



WERELDHAVE
BELGIUM

Tussentijdse verklaring van
de Statutaire Zaakvoerder
30 september 2014



- Huurinkomsten stijgen tot € 28,3 mln (2013: 26,8 mln)
- Waarde vastgoedportefeuille inclusief projectontwikkelingen € 649,4 mln
- Verwerving gedeelte (11.161 m²) Ring Shopping Kortrijk Noord

Operationele activiteiten

Portefeuille vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - steeg per 30 september 2014 tot € 550,5 mln (31 december 2013: € 505,3 mln).

In de loop van het derde kwartaal werd een gedeelte (11.161 m²) van het winkelcentrum **Ring Shopping Kortrijk Noord** verworven (€ 27,2 mln).

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 mln). De bezettingsgraad van dit object bedraagt per 30 september 92%.

Over de eerste negen maanden 2014 bedroeg, per saldo, de variatie in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande gebouwen € 1,6 mln.

Met Delhaize is overeenstemming bereikt over de verwerving (€ 4,7 mln) van de commerciële unit (3.000 m²) gelegen in het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai. De notariële akte is voorzien voor eind oktober. Met deze aankoop wordt Wereldhave Belgium 100% eigenaar van het winkelcentrum.

Over de eerste negen maanden 2014 werden twee kleinere niet strategische panden verkocht (€ 1,3 mln). De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Portefeuille vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	30/09/2014	31/12/2013
Reële waarde excl. projectontwikkelingen	550.507	505.322
Projectontwikkelingen	98.874	90.159
Vastgoedcertificaten	19.655	18.506
Schuldratio op totaal der activa	27,7%	20,6%
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	77,67	77,45
Beurskoers op afsluitingsdatum	95,96	83,22
EPRA-bezettingsgraad	96,5%	97,0%

Winkelcentra

Wereldhave Belgium focust op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak werkt de bevak aan het behoud én de versterking van de marktpositie van haar winkelcentra. Het belang van winkelcentra steeg dit jaar tot circa 81% van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,0% (31 december 2013: 99,2%).

De bezettingsgraad bestendigt zich op een hoog niveau. Mede door de aankoop van een deel van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord', bezettingsgraad 96,1%, en de herclassificatie van het binnenstedelijke project in Gent, bezettingsgraad 92,0%, daalt de bezettingsgraad van het segment winkelcentra licht.

In de winkelcentra Belle-Ile te Liège, Nivelles en Tournai werden 9 handelshuurcontracten afgesloten of hernieuwd (762 m²).

De like-for-like huurgroei van de kernportefeuille vastgoedbeleggingen (winkelcentra) zal over 2014, naar verwachting, minstens 3,25% bedragen (inclusief indexatie).

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

Kantoren

De EPRA-bezettingsgraad evolueerde van 91,8% per 31 december 2013 naar 92,5 % per 30 september 2014.

Een bijkomende take up van kantoorruimte vond plaats in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen door Argenta (1.700 m²).

De consolidatie van de huidige bezetting en de heronderhandeling van de huurcontracten op vervaldag blijven prioritair.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2014 € 98,9 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 8,7 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk en Tournai.

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** is bouwkundig opgeleverd en bijgevolg naar de portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen (€ 16,4 mln).

In de loop van het eerste kwartaal werden bijkomend 6 commerciële units aangekocht in het winkelcentrum Shopping 1 te Genk (€ 2,6 mln).

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping 1' te **Genk** lopen volgens plan. De oplevering van de nieuwe en/of gerenoveerde commerciële units startte in april 2014 en loopt gradueel tot eind november 2014. Eind 2014 zal de volledige renovatie en uitbreiding afgewerkt te zijn. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen is met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De commercialisering is lopende en inmiddels is 75% verhuurd.

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. Deze wordt verwacht tegen einde dit jaar. De sanerings- en grondwerken die betrekking hebben op het perceel waar het retailpark wordt op ontwikkeld zijn gerealiseerd. Mits het bekomen van de bouwvergunning kan de bouw begin 2015 starten.

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 september 2014 twee participaties aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Ring Shopping Kortrijk Noord (16,2%) en 'Basilix' (17,8%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 september 2014 € 19,7 mln (31 december 2013: € 18,5 mln). In 2014 werden geen vastgoedcertificaten aangekocht.

Resultaten

Het direct resultaat ontwikkelt zich conform de verwachting van de Zaakvoerder. De huurinkomsten over de eerste negen maanden stijgen van € 26,7 mln naar € 28,3 mln. In hoofdzaak is deze stijging toe te wijzen aan een hogere bezetting van de kantorenportefeuille en de groei van de portefeuille vastgoedbeleggingen (Gent, Genk, Kortrijk).

Wijziging van Statuut in ‘Gereguleerde vastgoedvennootschap’ – ‘GJV’.

Op 23 september heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) aan de Comm. VA Wereldhave Belgium een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GJV) verleend onder bepaalde opschortende voorwaarden overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende van toepassing op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Met het oog op de voorgenomen omvorming van het statuut van openbare vastgoedbevak naar het statuut van openbare GJV, houdt de Comm. VA Wereldhave Belgium een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 27 oktober 2014.

Bijkomende info is beschikbaar op de website (www.wereldhavebelgium.com).

Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de Zaakvoerder over 2014 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,25 en € 5,30 (2013: € 5,09).

Statutair Zaakvoerder - NV Wereldhave Belgium SA

Financiële kalender

03.02.2015	<i>Jaarcijfers 2014</i>
Maart 2015	<i>Financieel verslag 2014</i>
08.04.2015	<i>Algemene vergadering van Aandeelhouders</i>
23.04.2015	<i>Bericht over het eerste kwartaal 2015</i>
23.07.2015	<i>Bericht over het eerste halfjaar 2015</i>
22.10.2015	<i>Bericht over het derde kwartaal 2015</i>

Voor bijkomende info – E. De Landtsheer – Finance Director - +32 2 732 19 00
investor.relations@wereldhavebelgium.com

De beleggingsfocus van Wereldhave Belgium richt zich op winkelcentra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Wereldhave Belgium is genoteerd op Euronext Brussel en haar beurskapitalisatie op 30 september 2014 bedraagt € 605 miljoen.
Meer informatie vindt u op de website www.wereldhavebelgium.com