



**WERELDHAVE
BELGIUM**



Halfjaarlijks
financieel bericht
Vilvoorde, 20 juli 2016

1.	ALGEMEEN OVERZICHT VASTGOEDMARKTEN	4			
2.	TUSSENTIJD HALFJAARVERSLAG	6			
	Kerncijfers	6			
	Winst	7			
	Direct resultaat	7			
	Indirect resultaat	7			
	Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel	7			
	Ontroerend goed portefeuille	8			
	Duurzaamheid	10			
	Corporate-dividend	10			
	Vooruitzichten	10			
3.	OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI	12			
4.	VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN EERSTE HALFJAAR	18			
	Geconsolideerde staten van de financiële positie	20			
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	22			
	Geconsolideerd overzicht van het direct en indirect resultaat	24			
	Staat van het globaal resultaat	25			
				Geconsolideerd kasstroomoverzicht	27
				Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	28
				Informatie per segment	30
				Wijzigingen in vastgoedbeleggingen	
				1ste halfjaar	34
				Verslag vastgoeddeskundigen	35
				Aandeelhouderschap	35
				Uitgangspunten halfjaarcijfers 2016	36
				Consolidatie	36
				Risicobeheersing	37
				Verbonden partijen	37
				Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni	37
5.	VERPLICHTINGEN INZAKE INFORMATIEVERSTREKKING AAN HET PUBLIEK				38
6.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS				40

1. ALGEMEEN OVERZICHT 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 maar er wordt evenwel een toenemende druk vastgesteld.

Het investeringsvolume in winkelcentra in België over het eerste semester was zeer hoog. De vraag naar dit type vastgoed bestendigt zich bij institutionele investeerders (zowel Europese als niet-Europese) op een hoog niveau.

De interesse naar ruimte van retailers blijft toegespitst op primaire locaties. Algemeen wordt een toenemende druk op de huren vastgesteld. 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; oudere gebouwen worden ingeruild voor nieuwe, duurzame met doorgaans een lagere take-up. Dit heeft meestal te maken met een efficiëntere manier van benutting van oppervlakte en een beperktere werkoppervlakte per werknemer.

2. TUSSENTIJD'S HALFJAARVERSLAG

- > Direct resultaat per aandeel € 2,97 (2015: € 2,79)
- > Portefeuille Vastgoedbeleggingen € 775,3 mln (2015: € 774,0 mln)
- > Bezettingsgraad winkelcentra 94,5 % (2015: 94,9 %)
- > Stijging huurinkomsten (9,2 %) tot € 25,0 mln (2015: € 23,0 mln)

KERNCIJFERS

(X €1.000)	01/01/16 - 30/06/16	01/01/15 - 30/06/15
Winst	19.517	36.375
Direct resultaat	20.641	19.387
Indirect resultaat	-1.124	16.988
Direct resultaat per aandeel (x €1)	2,97	2,79
Winst per aandeel (x €1)	2,81	5,24
Vermogen	30 juni 2016	31 december 2015
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	750.257	733.482
Projectontwikkelingen	25.083	40.547
Eigen vermogen	552.450 ⁽²⁾	567.310 ⁽¹⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	79,62 ⁽²⁾	81,76 ⁽¹⁾
Schuldratio op totaal der activa	29,1 %	27,5 %
Uitstaande aandelen	6.939.017	6.939.017

(1) vóór winstverdeling en dividenduitkering
(2) vóór winstverdeling en na dividenduitkering (dividend bruto € 4,90/aandeel - € 34 mln)

WINST

De winst over het eerste halfjaar, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 19,5 mln (2015: € 36,4 mln). Deze daling is, in vergelijking met dezelfde periode in 2015, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 1,2 mln) en een lager indirect resultaat (€ - 18,1 mln).

INDIRECT RESULTAAT

Het indirecte resultaat bedraagt € -1,1 mln (2015: € 17,0 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bleef over het eerste halfjaar nagenoeg stabiel. De 'yield compression', met als gevolg scherpere aanvangsrendementen bij winkelcentra, bestendigde zich over het eerste halfjaar.

DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 20,6 mln (2015: € 19,4 mln). De huurinkomsten zijn gestegen met € 2,1 mln. De recurrente en andere huurinkomsten (tijdelijke terbeschikkingstellingen, pop up stores, e.a.) stegen in hoofdzaak het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk, 'Belle Ile' te Liège, het winkelcentrum te Nivelles en het binnenstedelijk commercieel geheel te Gent. De vastgoedkosten bleven nagenoeg stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten stegen met € 1,2 mln.

Historisch lage rentevoeten hadden voor gevolg dat de intrestkosten daalden met € 0,4 mln tot € 1,2 mln tegenover € 1,6 mln over dezelfde periode vorige jaar.

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,97 (2015: € 2,79).

De bezettingsgraad van de beleggingsportefeuille per 30 juni bedroeg 93,9 % (31 december 2015: 94,1 %). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad per 30 juni 2016 (31 december 2015): winkelcentra 94,5 % (94,9 %), kantoren 91,9 % (91,4 %).

EIGEN VERMOGEN EN INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Het eigen vermogen bedraagt per 30 juni 2016 € 552,5 mln (31 december 2015: € 567,3 mln).

De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopende boekjaar – na dividenduitkering, bedraagt per 30 juni 2016 € 79,62 (31 december 2015: € 81,76).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,08 % (gemiddelde renteniveau 2015: 1,19 %).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLE

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 30 juni 2016 € 750,3 mln (31 december 2015: € 733,5 mln).

De netto toename met € 16,8 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan herclassificatie (van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen) van het retailpark (€ 17,0 mln) aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, investeringen in gebouwen in portefeuille met € 1,0 mln en een negatieve netto herwaardering met € 1,1 mln. De post geactiveerde huurkortingen daalde met € 0,1 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 GVV wil waarde creëren door actief management van de winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille.

Het belang van de winkelcentra in de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen bedraagt 84,3 %.

Het retailpark (10.000 m²), aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai, is operationeel sinds 18 februari 2016. De bezettingsgraad bedraagt 84,8 %.

In het winkelcentrum te Genk 'Shopping 1' werd in het tweede kwartaal een handelshuurovereenkomst afgesloten met 'New Yorker' (1.013 m²). Deze belangrijke 'fashion-anchor' past perfect in de optimalisatie van de branche mix en de attractiviteit van het winkelcentrum. De opening is voorzien voor 1 oktober 2016.

De Epra-bezettingsgraad van de portefeuille winkelcentra bedraagt per 30 juni 2016 95,1 % (31 december 2015 94,9 %).

Kantoren

Het huurcontract met Ricoh (6.000 m²), zittende huurder in het kantoorgebouw gelegen aan de Medialaan 28 te Vilvoorde, werd verlengd voor een periode van 6/9 jaar. Verder werden drie nieuwe huurcontracten (1.200 m²) afgesloten in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen.

Het huurcontract dat betrekking heeft op het kantoorgebouw 'Madou' te Brussel (12.200 m²) loopt af begin 2018. De huurder heeft te kennen gegeven het gebouw te verlaten bij het einde van het contract. De Zaakvoerder evalueert alle mogelijke (strategische) opties inzake commercialisatie, herontwikkeling en desinvestering.

De bezettingsgraad evolueerde van 91,4 % per 31 december 2015 naar 91,9 % per 30 juni 2016.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2016 € 25,1 mln (31 december 2015: € 40,5 mln). De netto afname met € 15,4 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de herclassificatie van het retailpark (€ 17,0 mln) aanpalend aan het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai.

De bouwwerken betreffende de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai zijn in maart 2016 gestart en lopen volgens planning. Het einde der werken is voorzien voor het eerste kwartaal 2018. De commercialisatie is opgestart en de eerste contracten zijn getekend.

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



Forum Overpoort, Gent

DUURZAAMHEID

Een evaluatieproces “assessment” voor het bekomen van een “BREEAM in use” is lopende voor de winkelcentra gelegen te Kortrijk en Nivelles. In lijn met onze ambitie streven wij naar een “BREEAM-certificatie *Very good*”, welke onze blijvende aandacht voor duurzaamheid aangeeft.

Teneinde de duurzame objectieven “*ecologische voetafdruk*” te behalen met de partners van Wereldhave Belgium worden:

- Duurzaamheidcharters met leveranciers onderschreven; over het eerste semester onderschreven voor 86 % van alle overeenkomsten.
- “Green Leases” als bijlage toegevoegd bij de handelshuur-overeenkomsten; over het eerste semester voor 82 % van alle overeenkomsten.

CORPORATE – DIVIDEND

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 13 april 2016, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2015 uit te keren van € 4,90 bruto (netto: € 3,577). Het dividend is betaalbaar gesteld vanaf 22 april 2016.

VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de Zaakvoerder over 2016 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,70 en € 5,80 (2015: € 5,63).

Vilvoorde, 20 juli 2016

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



Winkelcentrum Shopping 1, Genk

3. OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI



Samenstelling van de vastgoedportefeuille

	BOUWJAAR OF MEEST RECENTE RENOVATIEJAAR	SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE (IN % VAN WAARDERING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M²)	PARKEERPLAATSEN (AANTAL)	HUURINKOMSTEN OP 30 JUNI 2016 (€ X 1.000)	HUURWAARDE LEEOSTAND (€ X 1.000)	THEORETISCHE HUURWAARDE OP 30 JUNI 2016 (€ X 1.000)	GESCHATTE HUURWAARDE (€ X 1.000)	BEZETTINGSGRAAD OP 30 JUNI 2016
COMMERCIEEL				(1)	(2)	(3)	(4)		
Winkelcentrum "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	1994	21,54 % ⁽⁵⁾	30.252	2.200	5.640	1	5.641	10.947	99,8 %
Winkelcentrum te Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	16,67 %	28.600	1.452	4.207	7	4.214	7.839	99,7 %
Winkelcentrum "Les Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	1996	7,23 %	15.540	1.260	1.782	0	1.782	3.173	100,0 %
Retailpark 'les Bastions', Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2016	2,22 %	10.000	340	308	68	376	1.100	84,8 %
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	9,82 %	27.100	1.250	2.548	574	3.122	5.446	78,3 %
Winkelcentrum "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	13,59 %	32.000	2.000	3.148	357	3.505	7.110	89,0 %
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	2,07 %	3.700	0	411	30	441	938	93,6 %
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	6,21 %	15.618	44	1.701	9	1.710	3.113	100,0 %
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,72 %	3.347	95	414	0	414	828	100,0 %
TOTAAL COMMERCIEEL		81,07 %	166.157		20.159	1.046	21.205	40.494	94,5 %
KANTOREN									
Madou Center, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel	2002	3,03 %	12.162 504*	150	1.318	0	1.318	2.563	100,0 %
Businessclass kantorenpark, Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,41 %	3.048 29*	82	114	53	167	314	69,7 %
Business- & Mediapark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,23 %	5.449 201*	178	286	144	430	769	66,9 %
Business- & Mediapark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,83 %	3.907 120*	123	194	109	303	541	65,6 %
Business- & Mediapark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,68 %	12.772 246*	305	667	36	703	1.757	96,1 %
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,17 %	11.192 368*	238	725	1	726	1.506	100,0 %
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,18 %	16.003 1.008*	316	1.062	12	1.074	2.105	99,6 %
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,17 %	11.192 208*	217	538	178	716	1.405	80,7 %
TOTAAL KANTOREN		15,70 %	78.409		4.904	532	5.436	10.959	91,9 %
PROJECTONTWIKKELINGEN COMMERCIEËLE PROJECTEN									
Uitbreiding winkelcentrum, 'Les Bastions' in Tournai		1,34 %							
Herontwikkeling winkelcentrum Waterloo, Waterloo		0,76 %							
Uitbreiding winkelcentrum, 'Belle-Ile' in Liège		0,23 %							
Nivelles grondposities		0,90 %							
TOTAAL PROJECTONTWIKKELINGEN		3,23 %	0						
TOTAAL		100,00 %	244.566		25.063	1.578	26.641	51.453	93,9 %

(*) Archiefruimte

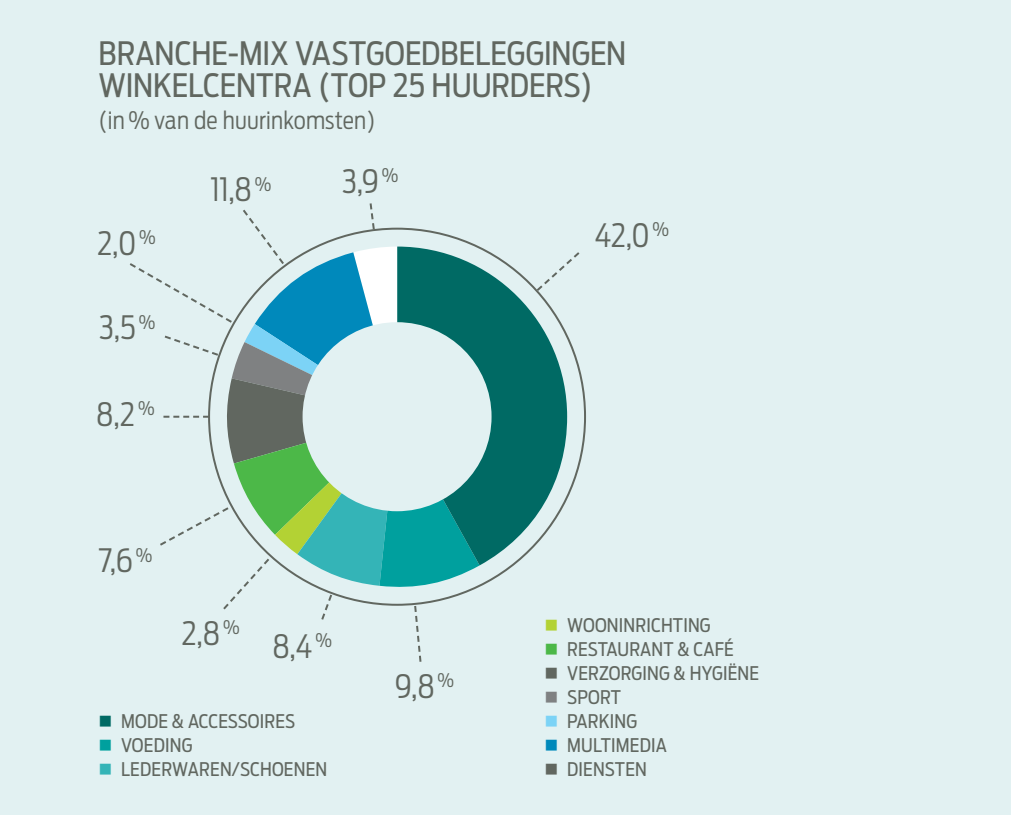
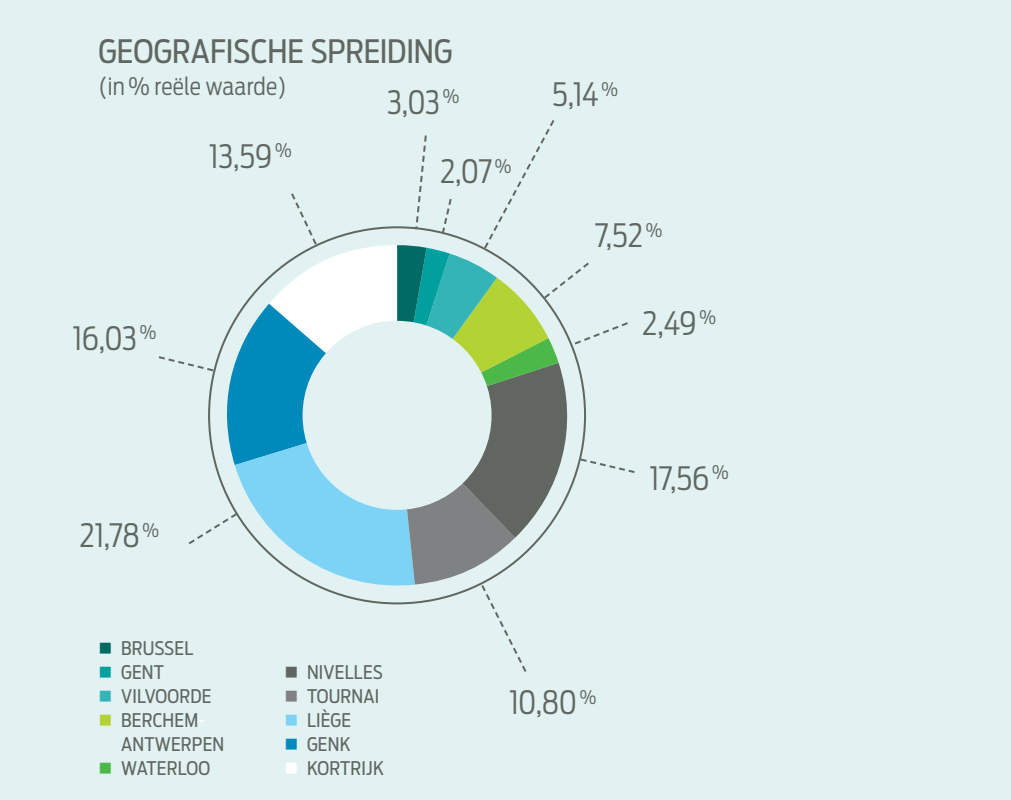
(1) Huurwaarde leegstand is het verschil tussen de theoretische huurwaarde van het vastgoed en de ontvangen huurinkomsten ervan.

(2) De theoretische huurwaarde is de contractuele huur verhoogd met de huurwaarde leegstand.

(3) Voor het bepalen van de geschatte huurwaarde baseren de externe schatters zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteiten van het gebouw en de marktomstandigheden.

(4) De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

(5) Op 22 september 2014 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan overeenkomstig artikel 30 § 3 en § 4 van de GVV wet op het verbod om meer dan 20 % van de activa te beleggen in één vastgoedgeheel. De huidige derogatie loopt tot 31 december 2016.



4. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN 1STE HALFJAAR



Geconsolideerde staten van de financiële positie

ACTIVA

(X €1.000)	30 JUNI 2016	31 DECEMBER 2015
I. VASTE ACTIVA		
C. Vastgoedbeleggingen	775.340	774.029
	775.340	774.029
D. Andere materiële vaste activa	736	654
	736	654
II. VLOTTENDE ACTIVA		
D. Handelsvorderingen	12.465	8.139
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.315	5.907
F. Kas en kasequivalenten	3.621	6.231
	19.401	20.277
TOTAAL ACTIVA	795.477	794.960

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

(X €1.000)	30 JUNI 2016	31 DECEMBER 2015
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		
A. Kapitaal	292.774	292.774
B. Uitgiftepremies	50.563	50.563
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	112.488	103.745
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	-1.107	-733
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-993	-993
m. Andere reserves	986	986
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	78.186	71.541
D. Nettoresultaat van het boekjaar	19.517	49.391
	552.450	567.310
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	0

VERPLICHTINGEN

(X €1.000)	30 JUNI 2016	31 DECEMBER 2015
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.232	1.232
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	140.000	110.000
c. Andere		
Andere leningen	36.000	36.000
Ontvangen huurwaarborgen	397	396
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.107	733
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
b. Andere	1.730	1.730
	180.466	150.091
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	50.000	63.000
c. Andere		
Andere	1.000	1.417
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	3.350	6.222
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.010	1.234
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.323	2.082
Andere	5.878	3.604
	62.561	77.559
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	795.477	794.960
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	79,62	81,76

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(X €1.000)		1STE HALFJAAR 2016	1STE HALFJAAR 2015
I.	Huurinkomsten		
	Huur	25.063	22.955
	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	287	81
	Netto huurresultaat	25.350	23.036
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.448	4.393 ^(*)
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.752	-4.437 ^(*)
		-304	-44
	VASTGOEDRESULTAAT	25.046	22.992
IX.	Technische kosten		
	Recurrente technische kosten		
	Herstellingen	-154	-155
	Vergoedingen voor totale waarborgen	0	-67
	Verzekeringspremies	-18	-19
		-172	-241
X.	Commerciële kosten		
	Makelaarscommissies	-158	-184
	Publiciteit	-107	-96
		-265	-280
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
	Leegstandlasten	-404	-343
	Onroerende voorheffing leegstand	-25	-9
		-429	-352
XII.	Beheerkosten vastgoed		
	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-588	-537
		-588	-537
	Vastgoedkosten	-1.454	-1.410
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.592	21.582
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		
	Personeelskosten	-1.179	-396
	Overige	-1.019	-749
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	474	584
		-1.724	-561
	OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.868	21.021

(*) Deze cijfers werden gebruteerd teneinde de vergelijkbaarheid te waarborgen.

(X €1.000)		1STE HALFJAAR 2016	1STE HALFJAAR 2015
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
	Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	13	17
		13	17
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
	Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5.370	22.568
	Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-6.487	-5.679
		-1.117	16.889
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	79
		0	79
		-1.104	16.985
	OPERATIONEEL RESULTAAT	20.764	38.006
XX.	Financiële inkomsten		
	Geïnde intresten en dividenden	4	0
XXI.	Netto intrestkosten		
	Nominale intrestlasten op leningen	-1.155	-1.608
XXII.	Andere financiële kosten		
	Bankkosten en andere commissies	-44	-37
	Financieel resultaat	-1.195	-1.645
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	19.569	36.361
XXV.	Vennootschapsbelasting		
	Vennootschapsbelasting	-45	-6
	Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-7	20
	Belastingen	-52	14
	NETTO RESULTAAT	19.517	36.375
	NETTO RESULTAAT AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP	19.517	36.375
	Resultaat per aandeel (x €1)	2,81	5,24
	Verwaterd resultaat per aandeel (x €1)	2,81	5,24

Geconsolideerd overzicht van het direct en indirect resultaat

(X €1.000)		01-01-2016/30-06-2016		01-01-2015/30-06-2015	
		DIRECT	INDIRECT	DIRECT	INDIRECT
Netto huurresultaat		25.350		23.036	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-304		-44	
Vastgoedkosten					
IX.	Technische kosten	-172		-241	
X.	Commerciële kosten	-265		-280	
XI.	Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-429		-352	
XII.	Beheerkosten vastgoed	-588		-537	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.198		-1.145	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	474		584	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		21.868		21.021	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa		13	0	17	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen					
– positief			5.370		22.568
– negatief			-6.487		-5.679
XIX. Ander portefeuilleresultaat			0		79
Operationeel resultaat		21.881	-1.117	21.038	16.968
Financieel resultaat		-1.195	0	-1.645	0
Resultaat vóór belastingen		20.686	-1.117	19.393	16.968
Vennootschapsbelasting		-45	-7	-6	20
NETTO RESULTAAT		20.641	-1.124	19.387	16.988
Winst per aandeel (x €1)		2,97	-0,16	2,79	2,45

Staat van het globaal resultaat

(X €1.000)	30 JUNI 2016	30 JUNI 2015
I. NETTO RESULTAAT (I)	19.517	36.375
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (II)		
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	-374	143
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	-6
	-374	137
GBAAL RESULTAAT (I + II)	19.143	36.512
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	19.143	36.512



Winkelcentrum Belle-Ile, Liège

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(X €1.000)	01-01-2016/30-06-2016	01-01-2015/30-06-2015
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Netto resultaat voor belasting	19.569	36.361
Intrestopbrengsten en dividenden	-4	
Resultaat exclusief ontvangen dividend	19.565	36.361
Afschrijvingen materiële vaste activa	133	130
Huurderskortingen en investeringen	291	256
Intrestkosten	1.194	1.647
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.117	-16.889
Verkoop vastgoedbeleggingen		
Mutaties vorderingen	-4.635	411
Mutatie kortlopende schulden	-792	-720
Betaalde vennootschapsbelasting	-287	
Ontvangen vennootschapsbelasting	2.891	
	-89	-15.165
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	19.476	21.196
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Verkoop Vastgoedcertificaten	790	8.700
Betaling voor vastgoedbeleggingen	-4.343	-85.477
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen		
Aankoop meubilair en rollend materieel	-169	-126
Ontvangen intresten	4	
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.717	-76.903
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging		49.418
Opname Kredietinstellingen/Andere	80.000	53.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-63.000	-12.500
Betaalde dividenden	-34.000	-29.021
Betaalde intresten	-1.369	-1.746
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.369	59.151
NETTO KASSTROOM	-2.610	3.444
LIQUIDE MIDDELEN		
Stand op 1 januari	6.231	4.053
Toename/Afname liquide middelen	-2.610	3.444
STAND OP 30 JUNI	3.621	7.497

Geconsolideerde staat van wijzigingen
in het eigen vermogen over het 1ste halfjaar

(X €1.000)	TOEL.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	UITGIFTEPREMIES	WETTELIJKE RESERVE	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED		RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRU- MENTEN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGS- BOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIEERD IN IFRS	RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	RESERVE VOOR ACTUARIEËLE WINSTEN EN VERLIEZEN VAN TOEGEZEGDE- PENSIOENSREGE- LINGEN	ANDERE RESERVES	OVERGEDRAGEN RESULTATEN VAN VORIGE BOEKJAREN	NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL
BALANS PER 1 JANUARI 2015		266.160	27.759	36	104.043		-494	565	-987	1.019	100.183		498.284
Kapitaalverhoging		26.614											26.614
Uitgiftepremies			22.804										22.804
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten							-239						-239
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a							-565					-565
Onttrekking aan de reserves										-31			-31
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen									-6		78		72
Andere										-2			-2
Netto resultaat												49.391	49.391
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					-298						298		
Dividend over 2014	b										-29.018		-29.018
BALANS PER 31 DECEMBER 2015		292.774	50.563	36	103.745		-733	0	-993	986	71.541	49.391	567.310
BALANS PER 1 JANUARI 2016		292.774	50.563	36	103.745		-733	0	-993	986	120.932		567.310
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten							-374						-374
Andere											-2		-2
Netto resultaat												19.517	19.517
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					8.743						-8.743		
Dividend over 2015	c										-34.001		-34.001
BALANS PER 30 JUNI 2016		292.774	50.563	36	112.488		-1.107	0	-993	986	78.186	19.517	552.450

Toelichting
a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop
Herwaardering vastgoedcertificaten: -565
b Betaald dividend over 2014
€ 4,60 (€ 3,45 netto) per aandeel: -29.018
c Betaald dividend over 2015
€ 4,90 (€ 3,577 netto) per aandeel: -34.001

Informatie per segment 1ste halfjaar 2016

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

(X € 1.000)		KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
I.	Huur	4.904	20.159	25.063
	Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	287	287
	NETTO HUURRESULTAAT	4.904	20.446	25.350
	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-86	-218	-304
IX.	Technische kosten			-172
	Herstellingen	-50	-104	
	Verzekeringspremies	1	-19	
X.	Commerciële kosten			-265
	Makelaarscommissies	-122	-36	
	Publiciteit	-17	-90	
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-429
	Leegstandslasten	-191	-213	
	Onroerende voorheffing leegstand	-14	-11	
XII.	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-84	-504	-588
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.341	19.251	23.592
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten			-1.724
XV.	en kosten			
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			21.868
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			13
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-1.117
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	290	5.080	
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.746	-1.741	
	Operationeel resultaat			20.764
	Financieel resultaat			-1.195
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			19.569
	Vennootschapsbelasting			-45
	Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			-7
	Belastingen			-52
	NETTO RESULTAAT			19.517

(X € 1.000)	KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
VASTGOEDBELEGGINGEN			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	124.894	607.026	731.920
Investeringen	434	526	960
Transfer van ontwikkeling naar investering	0	17.030	17.030
Herwaarderingen	-4.456	3.339	-1.117
Stand 30 juni	120.872	627.921	748.793
Geactiveerde huurincentives	905	559	1.464
WAARDE VASTGOEDINVESTERINGEN EXCL. PROJECTEN	121.777	628.480	750.257
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		40.547	40.547
Investeringen		1.391	1.391
Transfert van ontwikkeling naar investering		-17.030	-17.030
Bouwrente		175	175
STAND 30 JUNI		25.083	25.083

Vervolg informatie per segment 1ste halfjaar 2015

(X €1.000)		KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
I.	Huur	4.850	18.105	22.955
	Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	81	81
	NETTO HUURRESULTAAT	4.850	18.186	23.036
	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-74	30	-44
IX.	Technische kosten			-241
	Herstellingen	-87	-68	
	Vergoedingen voor totale waarborgen	-33	-34	
	Verzekeringspremies	-4	-15	
X.	Commerciële kosten			-280
	Makelaarscommissies	-101	-83	
	Publiciteit	-14	-82	
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	-352
	Leegstandslasten	-225	-118	
	Onroerende voorheffing leegstand	5	-14	
XII.	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-89	-448	-537
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.228	17.354	21.582
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten			-561
XV.	en kosten			
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			21.021
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			17
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			16.889
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.667	19.901	
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.213	-3.466	
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		79	79
	Operationeel resultaat			38.006
	Financieel resultaat			-1.645
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			36.361
	Vennootschapsbelasting			-6
	Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			20
	Belastingen			14
	NETTO RESULTAAT			36.375

(X €1.000)		KANTOREN	RETAIL	TOTAAL
	VASTGOEDBELEGGINGEN			
	Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
	Stand 1 januari	125.559	597.048	722.607
	Investerings	-26	189	163
	Herwaarderingen	454	16.435	16.889
	Stand 30 juni	125.987	613.672	739.659
	Geactiveerde huurincentives	1.290	271	1.561
	WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN EXCL. PROJECTEN	127.277	613.943	741.220
	Projectontwikkelingen			
	Stand 1 januari		25.802	25.802
	Investerings		4.713	4.713
	Bouwrente		99	99
	STAND 30 JUNI		30.614	30.614

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1ste halfjaar

(X € 1.000)	1STE HALFJAAR 2016	1STE HALFJAAR 2015
Stand op 1 januari	731.920	722.607
VASTGOEDBELEGGINGEN EXCLUSIEF PROJECTONTWIKKELINGEN		
Transfert van ontwikkeling naar investering	17.030	0
Investeringsen	960	163
Herwaarderingen	-1.117	16.889
Stand op 30 juni	748.793	739.659
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.464	1.561
WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN CONFORM DE EXTERNE WAARDERINGSRAPPORTEN	750.257	741.220
WIJZIGINGEN IN PROJECTONTWIKKELINGEN		
(x € 1.000)		
Stand op 1 januari	40.547	25.802
Transfert van ontwikkeling naar investering	-17.030	0
Bouwrente	175	99
Investeringsen	1.391	4.713
Stand op 30 juni	25.083	30.614
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	775.340	771.834
GEGEVENS OVER HET AANDEEL		
	01/01/16 - 30/06/16	01/01/15 - 30/06/15
(bedragen per aandeel x € 1)		
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.939.017	6.939.017
Winst per dividendgerechtigd aandeel	2,81	5,24
Gemiddeld aantal aandelen	6.939.017	6.939.017
Winst per aandeel	2,81	5,24
Direct resultaat per aandeel	2,97	2,79
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	79,62	80,01

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

Verslag Vastgoeddeskundigen

Besluiten (uittreksel) van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 30 juni 2016, ingevolge de waarde-ring van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

Cushman & Wakefield
Hierbij hebben wij de eer u ons verslag te overhandigen betreffende de taxatie per 30 juni 2016 van het object onder rubriek. Op basis van onze marktanalyse en veronderstellingen waarden wij het portfolio als volgt:
Totale Waarde Kosten Koper: € 628.610.000

Troostwijk Roux Expertises
Op basis van wat in deze Waardering is uiteengezet, zijn wij van mening dat het totaal van de afzonderlijke marktwaarden van de onroerende goederen en panden in erfpacht, in functie en als gevolg van de diverse huurovereenkomsten op 30 juni 2016 bedraagt:
Totaal: € 121.646.300

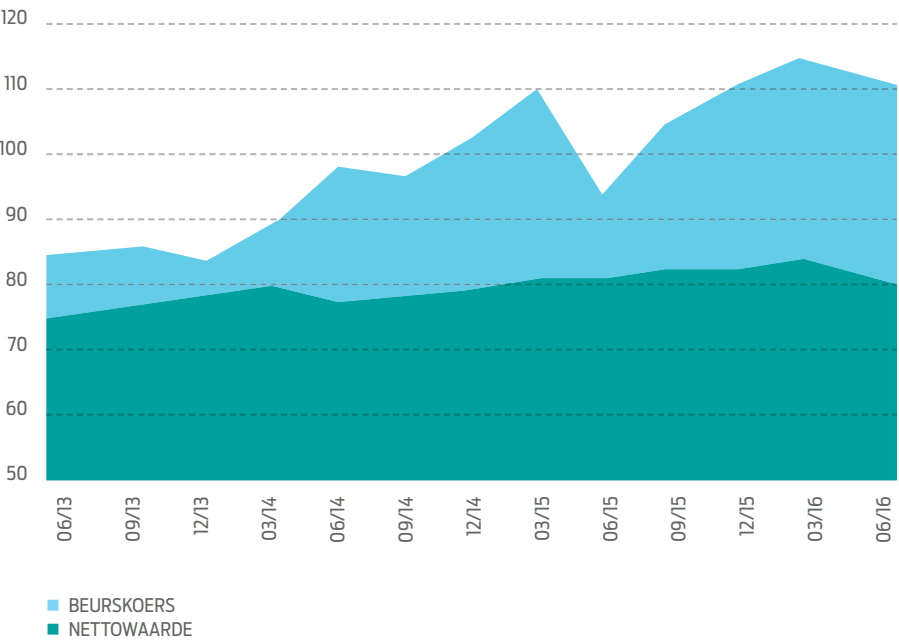
(honderdeenentwintig miljoen zeshonderd zesenviertigduizend driehonderd euro)

Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2016 zijn 6.939.017 aandelen in omloop, waarvan 36,38 % in handen is van Wereldhave N.V., 33,20 % in handen van Wereldhave International N.V. en 30,42 % in handen van het publiek.

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

KOERS AANDEEL / NETTO WAARDE (IN € 1)





Winkelcentrum, Nivelles

Uitgangspunten halfjaarcijfers 2016

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2016 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, 'Tussentijdse financiële verslaggeving' en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juni 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2015. Wereldhave Belgium heeft tijdens het eerste halfjaar 2016 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 2015.

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.

Risicobeheersing

De risico's, met name de bedrijfs-, de financiële, de operationele en de strategische risico's, waarmee de GVV kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2016 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2015. 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.

Verbonden partijen

Er hebben gedurende het eerste halfjaar geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2016 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 2015, pagina 62-65, 'Duurzaamheid'.

5. 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, in naam en voor rekening van de statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de GVV, dat, voorzover hen bekend,

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

6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



Winkelcentrum Shopping 1, Genk

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Wereldhave Belgium Comm. VA omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2016

INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde staten van financiële positie van Wereldhave Belgium Comm. VA per 30 juni 2016, alsmede van de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, de verkorte geconsolideerde staat van het totaalresultaat, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

REIKWIJDTE VAN EEN BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een

controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

CONCLUSIE

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2016 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.

Kontich, 19 juli 2016

De commissaris
KPMG Bedrijfsrevisoren
Vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor



Comm. VA Wereldhave Belgium SCA
Medialaan 30/6, B-1800 Vilvoorde
T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80
investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com