



## Resultaten 2012

- **Direct resultaat per aandeel € 4,87 (2011: € 4,34)**
- **Dividendvoorstel € 4,25 (2011: 4,00)**
- **Positief herwaarderingsresultaat € 7,2 mln (2011: € 15,2 mln)**
- **Intrinsieke waarde aandeel : € 76,21 (2011: € 74,63)**
- **Lage schuldgraad 16,2 %**

### 1. Toelichting bij de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

#### Kerncijfers

	01/01/12 - 31/12/12	01/01/11 - 31/12/11
Winst	36.465	38.301
Direct resultaat	29.415	23.126
Indirect resultaat	7.050	15.175
Direct resultaat per aandeel (x €1)	4,87	4,34
Winst per aandeel (x €1)	6,04	7,18
	<b>31 december 2012</b>	<b>31 december 2011</b>
Vermogen		
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	499.801	398.408
Projectontwikkelingen	55.244	74.428
Vastgoedcertificaten	15.481	11.371
Eigen vermogen	480.720 <sup>1)</sup>	397.909 <sup>1)</sup>
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	76,21 <sup>1)</sup>	74,63 <sup>1)</sup>
Schuld ratio op totaal der activa	16,2 %	18,3 %
Uitstaande aandelen	6.308.198	5.331.947

<sup>1)</sup> vóór winstverdeling en dividenduitkering

#### Winst

De winst over 2012 bedraagt € 36,5 mln (2011: € 38,3 mln), per aandeel bedraagt de winst € 6,04 (2011: € 7,18). De daling van de winst is uitsluitend een gevolg van lagere waarderingsresultaten. De positieve herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op € 7,2 mln (2011: € 15,2 mln). De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

#### Direct resultaat

Het direct resultaat over 2012 bedraagt € 29,4 mln (2011: € 23,1 mln). Deze stijging van het direct resultaat 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 en de inbreng het winkelcentrum 'Shopping I' te Genk en het commercieel vastgoedgeheel Genk Stadsplein. Tevens had een hogere bezettingsgraad van de kantorenportefeuille en hogere contractuele huren in de bestaande winkelcentra een positief effect op het direct resultaat. Het direct resultaat per aandeel is daardoor uitgekomen op € 4,87 (2011: € 4,34).

De EPRA bezettingsgraad bedraagt op 31 december 2012 93,7% (31 december 2011: 93,1%). Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad: winkelcentra 98,7% (100%), kantoren 81,3% (83,1%).

#### **Indirect resultaat**

Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten. De positieve herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2012 bedraagt € 7,2 mln (2011: € 15,2 mln). Op 21 december 2012 werd het kantoorgebouw 'Orion' gelegen aan de Bischoffsheimlaan 22-25 te Brussel verkocht aan de zittende huurder, Bruxelles-Formation. De verkoopprijs van € 11,8 mln lag in lijn met de boekwaarde (€ 11,7 mln).

#### **Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel**

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2012 vóór winstverdeling € 480,7 mln (31 december 2011: € 397,9 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 december 2012 € 76,21 (31 december 2011: € 74,63).

#### **Onroerend goed portefeuille**

##### Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 december 2012 € 499,8 mln (31 december 2011: € 398,4 mln). De netto toename met € 101,4 mln is toe te schrijven aan de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen, de verkoop van het kantoorgebouw 'Orion' (€ -11,8 mln), aan de inbreng van het winkelvastgoed 'Stadsplein' te Genk (€ 49,5 mln), aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 1,2 mln en aan een positieve netto herwaardering met € 7,9 mln. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

##### Winkelcentra

Op 30 maart 2012 is de uitbreiding van het winkelcentrum te **Nivelles** succesvol geopend. Het winkelcentrum is volledig verhuurd.

Shopping Nivelles werd door de BLRW (Belgisch Luxemburgse Raad voor Winkelcentra) bekroond met de prijzen voor het beste én voor het meest duurzame winkelcentrum. Deze prijzen worden tweejaarlijks uitgereikt.

In het winkelcentrum '**Belle-Ile**' te **Liège** maakten circa 40 handelshuurovereenkomsten voorwerp uit van een hernieuwingsprocedure. Deze verhuuronderhandelingen werden succesvol afgerond. Gemiddeld werd een huurverhoging gerealiseerd van ongeveer 13%.

##### Kantoren

In de loop van 2012 werden acht nieuwe huurcontracten afgesloten in het kantorenpark 'De Veldekens' te Antwerpen en het 'Business- en Mediapark' te Vilvoorde. Een beperkt aantal huurders verlengden hun contract niet. De netto opname van kantoorruimte over 2012 bleef positief.

##### Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2012 € 55,2 mln (31 december 2011: € 74,4 mln).

De netto afname met € 19,2 mln is toe te schrijven aan de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ -54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen, aan de inbreng van het winkelcentrum 'Shopping I' te Genk (€ 19,6 mln), aan investeringen in projecten met € 15,8 mln en aan een negatief herwaarderingresultaat van € 0,7 mln.

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping I' te **Genk** zijn begin september gestart. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m<sup>2</sup>) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.100 m<sup>2</sup>. Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. De werken verlopen volgens plan.

Het project in **Tournai** betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m<sup>2</sup>) waarbij tevens een retailpark (10.000 m<sup>2</sup>) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is in de loop van het tweede kwartaal afgeleverd en de bouwaanvraag werd in juli ingediend.

De vergunningen betreffende de herontwikkeling van het gemengd binnenstedelijk project (retail 4.000 m<sup>2</sup> - 120 studentenkamers), gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent**, zijn eveneens verkregen. De bouwwerken zijn gestart in de loop van de maand augustus en lopen volgens plan.

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

#### Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 31 december 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 € 15,5 mln (31 december 2011: € 11,4 mln). In 2012 werden bijkomend 14.588 vastgoedcertificaten 'Basilix' verworven.

#### **Dividend en jaarcijfers**

De Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op woensdag 10 april 2013 te 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 4,25 bruto - € 3,1875 netto (2011: € 4,00 bruto - € 3,16 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 18 april 2013. Het jaarlijks financieel verslag is beschikbaar vanaf medio maart.

#### **Betwisting**

De zitting ten gronde, vastgesteld voor het Hof van Beroep van Brussel ten laste van o.m. Wereldhave Belgium werd door het Hof ambtshalve uitgesteld en verschoven naar 11 maart 2013.

Voor details over deze zaak wordt verwezen naar de website.

#### **Verbonden partijen**

Er hebben gedurende 2012 maanden geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

#### **Vooruitzichten**

Proactief management gericht op huurgroei blijven prioritaire taken van de zaakvoerder. 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, 7 februari 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 december 2012

( x € 1.000)

	31 december 2012	31 december 2011
<b>Activa</b>		
<b>Vaste Activa</b>		
Goodwill	2.020	2.020
Vastgoedbeleggingen	2.020	2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	499.801	398.408
Projectontwikkelingen	55.244	74.428
	555.045	472.836
Andere materiële vaste activa	519	358
Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	15.481	11.371
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.203	1.341
	17.203	13.070
<b>Vlottende activa</b>		
Activa bestemd voor verkoop		
Handelsvorderingen	1.798	4.517
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.209	695
Kas en kasequivalenten	2.015	3.281
	5.022	8.493
<b>Totaal activa</b>	579.290	496.419
<b>Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	266.160	224.969
Uitgiftepremies	27.759	
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	144.327	127.395
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	382	1.617
Nettoresultaat van het boekjaar	36.465	38.301
	480.720	397.909
<b>Verplichtingen</b>		
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Voorzieningen		
Pensioenen	109	188
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	90.000	60.000
Ontvangen huurwaarborgen	159	156
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.157	1.186
	91.425	61.530
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	1.000	7.000
Andere	181	307
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere		
Leveranciers	2.020	23.029
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	531	428
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	853	629
Andere	2.560	5.587
	7.145	36.980
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	579.290	496.419
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	76,21	74,63

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2012

(x € 1.000)

	2012	2011
Huurinkomsten		
Huur	32.935	25.235
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	235	1.003
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>33.170</b>	<b>26.238</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.135	1.144
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.343	-1.370
	-208	-226
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>32.962</b>	<b>26.012</b>
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-334	-222
Vergoedingen voor totale waarborgen	-157	-144
Verzekeringspremies	-31	-43
	-522	-409
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-274	-278
Publiciteit	-79	-113
	-353	-391
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-666	-292
Onroerende voorheffing leegstand	-42	-333
	-708	-625
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-549	-519
	-549	-519
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.132</b>	<b>-1.944</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>30.830</b>	<b>24.068</b>
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-797	-859
Overige	-911	-730
Andere operationele opbrengsten en kosten	254	714
	-1.454	-875
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>29.376</b>	<b>23.193</b>

## Vervolg geconsolideerde winst-en verliesrekening per 31 december

(x € 1.000)

	2012	2011
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	11.773	2.698
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	<u>-11.878</u>	<u>-2.782</u>
	-105	-84
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	10	4
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa		
	<u>10</u>	<u>4</u>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	17.063	21.050
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	<u>-9.908</u>	<u>-6.303</u>
	7.155	14.747
	<u>7.060</u>	<u>14.667</u>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>36.436</b>	<b>37.860</b>
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	1.189	898
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-1.042	-784
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	<u>-47</u>	<u>-28</u>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>100</b>	<b>86</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>36.536</b>	<b>37.946</b>
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-71	-157
Positieve latente belastingen op markt-schommelingen		512
<b>Belastingen</b>	<b>-71</b>	<b>355</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>36.465</b>	<b>38.301</b>
<b>Netto resultaat aandeelhouders van de groep</b>	<b>36.465</b>	<b>38.301</b>
<b>Resultaat per aandeel (x € 1)</b>	<b>6,04</b>	<b>7,18</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)</b>	<b>6,04</b>	<b>7,18</b>

## Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 december 2012

(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 presentatie is niet verplicht onder IFRS.

	01-01-2012/31-12-2012		01-01-2011/31-12-2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	33.170		26.238	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-208		-226	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-522		-409	
Commerciële kosten	-353		-391	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-708		-625	
Beheerkosten vastgoed	-549		-519	
Algemene kosten van de vennootschap	-1.708		-1.589	
Ander operationele opbrengsten en kosten	254		714	
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>29.376</b>		<b>23.193</b>	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-105		-84
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	10		4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		17.063		21.050
- negatief		-9.908		-6.303
Ander portefeuilleresultaat				
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>29.386</b>	<b>7.050</b>	<b>23.197</b>	<b>14.663</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>100</b>		<b>86</b>	
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>29.486</b>	<b>7.050</b>	<b>23.283</b>	<b>14.663</b>
Vennootschapsbelasting	-71		-157	
Positieve latente belastingen op marktschommelingen				512
<b>Netto resultaat</b>	<b>29.415</b>	<b>7.050</b>	<b>23.126</b>	<b>15.175</b>
Winst per aandeel (x € 1)	4,87	1,17	4,34	2,84

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2012

(x € 1.000)

	01-01-2012/31-12-2012	01-01-2011/31-12-2011
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Netto resultaat	36.465	38.301
Geïnde intresten en dividenden	-1.189	-856
<b>Resultaat exclusief ontvangen dividend</b>	35.276	37.445
Afschrijvingen materiele vaste activa	95	60
Huurderskortingen en investeringen	262	279
Betaalde intresten	-1.042	-784
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.155	-14.747
Mutaties vorderingen	530	-1.098
Mutatie kortlopende schulden	-3.140	429
	-10.450	-15.861
<b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>	24.826	21.584
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankoop vastgoedcertificaten	-5.344	
Investeringen	-36.226	-19.900
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	11.698	
Aankoop meubilair en rollend materieel	-262	-328
Ontvangen intresten	1.189	856
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-28.945	-19.372
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kredietinstellingen	24.000	19.720
Betaalde dividenden	-21.147	-20.550
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	2.853	-830
<b>Netto kasstroom</b>	-1.266	1.382
<b>Liquide middelen</b>		
Stand op 1 januari	3.281	1.899
Toename/afname liquide middelen	-1.266	1.382
<b>Stand op 31 december</b>	2.015	3.281

## Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2012	2011
<b>Stand per 1 januari</b>	397.909	380.691
Kapitaalverhoging	41.191	
Uitgiftepremies	27.759	
Netto resultaat	36.465	38.301
Dividend	-21.328	-20.901
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.235	-152
Onttrekking aan de reserves	-41	-30
<b>Stand per 31 december</b>	480.720	397.909

## Informatie per segment

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

**2012**

	<b>Kantoren</b>	<b>Retail</b>	<b>Totaal</b>
<b>Netto huurresultaat</b>	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 leegsstand	-25	-17	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-165	-384	-549
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>8.383</b>	<b>22.447</b>	<b>30.830</b>
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-1.454
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>			<b>29.376</b>
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	
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>36.436</b>
<b>Financieel resultaat</b>			<b>100</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>36.536</b>
Vennootschapsbelasting			-71
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			
<b>Belastingen</b>			<b>-71</b>
<b>Netto resultaat</b>			<b>36.465</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen</b>			
Stand 01/01	141.495	256.913	398.408
Investerings	236	973	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
Herwaarderingen	-7.660	15.528	7.868
Stand 31/12	<b>122.299</b>	<b>377.502</b>	<b>499.801</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>			
Stand 01/01		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
Herwaarderingen		-714	-714
Bouwrente		424	424
Stand 31/12		<b>55.244</b>	<b>55.244</b>

## Vervolg segmentinformatie

2011

	Kantoren	Retail	Totaal
<b>Netto huurresultaat</b>	9.769	16.469	26.238
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-119	-107	-226
Technische kosten			-409
Herstellingen	-115	-107	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-86	-58	
Verzekeringspremies	-19	-24	
Commerciële kosten			-391
Makelaarscommissies	-275	-2	
Publiciteit	-44	-70	
Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-625
Leegstandslasten	-300	8	
Onroerende voorheffing leegsstand	-310	-23	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-193	-326	-519
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>8.308</b>	<b>15.760</b>	<b>24.068</b>
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-875
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>			<b>23.193</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-84
Netto verkopen van de onroerende goederen	2.698		
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.782		
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			14.747
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.786	19.264	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.746	-3.557	
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>37.860</b>
<b>Financieel resultaat</b>			<b>86</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>37.946</b>
Vennootschapsbelasting			-157
Positieve latente belastingen op marktschommelingen		512	512
<b>Belastingen</b>			<b>355</b>
<b>Netto resultaat</b>			<b>38.301</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen</b>			
Stand 01/01	143.158	252.223	395.381
Investerings	2.059	-447	1.612
Verkopen	-2.762		-2.762
Herwaarderingen	-960	5.137	4.177
Stand 31/12	<b>141.495</b>	<b>256.913</b>	<b>398.408</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>			
Stand 01/01		27.815	27.815
Investerings		31.611	31.611
Aankopen		1.683	1.683
Herclassificatie gronden		2.084	2.084
Herwaarderingen		10.569	10.569
Bouwrente		666	666
Stand 31/12		<b>74.428</b>	<b>74.428</b>

## Vastgoedbeleggingen

### Wijzigingen in vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen

(x € 1.000)	2012	2011
<b>Stand op 1 januari</b>	398.408	395.381
Verkopen	-11.772	-2.762
Transfert van investering naar ontwikkeling	54.620	
Inbreng onroerend goed bij middel van kapitaalsverhoging	49.468	
Investeringen	1.209	1.612
Herwaarderingen	7.868	4.177
<b>Stand op 31 december</b>	<b>499.801</b>	<b>398.408</b>

### Wijzigingen in projectontwikkelingen

(x € 1.000)		
<b>Stand op 1 januari</b>	74.428	27.815
Aankopen	1.416	1.683
Herclassificatie gronden		2.084
Transfert van investering naar ontwikkeling	-54.620	
Inbreng onroerend goed bij middel van kapitaalverhoging	19.630	
Bouwrente	424	666
Investeringen	14.680	31.611
Herwaarderingen	-714	10.569
<b>Stand op 31 december</b>	<b>55.244</b>	<b>74.428</b>

### Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

	01/01/12 - 31/12/12	01/01/11 - 31/12/11
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	<b>6.308.198</b>	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	5,78	7,18
Gemiddeld aantal aandelen	<b>6.038.795</b>	5.331.947
Winst per aandeel	6,04	7,18
Direct resultaat per aandeel	4,87	4,34
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	76,21	74,63

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

### Uitgangspunten cijfers t/m 31 december 2012

De presentatie valuta van de groep is de Euro. De jaarrekening van Wereldhave Belgium wordt uitgedrukt in Euro, afgerond op duizendtallen. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. De geconsolideerde jaarrekening en de jaarrekening van de vennootschap zijn vastgesteld op basis van historische kostprijs, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De geconsolideerde balans en de resultatenrekening worden opgesteld conform het schema dat op de bevaks van toepassing is, conform het K.B. van 21 juni 2006 en het K.B. van 7 december 2010.

### **Consolidatie**

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

### **Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2012**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2012 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 2011, 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. Het verslag aan de aandeelhouders over de jaarrekening, zonder voorbehoud, zal een toelichtende paragraaf bevatten die verwijst naar de toelichting die de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder in de toelichting bij de jaarrekening opneemt met betrekking tot de strafrechtelijke betwisting van de verkoop van een vennootschap.

De commissaris heeft tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overstemt met het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

### **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 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 2012 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.