



**WERELDHAVE
BELGIUM**

Persbericht

Resultaten 2013

Vilvoorde, 4 februari 2014



SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2013 een winst gerealiseerd van € 34,8 mln (2012: € 36,5 mln); het direct resultaat per aandeel bedroeg € 5,09 (2012: € 4,87). Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders zal een dividend voorgesteld worden van € 4,40 bruto - € 3,30 netto (2012: € 4,25 bruto - € 3,1875 netto).

De Like-for-Like huurgroei over 2013 kwam uit op 6,3% (winkelcentra: 6,3% ; kantoren: 6,2%) en de bezettingsgraad 97,0% (2012: 93,7%).

Wereldhave Belgium hecht veel belang aan een sterke balansstructuur hetgeen zich uit in een lage schuldgraad van 20,6% (2012: 16,2%).

De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 77,83 (2012: € 76,21).

RÉSUMÉ

En 2013, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 34,8 mln (2012: € 36,5 mln); le résultat direct par action a augmenté à € 5,09 (2012: € 4,87). Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,40 - net € 3,30 par action sera proposé (2012: brut € 4,25 - net € 3,1875).

Le 'Like-for-Like' revenus locatifs a augmenté à 6,3% en 2013 (centres commerciaux: 6,3%; immeubles de bureaux: 6,2%) et le taux d'occupation à 97,0% (2012: 93,7%).

Wereldhave Belgium attache une grande importance à une structure de bilan solide qui se traduit par un taux d'endettement faible de 20,6 % (2012: 16,2 %).

La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende était de € 77,83 (2012: € 76,21).

SUMMARY

For 2013, Wereldhave Belgium posted a profit of € 34.8 mln (2012: € 36.5 mln); the direct result per share amounted to € 5.09 (2012: € 4.87). A dividend of € 4.40 gross - € 3.30 net per share will be proposed to the General Meeting of Shareholders (2012: € 4.25 gross - € 3.1875 net).

The Like-for-Like' rental growth in 2013 amounted to 6.3% (shopping centres: 6.3% ; offices: 6.2%) and the occupancy rate to 97.0% (2012: 93.7%).

Wereldhave Belgium attaches great importance to a strong balance sheet structure which is reflected in a low debt ratio of 20.6% (2012: 16.2%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounted to € 77.83 (2012: € 76.21).

1. VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31/12/2013 (VOOR DE PERIODE 01/01/2013 – 31/12/2013)

- Direct resultaat per aandeel € 5,09 (2012: € 4,87)
- Bezettingsgraad 97,0% (2012: 93,7%)
- Like-for-Like huurgroei 6,3% (winkelcentra: 6,3% ; kantoren: 6,2%)
- Lage schuldgraad 20,6% (2012: 16,2%)
- Intrinsieke waarde per aandeel € 77,83 (2012: € 76,21)
- Dividendvoorstel € 4,4 bruto - € 3,3 netto (2012: € 4,25 bruto - € 3,1875 netto)

Kerncijfers

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/12/13	01/01/12 - 31/12/12
Winst	34.752	36.465
Direct resultaat	32.089	29.415
Indirect resultaat	2.663	7.050
Direct resultaat per aandeel (x €1)	5,09	4,87
Winst per aandeel (x €1)	5,51	6,04
Vermogen	31 december 2013	31 december 2012
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	505.322	499.801
Projectontwikkelingen	90.159	55.244
Vastgoedcertificaten	18.506	15.481
Eigen vermogen	490.979 ¹⁾	480.720 ¹⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	77,83 ¹⁾	76,21 ¹⁾
Schuldratio op totaal der activa	20,6 %	16,2 %
Uitstaande aandelen	6.308.198	6.308.198

¹⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

WINST

De winst over 2013, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 34,8 mln (2012: € 36,5 mln). Deze daling is per saldo, in vergelijking met 2012, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 2,7 mln) en een lager indirect resultaat (€ -4,4 mln).

DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over 2013 een direct resultaat van € 32,1 mln (2012: € 29,4 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 € 0,3 mln hoger. De operationele financiële lasten en belastingen daalden met € 0,1 mln.

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 5,09 (2012: € 4,87).

De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2013 bedroeg 97,0%, een stijging van 3,3 % vergeleken met 31 december 2012. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 31 december 2013 (31 december 2012): winkelcentra 99,2% (98,7%), kantoren 91,8% (81,3%).

INDIRECT RESULTAAT

Het indirecte resultaat bedraagt € 2,7 mln (2012: € 7,1 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ 3,3 mln), een waardevermindering in de reële waarde van financiële activa op verbonden ondernemingen (€ -0,5 mln) en een variatie in de latente belastingen op de vastgoedbeleggingen bij verbonden ondernemingen (€ -0,1 mln).

EIGEN VERMOGEN EN INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2013 € 490,8 mln (31 december 2012: € 480,7 mln).

De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 31 december 2013 € 77,83 (31 december 2012: € 76,21).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten over 2013 bedroeg 1,47 % (gemiddelde renteniveau 2012: 1,69%).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLE

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 31 december 2013 € 505,3 mln (31 december 2012: € 499,8 mln).

De netto toename met € 5,5 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 2,2 mln en een positieve netto herwaardering met € 3,3 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. 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 bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 99,2%. Over 2013 bedroeg de 'Like-for-Like' 6,3%.

Kantoren

De EPRA-bezettingsgraad evolueerde van 81,3% per 31 december 2012 naar 91,8% per 31 december 2013.

De positieve take up vond zowel plaats in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem-Antwerpen als het 'Business & Mediapark' te Vilvoorde. Nieuwe huurcontracten werden onder andere afgesloten met Argenta (3.300 m²), Antea (2.200 m²) en ENI (1.300 m²) met als resultante dat de 'Like-for-Like' huurgroei uitkwam op 6,2%.

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 december 2013 € 90,2 mln (31 december 2012: € 55,2 mln). De netto toename met € 35,0 mln is toe te schrijven aan investeringen in de ontwikkelingsprojecten 'Shopping 1' te Genk, Gent Overpoort en Tournai.

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. 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.

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 zodat de bouwkundige oplevering thans voorzien is voor medio 2014. Inmiddels is 80% voorverhuurd aan marktconforme voorwaarden.

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 december 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 31 december 2013 € 18,5 mln (31 december 2012: € 15,5 mln). Over 2013 werden geen vastgoedcertificaten aangekocht.

DIVIDEND EN JAARCIJFERS

De Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op woensdag 9 april 2014 te 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 4,40 bruto - € 3,3 netto (2012: € 4,25 bruto - € 3,1875 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 17 april 2014. Het jaarlijks financieel verslag is beschikbaar vanaf medio maart.

VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben over 2013 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

VOORUITZICHTEN

Ook voor 2014 streeft Wereldhave Belgium naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal deze doelstelling kunnen gerealiseerd worden. De ontwikkelingsprojecten worden van kortbij opgevolgd door de Zaakvoerder en zullen naar verwachting, bij het operationeel gaan, een positieve winstbijdrage leveren.

Vilvoorde, 3 februari 2014

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 STATEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)

	31 december 2013	31 december 2012
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	2.020	2.020
Vastgoedbeleggingen	2.020	2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	505.322	499.801
Projectontwikkelingen	90.159	55.244
	595.481	555.045
Andere materiële vaste activa	533	519
Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	18.506	15.481
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.674	1.203
	20.713	17.203
Vlottende activa		
Handelsvorderingen	5.012	1.798
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	899	1.209
Kas en kasequivalenten	2.626	2.015
	8.537	5.022
Totaal activa	626.751	579.290
Eigen vermogen		
Kapitaal	266.160	266.160
Uitgiftepremies	27.759	27.759
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	153.832	144.327
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	3.407	382
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558	
Nettoresultaat van het boekjaar	34.752	36.465
	490.979	480.720
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen		
Pensioenen	787	109
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	113.000	90.000
Ontvangen huurwaarborgen	189	159
Overige	3.780	
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.282	1.157
	119.038	91.425
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	8.000	1.000
Andere	311	181
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere		
Leveranciers	3.028	2.020
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	740	531
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.133	853
Andere	3.522	2.560
	16.734	7.145
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	626.751	579.290
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	77,83	76,21

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)

	2013	2012
Huurinkomsten		
Huur	35.675	32.935
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	156	235
Netto huurresultaat	35.831	33.170
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.467	1.135
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.466	-1.343
	1	-208
Vastgoedresultaat	35.832	32.962
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-297	-334
Vergoedingen voor totale waarborgen	-121	-157
Verzekeringspremies	-47	-31
	-465	-522
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-362	-274
Publiciteit	-99	-79
	-461	-353
Kosten en taken van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-515	-666
Onroerende voorheffing leegstand	-12	-42
	-527	-708
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-635	-549
	-635	-549
Vastgoedkosten	-2.088	-2.132
Operationeel vastgoedresultaat	33.744	30.830
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-848	-797
Overige	-976	-911
Andere operationele opbrengsten en kosten	46	254
	-1.778	-1.454
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	31.966	29.376

VERVOLG GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER

	2013	2012
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	11.773
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-11.878
	0	-105
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-1	10
	-1	10
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5.642	17.063
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.348	-9.908
	3.294	7.155
	3.293	7.060
Operationeel resultaat	35.259	36.436
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	1.198	1.189
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-945	-1.042
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-69	-47
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Andere	-490	
Financieel resultaat	-306	100
Resultaat vóór belastingen	34.953	36.536
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-60	-71
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-141	
Belastingen	-201	-71
Netto resultaat	34.752	36.465
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	34.752	36.465
Resultaat per aandeel (x € 1)	5,51	6,04
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	5,51	6,04

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAAL RESULTAAT PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-12-2013		01-01-2012/31-12-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	35.831		33.170	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1		-208	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-465		-522	
Commerciële kosten	-461		-353	
Kosten en taken niet verhuurde gebouwen	-527		-708	
Beheerkosten vastgoed	-635		-549	
Algemene kosten van de vennootschap	-1.824		-1.708	
Andere operationele opbrengsten en kosten	46		254	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	31.966		29.376	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0		-105
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	-1		10	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		5.642		17.063
- negatief		-2.348		-9.908
Operationeel resultaat	31.965	3.294	29.386	7.050
Financieel resultaat	184	-490	100	
Resultaat vóór belastingen	32.149	2.804	29.486	7.050
Vennootschapsbelasting	-60	-141	-71	
Netto resultaat	32.089	2.663	29.415	7.050
Winst per aandeel (x € 1)	5,09	0,42	4,87	1,17

Staat van het globaal resultaat 2013

(x € 1.000)

	2013	2012
Netto resultaat	34.752	36.465
Andere elementen van het globaal resultaat		
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	3.407	-1.235
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	-558	
	2.849	-1.235
Globaal resultaat	37.601	35.230
Minderheidsbelangen		

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-12-2013	01-01-2012/31-12-2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	34.752	36.465
Geïnde interesten en dividenden	-1.198	-1.189
Resultaat exclusief ontvangen dividend	33.554	35.276
Afschrijvingen materiële vaste activa	118	95
Huurderskortingen en investeringen	-257	262
Betaalde interesten	-1.435	-1.042
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.294	-7.155
Mutaties vorderingen	-2.408	530
Mutatie kortlopende schulden	1.815	-3.140
	-5.461	-10.450
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	28.093	24.826
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-5.344
Investeringen	-31.780	-36.226
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen		11.698
Aankoop meubilair en rollend materieel	-172	-262
Ontvangen interesten	1.198	1.189
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.754	-28.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	30.000	24.000
Betaalde dividenden	-26.820	-21.147
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.180	2.853
Netto kasstroom	519	-1.266
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.015	3.281
Toename/Afname liquide middelen	519	-1.266
Stand op 31 december	2.534	2.015

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	480.720	397.909
Kapitaalverhoging		41.191
Uitgiftepremies		27.759
Netto resultaat	34.752	36.465
Dividend	-26.814	-21.328
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.025	-1.235
Onttrekking aan de reserves	-146	-41
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558	
Stand per 31 december	490.979	480.720

INFORMATIE PER SEGMENT

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

2013

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	9.044	26.631	35.675
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	168	-12	156
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-105	106	1
Technische kosten			-465
Herstellingen	-74	-223	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-65	-56	
Verzekeringspremies	-17	-30	
Commerciële kosten			-461
Makelaarscommissies	-215	-147	
Publiciteit	-24	-74	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-527
Leegstandslasten	-451	-64	
Onroerende voorheffing leegstand	9	-21	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-157	-478	-635
Operationeel vastgoedresultaat	8.112	25.632	33.744

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten -1.778

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille 31.966

Resultaat verkoop andere niet-financiële activa -1

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 3.294

Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 1.828 3.814

Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -1.441 -907

Operationeel resultaat 35.259

Financieel resultaat -306

Resultaat vóór belastingen 34.953

Vennootschapsbelasting -201

Positieve latente belastingen op -201

Belastingen -201

Netto resultaat 34.752

Vastgoedbeleggingen**Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen**

Stand 1 januari	122.298	377.503	499.801
Investerings	1.755	455	2.210
Herwaarderingen	387	2.924	3.311
Stand 31 december	124.440	380.882	505.322

Projectontwikkelingen

Stand 1 januari	55.244	55.244
Aankopen	34.305	34.305
Herwaarderingen	-17	-17
Bouwrente	626	626
Stand 31 december	90.159	90.159

VERVOLG INFORMATIE PER SEGMENT

2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	9.845	23.325	33.170
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-102	-106	-208
Technische kosten			-522
Herstellingen	-176	-158	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-93	-64	
Verzekeringspremies	-12	-19	
Commerciële kosten			-353
Makelaarscommissies	-266	-8	
Publiciteit	-24	-55	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-708
Leegstandslasten	-599	-67	
Onroerende voorheffing leegstand	-25	-17	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-165	-384	-549
Operationeel vastgoedresultaat	8.383	22.447	30.830
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-1.454
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			29.376
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-105
Netto verkopen van de onroerende goederen	11.773		
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-11.878		
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			10
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			7.155
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	502	16.561	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.162	-1.746	
Operationeel resultaat			36.436
Financieel resultaat			100
Resultaat vóór belastingen			36.536
Vennootschapsbelasting			-71
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			
Belastingen			-71
Netto resultaat			36.465
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	141.495	256.913	398.408
Investerings	235	974	1.209
Transfert van projectontw. naar vastgoedbeleggingen		54.620	54.620
Verkopen	-11.772		-11.772
Inbreng van onroerend goed bij middel van kapitaalsverhoging		49.468	49.468
Herwaarderings	-7.660	15.528	7.868
Stand 31 december	122.298	377.503	499.801
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		74.428	74.428
Aankopen		1.416	1.416
Inbreng van onroerend goed bij middel van kapitaalsverhoging		19.630	19.630
Transfert van projectontw. naar vastgoedbeleggingen		-54.620	-54.620
Investerings		14.680	14.680
Herwaarderings		-714	-714
Bouwrente		424	424
Stand 31 december		55.244	55.244

WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN (x € 1.000)**Wijzigingen in vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen**

(x € 1.000)	2013	2012
Stand op 1 januari	499.801	398.408
Verkopen	0	-11.772
Transfert van investering naar ontwikkeling	0	54.620
Inbreng onroerend goed bij middel van kapitaalsverhoging	0	49.468
Investeringen	2.210	1.209
Herwaarderingen	3.311	7.868
Stand op 31 december	505.322	499.801

Wijzigingen in projectontwikkelingen

(x € 1.000)		
Stand op 1 januari	55.244	74.428
Aankopen	4.735	1.416
Transfert van investering naar ontwikkeling	0	-54.620
Inbreng onroerend goed bij middel van kapitaalverhoging	0	19.630
Bouwrente	626	424
Investeringen	29.570	14.680
Herwaarderingen	-17	-714
Stand op 31 december	90.159	55.244

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

	01/01/13 - 31/12/13	01/01/12 - 31/12/12
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	6.308.198
Winst per dividendgerechtigd aandeel	5,51	5,78
Gemiddeld aantal aandelen	6.308.198	6.038.795
Winst per aandeel	5,51	6,04
Direct resultaat per aandeel	5,09	4,87
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	77,83	76,21

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

UITGANGSPUNTEN CIJFERS T/M 31 DECEMBER 2013

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2013 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie.

Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2012. Wereldhave Belgium heeft over 2013 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 31 december 2012, behoudens volgende standaard – IAS 19R ‘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 19R. De impact van deze wijziging in de boekhoudkundige verwerking zou voor het boekjaar een negatief effect op het eigen vermogen hebben van € 0,6 mln.

CONSOLIDATIE

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

RISICOBEHEERSING

De Zaakvoerder besteedt voortdurend aandacht aan de bedrijfs-, de financiële, de operationele en de strategische 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 31 DECEMBER 2013

Eind januari 2014 heeft de bevak bijkomend zes commerciële units aangekocht in het winkelcentrum ‘Shopping 1’ te Genk. De aankoopprijs bedroeg € 2,7 mln.

Behoudens deze aankoop hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 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'.

CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De commissaris heeft bevestigd dat de controle van het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening nagenoeg beëindigd is en dat tot op heden geen materiële afwijkingen werden vastgesteld. De commissaris heeft tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overeenstemt met het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

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 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 financieel verslag over 2013 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.