



**WERELDHAVE
BELGIUM**

**Tussentijdse verklaring van
de Statutaire Zaakvoerder
Eerste kwartaal 2014**



- Huurinkomsten stijgen tot € 9,1 mln (2013: 8,9 mln)
- Stabiele waarde vastgoedportefeuille
- Lage schuldgraad: 20,6%

Operationele activiteiten

Portefeuille vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bleef per 31 maart 2014 nagenoeg stabiel op € 505,2 mln (31 december 2013: € 505,3 mln). In het eerste kwartaal werden geen aan- of verkopen gerealiseerd. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Portefeuille vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	31/03/2014	31/12/2013
Reële waarde excl. projectontwikkelingen	505.241	505.322
Projectontwikkelingen	101.748	90.159
Vastgoedcertificaten	20.457	18.506
Schuldratio op totaal der activa	20,6%	20,6%
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	79,46	77,45
Beurskoers op afsluitingsdatum	88,90	83,22
EPRA-bezettingsgraad	97,0%	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 vorig jaar tot circa 80% van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,4% (31 december 2013: 99,2%).

De bezettingsgraad bestendigt zich op een hoog niveau. De bevak werd in het eerste kwartaal geconfronteerd met de faling van Free Record Shop, aanwezig in 3 winkelcentra. Deze locaties werden ondertussen opnieuw verhuurd of de verhuuronderhandelingen bevinden zich in een eindfase.

Kantoren

De EPRA-bezettingsgraad evolueerde van 91,8% per 31 december 2013 naar 93,6% per 31 maart 2014.

Een bijkomende take up van kantoorruimte in het eerste kwartaal vond plaats in het kantorenpark 'De Veldeken' 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 31 maart 2014 € 101,7 mln (31 december 2013: € 90,2 mln). De netto toename met € 11,5 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk, Gent Overpoort en Tournai. 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 start vanaf april 2014 en loopt gradueel tot eind november 2014. Op 10 april opende o.a. de nieuwe Carrefour (circa 6.000 m²).

Eind 2014 dient 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 wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De commercialisering is lopende en inmiddels is 68% verhuurd.

De herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 3.700 m² en 119 studentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** loopt naar zijn einde. De bouwkundige oplevering is voorzien voor medio 2014. Inmiddels is 90% verhuurd en onderhandelingen voor de resterende oppervlakten zijn lopende. Quick en Jim's Fit zijn reeds open voor het publiek, en op 9 april opende de A. Heijn supermarkt (circa 1.000 m²).

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 31 maart 2014 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 31 maart 2014 € 20,5 mln (31 december 2013: € 18,5 mln). Over het eerste kwartaal 2014 werden geen vastgoedcertificaten aangekocht.

Fiscale Betwisting

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel heeft op 7 februari 2014, in de zaak van de verkoop van een kasgeldvennootschap in 1993, Comm. VA Wereldhave Belgium vrijgesproken over alle haar ten laste gelegde feiten. Gezien de Belgische Staat in dit vonnis berust, komt hiermee een definitief einde aan een 16 jaar durende procedure.

Financiële staten

Geconsolideerde staten van de financiële positie

(x € 1.000)

Activa

	31/03/2014	31/12/2013
Vaste activa	631.826	618.214
Vlottende activa	6.875	8.537
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen	501.227	490.979
Langlopende verplichtingen	131.098	119.038
Kortlopende verplichtingen	6.376	16.734

Geconsolideerde resultaten

(x € 1.000)

Huurinkomsten

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
Vastgoedresultaat	9.079	8.873
Andere operationele opbrengsten en kosten	25	118
Vastgoedkosten	-506	-588
Algemene kosten	-383	-392

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
Financiële inkomsten	548	548
Intrestkosten	-228	-154
Andere financiële kosten	-17	-11
Belastingen	-55	-144

Courant netto resultaat

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8.463	8.250
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-167	-431

Resultaat op de portefeuille

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
Netto resultaat	8.296	7.819

Courant netto resultaat per aandeel (x € 1)

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
	1,32	1,24

Direct resultaat

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
	1,34	1,31

Indirect resultaat

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
	-0,02	-0,07

Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
	79,46	77,45

Aantal aandelen

	01/01/14 - 31/03/14	01/01/13 - 31/03/13
	6.308.198	6.308.198

Resultaten

Het direct resultaat ontwikkelt zich conform de verwachting van de Zaakvoerder. Per 31 maart bedraagt het direct resultaat per aandeel € 1,34 (2013: € 1,31). De vastgoed- en algemene kosten zijn nagenoeg stabiel. De financiële kosten zijn iets hoger omwille van een hogere nominale opname van leningen.

Dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 09 april 2014 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekening, afgesloten op 31 december 2013, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Voor het boekjaar 2013 wordt een bruto dividend van € 4,40 (netto € 3,30) uitgekeerd. Het dividend is betaalbaar vanaf 17 april 2014.

Financiële kalender

24.07.2014	<i>Bericht over het eerste halfjaar 2014</i>
23.10.2014	<i>Bericht over het derde kwartaal 2014</i>
Februari 2015	<i>Jaarcijfers 2014</i>
Maart 2015	<i>Financieel verslag 2014</i>
08.04.2015	<i>Algemene vergadering van Aandeelhouders</i>

Statutaire Zaakvoerder

NV Wereldhave Belgium SA

Voor nadere toelichtingen: Eddy De Landtsheer

Financieel directeur

+ 32 2 732 19 00

eddy.de.landtsheer@wereldhave.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 31 maart 2014 bedraagt € 561 miljoen.

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