



Resultaten 1^e kwartaal 2013 (niet geauditeerd)

- **Netto huurresultaat € 9,0 mln (+ 36,1%)**
- **Direct resultaat per aandeel € 1,31 (+13,7%)**
- **Intrinsieke waarde aandeel : € 77,45 (2012: € 76,21)**
- **Lage schuldgraad 15,8 %**

1. Tussentijds beheersverslag

Kerncijfers

(x € 1.000)

	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Winst	7.819	8.471
Direct resultaat	8.250	6.115
Indirect resultaat	-431	2.356
Direct resultaat per aandeel (x €1)	1,31	1,15
Winst per aandeel (x €1)	1,24	1,59
Vermogen	31 maart 2013	31 december 2012
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	499.746	499.801
Projectontwikkelingen	60.160	55.244
Vastgoedcertificaten	15.529	15.481
Eigen vermogen	488.587 ¹⁾	480.720 ¹⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	77,45 ¹⁾	76,21 ¹⁾
Schuld ratio op totaal der activa	15,8 %	16,2 %
Uitstaande aandelen	6.308.198	6.308.198

¹⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst

De winst over het eerste kwartaal 2013 bedraagt € 7,8 mln (2012: € 8,5 mln), per aandeel bedraagt de winst € 1,24 (2012: € 1,59). De daling van de winst is uitsluitend een gevolg van lagere waarderingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op € -0,4 mln (2012: € 2,4 mln). De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat

Het direct resultaat over het eerste kwartaal 2013 bedraagt € 8,3 mln (2012: € 6,1 mln). Deze stijging van het direct resultaat (13,7%) is in hoofdzaak te verklaren door de combinatie van lage externe financieringskosten en de uitbreiding van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met name de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (30 maart 2012) en de inbreng het winkelcentrum 'Shopping I' te Genk en het commercieel vastgoedgeheel Genk Stadsplein (11 april 2012). Hogere contractuele huren in de bestaande winkelcentra hadden eveneens een positief effect op het direct resultaat. Het direct resultaat per aandeel is daardoor uitgekomen op € 1,31 (2012: € 1,15).

De EPRA bezettingsgraad bedraagt op 31 maart 2013 94,8% (31 december 2012: 93,7%). Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad: winkelcentra 98,9% (98,7%), kantoren 85,0% (81,3%). De verhoging van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is in hoofdzaak een gevolg van het afsluiten van een huurovereenkomst (2.300 m²) in het kantorenpark 'De Veldekens'.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over het eerste kwartaal 2013 bedraagt € -0,4 mln (2012: € 2,4 mln).

Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Het eigen vermogen bedraagt per 31 maart 2013 vóór winstverdeling € 488,6 mln (31 december 2012: € 480,7 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 maart 2013 € 77,45 (31 december 2012: € 76,21).

Onroerend goed portefeuille

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 maart 2013 € 499,7 mln (31 december 2012: € 499,8 mln). De netto afname met € 0,1 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,3 mln en aan een negatieve netto herwaardering met € 0,4 mln. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 maart 2013 € 60,2 mln (31 december 2012: € 55,2 mln). De netto toename met € 5,0 mln is uitsluitend toe te schrijven aan investeringen in projecten.

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping I' te **Genk** lopen volgens plan. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.100 m². Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De commercialisering is gestart.

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 lopende.

De bouwwerken betreffende de herontwikkeling van het gemengd binnenstedelijk project (retail 3.700 m² - 119 studentenkamers), gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** lopen volgen plan. De bouwkundige oplevering is voorzien voor eind 2013.

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 31 maart 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 € 15,6 mln (31 december 2012: € 15,5 mln).

Dividend	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 (netto: € 3,1875). Het dividend is betaalbaar gesteld vanaf 18 april 2013.
Betwisting	De zitting ten gronde, vastgesteld voor het Hof van Beroep van Brussel ten laste van o.m. Wereldhave Belgium heeft plaatsgevonden op 11 maart 2013. Op 28 mei 2013 zal het Hof uitspraak doen over deze zaak. Voor details over deze zaak wordt verwezen naar de website.
Verbonden partijen	Er hebben gedurende het eerste kwartaal 2013 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.
Vooruitzichten	De Zaakvoerder blijft prioritair aandacht besteden aan proactief management van de winkelcentra, gericht op het bewerkstelligen van huurgroei. De Zaakvoerder volgt van kortbij de ontwikkelingsprojecten te Genk, Gent, Tournai en Waterloo en zal erop toekijken dat bij het operationeel gaan van de projecten, deze een positieve winstbijdrage leveren.

Vilvoorde, 2 mei 2013

NV Wereldhave Belgium SA
Zaakvoerder

Voor verdere informatie:

Wereldhave Belgium
Eddy De Landtsheer
Tel. + 32 2 732 19 00

2. Financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 31 maart 2013

(x € 1.000)

	31 maart 2013		31 december 2012	
Activa				
Vaste Activa				
Goodwill	2.020		2.020	
Vastgoedbeleggingen		2.020		2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	499.746		499.801	
Projectontwikkelingen	60.160		55.244	
		559.906		555.045
Andere materiële vaste activa	485		519	
Financiële vaste activa				
Activa beschikbaar voor verkoop				
Vastgoedcertificaten	15.529		15.481	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.628		1.203	
		17.642		17.203
Vlottende activa				
Handelsvorderingen	1.868		1.798	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.032		1.209	
Kas en kasequivalenten	2.454		2.015	
		5.354		5.022
Totaal activa		<u>584.922</u>		<u>579.290</u>
Eigen vermogen				
Kapitaal	266.160		266.160	
Uitgiftepremies	27.759		27.759	
Reserves				
Beschikbare reserves	5.627		5.627	
Overgedragen resultaat	180.792		144.327	
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	430		382	
Nettoresultaat van het boekjaar	7.819		36.465	
		488.587		480.720
Verplichtingen				
Langlopende verplichtingen				
Voorzieningen				
Pensioenen	109		109	
Langlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	90.000		90.000	
Ontvangen huurwaarborgen	159		159	
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.276		1.157	
		91.544		91.425
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen			1.000	
Andere	166		181	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
Andere				
Leveranciers	1.651		2.020	
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	694		531	
Overlopende rekeningen				
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	515		853	
Andere	1.765		2.560	
		4.791		7.145
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		<u>584.922</u>		<u>579.290</u>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		77,45		76,21

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 maart 2013

(x € 1.000)

	t/m maart 2013	t/m maart 2012
Huurinkomsten		
Huur	8.976	6.606
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	17	
Netto huurresultaat	8.993	6.606
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	259	259
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-379	-392
	-120	-133
Vastgoedresultaat	8.873	6.473
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-169	-52
Vergoedingen voor totale waarborgen	-27	-32
Verzekeringspremies	-11	-10
	-207	-94
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-95	-68
Publiciteit	-26	-53
	-121	-121
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-121	-193
Onroerende voorheffing leegstand	-6	-5
	-127	-198
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-133	-83
	-133	-83
Vastgoedkosten	-588	-496
Operationeel vastgoedresultaat	8.285	5.977
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-126	-15
Overige	-266	-300
Andere operationele opbrengsten en kosten	118	150
	-274	-165
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	8.011	5.812

Vervolg geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 maart

(x € 1.000)

	t/m maart 2013	t/m maart 2012
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	391	3.415
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-822	-1.059
	<u>-431</u>	<u>2.356</u>
	<u>-431</u>	<u>2.356</u>
Operationeel resultaat	7.580	8.168
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	548	548
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-154	-182
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-11	-8
Financieel resultaat	383	358
Resultaat vóór belastingen	7.963	8.526
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-144	-55
Belastingen	-144	-55
Netto resultaat	7.819	8.471
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	7.819	8.471
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,24	1,59
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,24	1,59

Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 maart 2013

(x € 1.000)

Conform de wettelijke bepalingen wordt het direct resultaat op statutair niveau weerhouden als basis voor de uitkering van het dividend. Het direct resultaat omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen, actuariële winsten of verliezen uit hoofde van pensioenregelingen en overige resultaten die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De

	01-01-2013/31-03-2013		01-01-2012/31-03-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	8.993		6.606	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-120		-133	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-207		-95	
Commerciële kosten	-121		-120	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-127		-198	
Beheerkosten vastgoed	-133		-83	
Algemene kosten van de vennootschap	-392		-315	
Andere operationele opbrengsten en kosten	118		150	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	8.011		5.812	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		391		3.415
- negatief		-822		-1.059
Ander portefeuilleresultaat				
Operationeel resultaat	8.011	-431	5.812	2.356
Financieel resultaat	383		358	
Resultaat vóór belastingen	8.394	-431	6.170	2.356
Vennootschapsbelasting	-144		-55	
Netto resultaat	8.250	-431	6.115	2.356
Winst per aandeel (x € 1)	1,31	-0,07	1,15	0,44

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	01/01/2013 - 31/03/2013		01/01/2012 -	
Netto resultaat				
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.250		6.115	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-431		2.356	
Netto resultaat		7.819		8.471
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	48		19	
		48		19
Globaal resultaat		7.867		8.490
Minderheidsbelangen				

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 maart 2013

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-03-2013	01-01-2012/31-03-2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	7.819	8.471
Geïnde intresten en dividenden	-548	-548
Resultaat exclusief ontvangen dividend	7.271	7.923
Afschrijvingen materiële vaste activa	24	20
Huurderskortingen en investeringen	401	70
Betaalde intresten	-155	-182
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	432	-2.356
Mutaties vorderingen	-107	-586
Mutatie kortlopende schulden	-1.782	-1.137
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	-1.187	-4.171
	6.084	3.752
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-4.609
Investeringen	-5.183	
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen		-13.459
Aankoop meubilair en rollend materieel	-10	-85
Ontvangen intresten	548	548
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.645	-17.605
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	-1.000	14.000
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.000	14.000
Netto kasstroom	439	147
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.015	3.281
Toename/afname liquide middelen	439	147
Stand op 31 maart	2.454	3.428

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	480.720	397.909
Netto resultaat	7.819	8.471
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	48	19
Stand op 31 maart	488.587	406.399

Informatie per segment

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

t.e.m. 1ste kwartaal 2013

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	2.262	6.731	8.993
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-37	-83	-120
Technische kosten			-207
Herstellingen	-54	-115	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-15	-12	
Verzekeringspremies	-5	-6	
Commerciële kosten			-121
Makelaarscommissies	-62	-33	
Publiciteit		-26	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-127
Leegstandslasten	-95	-26	
Onroerende voorheffing leegstand	-12	6	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-66	-67	-133
Operationeel vastgoedresultaat	1.916	6.369	8.285
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-274
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			8.011
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-431
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	275	116	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-288	-534	
Operationeel resultaat			7.580
Financieel resultaat			383
Resultaat vóór belastingen			7.963
Vennootschapsbelasting			-144
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			
Belastingen			-144
Netto resultaat			7.819
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	122.298	377.503	499.801
Investerings	118	244	362
Herwaarderingen	-259	-158	-417
Stand 31 maart	122.157	377.589	499.746
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		55.244	55.244
Investerings		4.821	4.821
Herwaarderingen		-14	-14
Bouwrente		109	109
Stand 31 maart		60.160	60.160

Vervolg segmentinformatie

t.e.m. 1ste kwartaal 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	2.422	4.184	6.606
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-101	-32	-133
Technische kosten			-95
Herstellingen	-46	-7	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-17	-15	
Verzekeringspremies	-5	-5	
Commerciële kosten			-120
Makelaarscommissies	-56	-12	
Publiciteit	-20	-32	
Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-198
Leegstandslasten	-167	-26	
Onroerende voorheffing leegstand	-5		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-30	-53	-83
Operationeel vastgoedresultaat	1.975	4.002	5.977
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-165
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			5.812
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			2.356
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	840	2.277	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-736	-25	
Operationeel resultaat			8.168
Financieel resultaat			358
Resultaat vóór belastingen			8.526
Vennootschapsbelasting			-55
Belastingen			-55
Netto resultaat			8.471
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	141.495	256.913	398.408
Investerings	34	56.170	56.204
Herwaarderingen	104	2.252	2.356
Stand 31 maart	141.633	315.335	456.968
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		74.428	74.428
Investerings		1.058	1.058
Herclassificatie gronden		-54.620	-54.620
Bouwrente		237	237
Stand 31 maart		21.103	21.103

Vastgoedbeleggingen

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Stand op 1 januari	499.801	398.408
Transfert van investering naar ontwikkeling		54.620
Investeringsen	376	1.584
Herwaarderingsen	-431	2.356
Stand op 31 maart	499.746	456.968

Wijzigingen in projectontwikkelingen

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Stand op 1 januari	55.244	74.428
Transfert van investering naar ontwikkeling		-54.620
Bouwrente	110	237
Investeringsen	4.821	1.058
Herwaarderingsen	-14	
Stand op 31 maart	60.161	21.103

Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	1,24	1,59
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	5.331.947
Winst per aandeel	1,24	1,59
Direct resultaat per aandeel	1,31	1,15
Intrinsieke waarde vóór winstverdeling en dividenduitkering	77,45	76,22

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

Uitgangspunten cijfers t/m 31 maart 2013

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 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 kwartaal 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.

Consolidatie

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

Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2013

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 maart 2013 die een invloed zouden hebben op onderhavige financiële staten 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'.

3. Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek (K.B. van 14 november 2007)

De heren D. Anbeek en L. Plasman, gedelegeerd bestuurders 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 tussentijdse verslag over het 1^{ste} kwartaal 2013 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.