



**WERELDHAVE
BELGIUM**

Persbericht

Resultaten

eerste negen maanden 2013

Vilvoorde, 30 oktober 2013



1. TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 30/09/2013 (VOOR DE PERIODE 01/01/2013 – 30/09/2013)

- **Direct resultaat per aandeel € 3,77 (2012: € 3,55)**
- **Bezettingsgraad 96,4% (2012: 93,7%)**
- **Lage schuldgraad 19,9% (2012: 16,2%)**

KERNCIJFERS

(x € 1.000)

	01/01/13-30/09/13	01/01/12-30/09/12
Winst	25.385	29.038
Direct resultaat	23.799	21.125
Indirect resultaat	1.586	7.913
Direct resultaat per aandeel (x €1)	3,77	3,55 ¹⁾
Winst per aandeel (x €1)	4,02	4,88 ¹⁾
	01/07/13-30/09/13	01/07/12-30/09/12
Winst	7.738	13.433
Direct resultaat	7.774	7.611
Indirect resultaat	-36	5.822
Direct resultaat per aandeel (x €1)	1,22	1,21 ¹⁾
Winst per aandeel (x €1)	1,23	2,18 ¹⁾
	30/09/2013	31/12/2012
Vermogen		
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	502.179	499.801
Projectontwikkelingen	75.817	55.244
Vastgoedcertificaten	17.162	15.481
Eigen vermogen	480.395 ²⁾	480.720 ³⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	76,15 ²⁾	76,21 ³⁾
Schuld ratio op totaal der activa	19,9 %	16,2 %
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	6.038.795
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 de eerste negen maanden van 2013, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 25,4 mln (2012: € 29,0 mln). Deze daling is, in vergelijking met dezelfde periode in 2012, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 2,7 mln) en een lager indirect resultaat (€ 6,3 mln).

DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over de eerste negen maanden van 2013 een direct resultaat van € 23,8 mln (2012: € 21,1 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 2,7 mln, in hoofdzaak door de inbreng van het winkelvastgoed in Genk vanaf 11 april 2012, het operationeel worden van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles vanaf 30 maart 2012 en hogere contractuele huren in het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège. De vastgoedkosten bleven stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,4 mln hoger. De financiële lasten en belastingen daalden met € 0,2 mln.

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 3,77 (2012: € 3,55).

De EPRA bezettingsgraad op 30 september 2013 bedroeg 96,4%, een stijging van 2,7 % vergeleken met 31 december 2012. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 september 2013 (31 december 2012): winkelcentra 99,3% (98,7%), kantoren 89,5% (81,3%).

INDIRECT RESULTAAT

Het indirecte resultaat bedraagt € 1,6 mln (2012: € 7,9 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 september 2013 € 480,4 mln (31 december 2012: € 480,7 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 september 2013 € 76,15 (31 december 2012: € 76,21).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over de eerste negen maanden 1,61 % (gemiddelde renteniveau 2012: 1,91%).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLE

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 30 september 2013 € 502,2 mln (31 december 2012: € 499,8 mln).

De netto toename met € 2,4 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,8 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 99,3%.

Kantoren

De netto opname van kantoorruimte over het eerste negen maanden was positief. In de loop van het 3^{de} kwartaal werden 3 nieuwe huurcontracten afgesloten. Argenta heeft, met ingang van 1 november 2013, 3.300 m² kantoorruimte gehuurd in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem; de netto opname in het kantorenpark 'Business & Mediapark' bedroeg circa 1.500 m².

De bezettingsgraad evolueerde van 81,3% per 31 december 2012 naar 89,5 % per 30 september 2013.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2013 € 75,8 mln (31 december 2012: € 55,2 mln). De netto toename met € 20,6 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** loopt, als gevolg van een bezwaar- en beroepsprocedure, enkele maanden vertraging op. De bouwkundige oplevering is thans voorzien voor medio 2014.

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 september 2013 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 september € 17,2 mln (31 december 2012: €15,5 mln).

VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben gedurende de eerste negen maanden 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 € 5,05 en € 5,10 (2012: € 4,87).

Vilvoorde, 29 oktober 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

2. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 SEPTEMBER 2013

(x € 1.000)

	30 september 2013		31 december 2012	
Activa				
Vaste Activa				
Goodwill	2.020		2.020	
Vastgoedbeleggingen		2.020		2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	502.179		499.801	
Projectontwikkelingen	75.817		55.244	
		577.996		555.045
Andere materiële vaste activa	461		519	
Financiële vaste activa				
Activa beschikbaar voor verkoop				
Vastgoedcertificaten	17.162		15.481	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.601		1.203	
		19.224		17.203
Vlottende activa				
Handelsvorderingen	3.592		1.798	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	751		1.209	
Kas en kasequivalenten	1.492		2.015	
		5.835		5.022
Totaal activa		605.075		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	2.064		382	
Voorziening voor pensioenverplichtingen	-582			
Nettoresultaat van het boekjaar	25.385		36.465	
		480.395		480.720
Verplichtingen				
Langlopende verplichtingen				
Voorzieningen				
Pensioenen	690		109	
Langlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	113.000		90.000	
Ontvangen huurwaarborgen	189		159	
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.263		1.157	
		115.142		91.425
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	1.500		1.000	
Andere	184		181	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
Andere				
Leveranciers	4.723		2.020	
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	401		531	
Overlopende rekeningen				
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	274		853	
Andere	2.456		2.560	
		9.538		7.145
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		605.075		579.290
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		76,15		76,21

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING T/M HET 3^E KWARTAAL

(x € 1.000)

	01/01/13-30/09/13	01/01/12-30/09/12
Huurinkomsten		
Huur	26.690	24.063
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	154	
Netto huurresultaat	26.844	24.063
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.270	3.229
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.335	-3.451
Vastgoedresultaat	26.779	23.841
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-125	-80
Vergoedingen voor totale waarborgen	-94	-122
Verzekeringspremies	-34	-26
	-253	-228
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-267	-196
Publiciteit	-71	-73
	-338	-269
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		
Leegstandlasten	-400	-495
Onroerende voorheffing leegstand	-8	-212
	-408	-707
Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-515	-402
Vastgoedkosten	-515	-402
Operationeel vastgoedresultaat	25.265	22.235
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-447	-278
Overige	-747	-645
Andere operationele opbrengsten en kosten	92	218
	-1.102	-705
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	24.163	21.530

VERVOLG GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING T/M HET 3^E KWARTAAL

	01/01/13-30/09/13	01/01/12-30/09/12
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	0	2
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa	0	0
	0	2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.415	16.493
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-829	-8.580
	1.586	7.913
	1.586	7.915
Operationeel resultaat	25.749	29.445
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	548	548
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-705	-888
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-29	-35
Financieel resultaat	-186	-375
Resultaat vóór belastingen	25.563	29.070
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-178	-32
Belastingen	-178	-32
Netto resultaat	25.385	29.038
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	25.385	29.038
Resultaat per aandeel (x € 1)	4,02	4,88

GECONSOLIDEERD DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT T/M HET 3^E KWARTAAL

(x € 1.000)

	01/01/2013-30/09/2013		01/01/2012-30/09/2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	26.844		24.063	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-65		-222	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-253		-228	
Commerciële kosten	-338		-269	
Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-408		-707	
Beheerskosten vastgoed	-515		-402	
Algemene kosten van de vennootschap	-1.194		-923	
Andere operationele opbrengsten en kosten	92		218	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	24.163		21.530	
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa			2	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		2.415		16.493
- negatief		-829		-8.580
Operationeel resultaat	24.163	1.586	21.532	7.913
Financieel resultaat	-186		-375	
Resultaat vóór belastingen	23.977	1.586	21.157	7.913
Vennootschapsbelasting	-178		-32	
Netto resultaat	23.799	1.586	21.125	7.913
Winst per aandeel (x € 1)	3,77	0,25	3,55	1,33

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	01/01/2013-30/09/2013	01/01/2012-30/09/2012
Netto resultaat		
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.799	21.125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.586	7.913
Netto resultaat	25.385	29.038
Andere elementen van het globaal resultaat		
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.682	-1.559
	1.682	-1.559
Voorziening voor pensioenverplichting	-582	
	-582	
Gloobaal resultaat	26.485	27.479
Minderheidsbelangen		

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 3^E KWARTAAL

(x € 1.000)

	01/07/13-30/09/13	01/07/12-30/09/12
Huurinkomsten		
Huur	8.929	8.868
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	104	
Netto huurresultaat	9.033	8.868
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.351	1.426
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.387	-1.471
	-36	-45
Vastgoedresultaat	8.997	8.823
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-26	-14
Vergoedingen voor totale waarborgen	-30	-39
Verzekeringspremies	-13	-8
	-69	-61
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-86	-64
Publiciteit	-13	-12
	-99	-76
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		
Leegstandlasten	-137	-167
Onroerende voorheffing leegstand	11	-94
	-126	-261
Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-176	-126
Vastgoedkosten	-176	-126
Operationeel vastgoedresultaat	8.527	8.299
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-112	-115
Overige	-252	-126
Andere operationele opbrengsten en kosten	-137	-64
	-501	-305
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	8.026	7.994

VERVOLG GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 3^E KWARTAAL

	01/07/13-30/09/13	01/07/12-30/09/12
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3	13.524
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-33	-7.702
	<u>-36</u>	<u>5.822</u>
	<u>-36</u>	<u>5.822</u>
Operationeel resultaat	7.990	13.816
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden		
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-276	-337
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-13	-15
Financieel resultaat	-289	-352
Resultaat vóór belastingen	7.701	13.464
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	37	-31
Belastingen	37	-31
Netto resultaat	7.738	13.433
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	7.738	13.433
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,22	2,18

GECONSOLIDEERD DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT 3^E KWARTAAL

(x € 1.000)

	01/07/2013-30/09/2013		01/07/2012-30/09/2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	9.029		8.868	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen				
Vastgoedkosten	5		-45	
Technische kosten	-69		-61	
Commerciële kosten	-98		-76	
Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-164		-261	
Beheerskosten vastgoed	-175		-126	
Algemene kosten van de vennootschap	-364		-241	
Andere operationele opbrengsten en kosten	-138		-64	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	8.026		7.994	
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		58		13.524
- negatief		-94		-7.702
Operationeel resultaat	8.026	-36	7.994	5.822
Financieel resultaat	-289		-352	
Resultaat vóór belastingen	7.737	-36	7.642	5.822
Vennootschapsbelasting	37		-31	
Netto resultaat	7.774	-36	7.611	5.822
Winst per aandeel (x € 1)	1,22	0,00	1,21	0,97

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT PER 30 SEPTEMBER

(x € 1.000)

	01/01/13-30/09/13	01/01/12-30/09/12
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	25.385	29.038
Geïnde intresten en dividenden	-548	-548
Resultaat exclusief ontvangen dividend	24.837	28.490
Afschrijvingen materiële vaste activa	91	67
Huurderskortingen en investeringen	-196	-206
Betaalde intresten	-705	-888
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.586	-7.913
Mutaties vorderingen	-2.335	361
Mutatie kortlopende schulden	3.593	-1.727
	-1.138	-10.306
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	23.699	18.184
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-5.344
Investeringen	-21.393	-31.336
Aankoop meubilair en rollend materieel	-70	
Ontvangen intresten	548	548
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.915	-36.132
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	23.500	38.000
Betaalde dividenden	-26.807	-21.122
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.307	16.878
Netto kasstroom	-523	-1.070
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.015	3.281
Afname liquide middelen	-523	-1.070
Stand op 30 september	1.492	2.211

INFORMATIE PER SEGMENT

(x € 1.000)

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

1e drie kwartalen 2013

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	6.775	19.915	26.690
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	166	-12	154
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-80	15	-65
Technische kosten			-253
Herstellingen	-57	-68	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-51	-43	
Verzekeringspremies	-13	-21	
Commerciële kosten			-338
Makelaarscommissies	-161	-106	
Publiciteit		-71	
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen			-408
Leegstandslasten	-342	-58	
Onroerende voorheffing leegsstand	1	-9	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-129	-386	-515
Operationeel vastgoedresultaat	6.109	19.156	25.265
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-1.102
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			24.163
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			1.586
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	805	1.610	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-812	-17	
Operationeel resultaat			25.749
Financieel resultaat			-186
Resultaat vóór belastingen			25.563
Vennootschapsbelasting			-178
Belastingen			-178
Netto resultaat			25.385
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 01/01	122.298	377.503	499.801
Aankopen/Investerings	393	382	775
Herwaarderingen	-7	1.610	1.603
Stand 30/09	122.684	379.495	502.179
Projectontwikkelingen			
Stand 01/01		55.244	55.244
Investerings		20.202	20.202
Herwaarderingen		-17	-17
Bouwrente		388	388
Stand 30/09		75.817	75.817

VERVOLG INFORMATIE PER SEGMENT

1e drie kwartalen 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	7.284	16.779	24.063
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-142	-80	-222
Technische kosten			-228
Herstellingen	-75	-5	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-71	-51	
Verzekeringspremies	-10	-16	
Commerciële kosten			-269
Makelaarscommissies	-196		
Publiciteit	-22	-51	
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen			-707
Leegstandslasten	-448	-47	
Onroerende voorheffing leegsstand	-194	-18	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-132	-270	-402
Operationeel vastgoedresultaat	<u>5.994</u>	<u>16.241</u>	<u>22.235</u>
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-705
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			<u>21.530</u>
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			7.913
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	775	15.718	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.814	-766	
Operationeel resultaat			<u>29.445</u>
Financieel resultaat			<u>-375</u>
Resultaat vóór belastingen			<u>29.070</u>
Vennootschapsbelasting			-32
Belastingen			<u>-32</u>
Netto resultaat			<u>29.038</u>
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 01/01	141.495	256.913	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleggingen		54.620	54.620
Aankopen/Investerings	54	49.767	49.821
Transfert - activa bestemd voor verkoop	-11.750		
Herwaarderingen	-7.039	14.952	7.913
Stand 30/09	<u>122.760</u>	<u>376.252</u>	<u>499.012</u>
Projectontwikkelingen			
Stand 01/01		74.428	74.428
Aankopen/Investerings		31.718	31.718
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleggingen		-54.620	-54.620
Bouwwrente		390	390
Stand 30/09		<u>51.916</u>	<u>51.916</u>

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

Stand op 1 januari 2013	499.801
Aankopen/Investerings	775
Herwaarderingen	1.603
Stand op 30 september 2013	<u>502.179</u>

Wijzigingen in projectontwikkelingen

Stand op 1 januari 2013	55.244
Bouwrente	388
Aankopen/Investerings	20.202
Herwaarderingen	-17
Stand op 30 september 2013	<u>75.817</u>

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

	01/01/13 - 30/09/13	01/01/12 - 30/09/12
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	5.947.339
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	6.308.198
Winst per aandeel	4,02	4,88
Winst per dividendgerechtigd aandeel	4,02	4,60
Direct resultaat per aandeel	3,77	3,55
Intrinsieke waarde incl. resultaat lopend boekjaar	76,15	74,98

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

UITGANGSPUNTEN CIJFERS T/M 30 SEPTEMBER 2013

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 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 de eerste negen maanden 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.

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 SEPTEMBER 2013

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 september 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'.

3. 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 tussentijdse verslag over de eerste drie kwartalen van 2013 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.