	-11	
Commerciële kosten			-193
Makelaarscommissies	-132		
Publiciteit	-22	-39	
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen			-446
Leegstandslasten	-300	-28	
Onroerende voorheffing leegsstand	-118		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-101	-175	-276
Operationeel vastgoedresultaat	3.977	9.959	13.936
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-400
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			13.536
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			2.091
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.011	2.630	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-708	-842	
Operationeel resultaat			15.629
Financieel resultaat			-23
Resultaat vóór belastingen			15.606
Vennootschapsbelasting			-1
Belastingen			-1
Netto resultaat			15.605
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 01/01	141.495	256.913	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleg.		54.620	54.620
Aankopen/Investeringsen	45	49.516	49.561
Herwaarderingsen	303	1.788	2.091
Stand 30/06	141.843	362.837	504.680
Projectontwikkelingen			
Stand 01/01		74.428	74.428
Aankopen/Investeringsen		30.221	30.221
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleg.		-54.620	-54.620
Bouwrente		364	364
Stand 30/06		50.393	50.393

WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN 1E HALFJAAR 2013 (x € 1.000)**Wijzigingen in vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen**

Stand op 1 januari 2013	499.801
Aankopen/Investerings	541
Herwaarderingen	1.622
Stand op 30 juni 2013	<u>501.964</u>

Wijzigingen in projectontwikkelingen

Stand op 1 januari 2013	55.244
Bouwrente	225
Aankopen/Investerings	12.646
Herwaarderingen	-14
Stand op 30 juni 2013	<u>68.101</u>

Gegevens over het aandeel*(bedragen per aandeel x € 1)*

	01/01/13 - 30/06/13	01/01/12 - 30/06/12
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	5.766.432
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	6.308.198
Winst per aandeel	2,80	2,70
Winst per dividendgerechtigd aandeel	2,80	2,47
Direct resultaat per aandeel	2,54	2,34
Intrinsieke waarde incl. resultaat lopend boekjaar	74,83	72,99

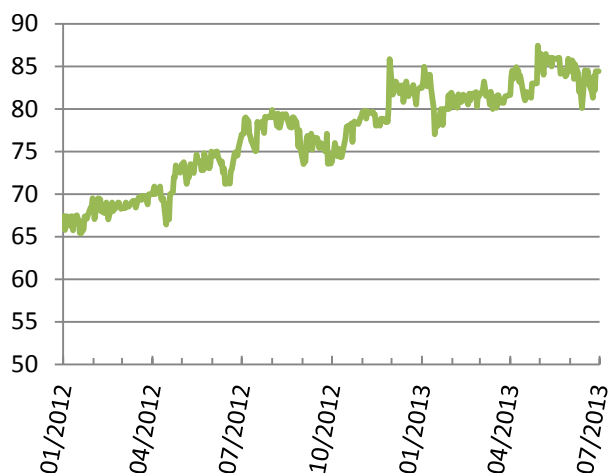
De vennootschap heeft geen effecten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

AANDEELHOUDERSCHAP

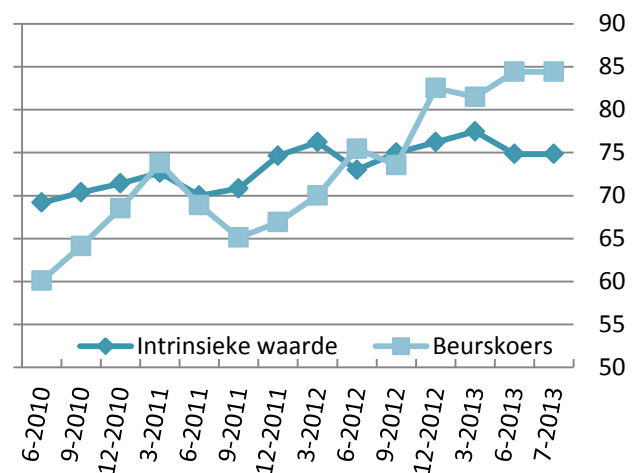
Op 30 juni 2013 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22% in handen is van Wereldhave N.V., 33,19% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59% in handen van het publiek.

N.V. Wereldhave International is een 100 % dochter van Wereldhave N.V.

Koersverloop aandeel (in €)



Koers aandeel / Intrinsieke waarde (in €)



UITGANGSPUNTEN HALFJAARCIJFERS 2013

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2013 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 2012. Wereldhave Belgium heeft tijdens het eerste halfjaar 2013 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 2012, behoudens volgende standaard – IAS 19 'Personeelsbeloningen'.

De wijzigingen in IAS 19 betreffen de boekhoudkundige verwerking van toegezegde-pensioenregelingen en ontslagvergoedingen. De belangrijkste wijziging heeft betrekking op de verwerking van mutaties in de toegezegde-pensioenregelingen en de fondsbeleggingen. De wijzigingen vereisen de directe erkenning van de wijzigingen in de toegezegde-pensioenregelingen en in de reële waarde van de fondsbeleggingen via het overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten als ze optreden, en elimineren de 'corridor methode' die is toegestaan onder de vorige versie van IAS 19. De impact van deze wijziging in de boekhoudkundige verwerking zou voor het boekjaar een negatief effect op het eigen vermogen hebben van € 0,5 mln.

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.

RISICOBEBEERSING

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 2013 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2012. 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 2013

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2013 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 2012, pagina 33-34, 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen'.

ADMINISTRATIEVE PROCEDURE

Bij arrest van 28 mei 2013 besliste het Hof van Beroep te Brussel de CVA Wereldhave Belgium vrij te spreken daar de haar ten laste gelegde feiten niet bewezen zijn.

De fiscale procedure is nog lopende, deze zaak is vastgesteld voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel op 6 december 2013. De Vastgoedbevak is in deze zaak volledig gevrijwaard door Wereldhave N.V. (Nederland) vermits deze een garantie, in het kader van de beursnotering van de bevak (1998), heeft gegeven aan de Vastgoedbevak ter dekking van alle mogelijke nadelige financiële gevolgen.

INTRODUCTIE NIEUW LOGO

Bij de halfjaarcijfers wordt het nieuwe logo van de bevak kenbaar gemaakt. Het logo weerspiegelt een nieuwe huisstijl en de bestendiging van de dynamiek van het team van Wereldhave Belgium.

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 2013 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 2013

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2013 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde resultatenrekening, 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 controleverslag 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, 30 juli 2013

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