



WERELDHAVE
BELGIUM

Halfjaarlijks financieel bericht 2015

Vilvoorde, 23 juli 2015



INHOUD

1.	Algemeen overzicht vastgoedmarkten	1
2.	Tussentijds halfjaarverslag	
	Kerncijfers	2
	Winst	2
	Direct resultaat	3
	Indirect resultaat	3
	Eigen vermogen en intrinsieke waarde	3
	Onroerend goed portefeuille	4
	Corporate - Kapitaalverhoging - Dividend	5
	Verbonden partijen	5
	Vooruitzichten	5
3	Overzicht van de portefeuille per 30 juni	6
4	Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar	
	Geconsolideerde balans	9
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	10
	Geconsolideerd overzicht van het direct en indirect resultaat	12
	Staat van het globaal resultaat	12
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	13
	Staat van wijzigingen in het eigen vermogen	14
	Informatie per segment	15
	Wijzigingen in vastgoedbeleggingen	17
	Gegevens over het aandeel	17
	Aandeelhouderschap	18
	Uitgangspunten halfjaarcijfers	18
	Consolidatie	19
	Risicobeheersing	19
	Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni	19
5	Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	20
6	Verslag van de commissaris	20

1. ALGEMEEN OVERZICHT VASTGOEDMARKTEN

WINKELCENTRA

Winkelcentra die dominant zijn in een stabiel en/of groeiend verzorgingsgebied bieden bij uitstek de mogelijkheid om met actief management huur- en waardegroei te realiseren. De bezettingsgraad van goed functionerende winkelcentra blijft op hoog niveau, terwijl de huren minder fluctueren dan in andere segmenten.

Het investeringsvolume in winkelcentra in België over het eerste semester was zeer hoog. De vraag naar dit type vastgoed bestendigt zich bij institutionele investeerders (zowel Europese als niet-Europese) op een hoog niveau, mede hierdoor staan de aanvangsrendementen van winkelcentra onder neerwaartse druk.

De interesse naar ruimte van retailers blijft toegespitst op primaire locaties. Huren voor toplocaties blijven stabiel, terwijl de huren voor secundaire locaties dalen. Zowel gerealiseerde omzetten van huurders als bezoekers aan winkelcentra blijven stabiel tot licht dalend.

“E-commerce” en sociale media zijn trends die het (toekomstige) bestedingspatroon van de consument mee zullen bepalen. Deze trends, die van kortbij gevolgd worden, zullen het toekomstige retail landschap een nieuwe oriëntatie geven.

KANTOREN

Het aantal transacties in dit vastgoedsegment blijft laag; de aanvangsrendementen voor goed gelegen en verhuurde kantoorgebouwen blijven stabiel.

De verhuurmarkt blijft moeilijk; oudere gebouwen worden ingeruild voor nieuwe, duurzame met doorgaans een lagere take-up. Dit heeft meestal te maken met een efficiëntere manier van benutting van oppervlakte en een beperktere werkoppervlakte per werknemer.

Vaak worden extra diensten (kinderopvang, restaurant, etc.) aangeboden in kantoorparken wat een extra stimulans inhoudt voor het aantrekken van toekomstige huurders.

2. TUSSENTIJD HALFJAARVERSLAG

- Direct resultaat per aandeel € 2,79 (2014: € 2,61)
- Herwaarderingsresultaat € 17,0 mln (2014: € 1,0 mln)
- Bezettingsgraad 94,2% (2014: 94,1%)
- Stijging huurinkomsten (24,2%) tot € 23,0 mln (2014: € 18,6 mln)

KERNCIJFERS

(x € 1.000)	01/01/15 - 30/06/15	01/01/14 - 30/06/14
Winst	36.375	17.398
Direct resultaat	19.387	16.437
Indirect resultaat	16.988	961
Direct resultaat per aandeel (x €1)	2,79	2,61
Winst per aandeel (x €1)	5,24	2,76
Vermogen	30 juni 2015	31 december 2014
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	741.220	724.296
Projectontwikkelingen	30.614	25.802
Vastgoedcertificaten	9.110	9.116
Eigen vermogen	555.194 ²⁾	498.284 ¹⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	80,01 ²⁾	78,99 ¹⁾
Schuldratio op totaal der activa	29,5 %	34,8 %
Uitstaande aandelen	6.939.017	6.308.198

¹⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

²⁾ vóór winstverdeling en na dividenduitkering (coupon 19)

WINST

De winst over het eerste halfjaar, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 36,4 mln (2014: € 17,4 mln). Deze stijging is, in vergelijking met dezelfde periode in 2014, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 3,0 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 16,0 mln).

DIRECT RESULTAAT

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 19,4 mln (2014: € 16,5 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 4,5 mln, in hoofdzaak een gevolg van de aankoop van het winkelcentrum 'Ring Shopping Kortrijk Noord' en de gradueel hogere bezetting van het winkelcentrum 'Shopping 1' te Genk en het binnenstedelijk commercieel geheel te Gent. De vastgoedkosten bleven nagenoeg stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,3 mln lager.

De intrestkosten bedragen € 1,6 mln tegenover € 0,5 mln over dezelfde periode vorige jaar. Deze stijging is in hoofdzaak een gevolg van een hogere opname van kredieten en een lagere activering van intresten (operationeel gaan van Genk 'Shopping 1' vanaf 1 januari 2015)

Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,79 (2014: € 2,61).

De EPRA bezettingsgraad van de beleggingsportefeuille per 30 juni bedroeg 94,2 %, stabiel in vergelijking met 31 december 2014. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 juni 2015 (31 december 2014): winkelcentra 94,9% (94,6 %), kantoren 91,5% (92,5%).

INDIRECT RESULTAAT

Het indirecte resultaat bedraagt € 17,0 mln (2014: € 1,0 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De waardestijging van de portefeuille vastgoedbeleggingen is een gevolg van scherpere aanvangsrendementen bij winkelcentra.

EIGEN VERMOGEN EN INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Het eigen vermogen bedraagt per 30 juni 2015 € 555,2 mln (31 december 2014: € 498,3 mln).

De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar- na dividenduitkering, bedraagt per 30 juni 2015 € 80,01 (31 december 2014: € 78,99).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,27% (gemiddelde renteniveau 2014: 1,37%).

ONROEREND GOED PORTEFEUILLEVastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 30 juni 2015 € 741,2 mln (31 december 2014: € 724,3 mln).

De netto toename met € 16,9 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,2 mln en een positieve netto herwaardering met € 16,9 mln. De post geactiveerde huurkortingen daalde met € 0,2 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 GVV wil waarde creëren door actief management van de winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille. Het belang van de winkelcentra in de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen bedraagt 84,0%. De bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 94,9% (31 december 2014: 94,6%).

De bezettingsgraad bestendigt zich op een hoog niveau. Over het eerste semester werden in de winkelcentra 6 nieuwe handelshuurovereenkomsten gecontracteerd.

In het winkelcentrum 'Belle Île' te Liège werd in het eerste kwartaal een handelshuurovereenkomst afgesloten met AS Adventure (ter vervanging van C&A Kids). Deze rotatie past perfect in de optimalisatie van de branche mix en de attractiviteit van het winkelcentrum, evenwel heeft deze rotatie een negatieve impact op de like-for-like huurgroei van dit winkelcentrum.

De like-for-like huurgroei van de core portefeuille (winkelcentra) bedraagt over het eerste halfjaar 0,5% (target 2015: 1,2%).

Kantoren

1.496 m² kantoorruimte werd bijkomend gecontracteerd in het kantorenpark 'De Veldekens' te Berchem. Deze huurcontracten starten in de loop van 2015. 2 contracten (1.622 m²) kwamen op vervaldag en werden niet verlengd.

De bezettingsgraad evolueerde van 92,5 % per 31 december 2014 naar 91,5% per 30 juni 2015.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2015 € 30,6 mln (31 december 2014: € 25,8 mln). De netto toename met € 4,8 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan investeringen in het ontwikkelingsproject (Retail Park) te Tournai. De bouwkundige oplevering is voorzien voor Q1 2016. De start van de bouwwerken betreffende de uitbreiding van het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai is voorzien voor begin 2016. De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfase.

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 juni een participatie aan in het beursgenoteerde vastgoedcertificaat 'Basilix' (17,8%). De reële waarde van deze participatie bedraagt per 30 juni € 9,1 mln (31 december 2014: € 9,1 mln). Er werden over het eerste semester 2015 geen bijkomend certificaten aangekocht. Het certificaat bevindt zich in liquidatiefase.

CORPORATE – KAPITAALVERHOOGING – DIVIDEND

De emissie met voorkeurrechten (€ 50 mln) werd op 16 februari 2015 succesvol afgerond. De nieuwe aandelen (630.819) zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2015. Het aantal aandelen in omloop bedraagt thans 6.939.017.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 8 april 2015, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2014 uit te keren van € 4,60 bruto (netto: € 3,45). Het dividend is betaalbaar gesteld vanaf 16 april 2015.

VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben gedurende het eerste halfjaar 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 2015 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,60 en € 5,65 (2014: € 5,29).

Vilvoorde, 23 juli 2015

NV Wereldhave Belgium SA
Statutaire Zaakvoerder

Voor nadere toelichting:

Eddy De Landtsheer

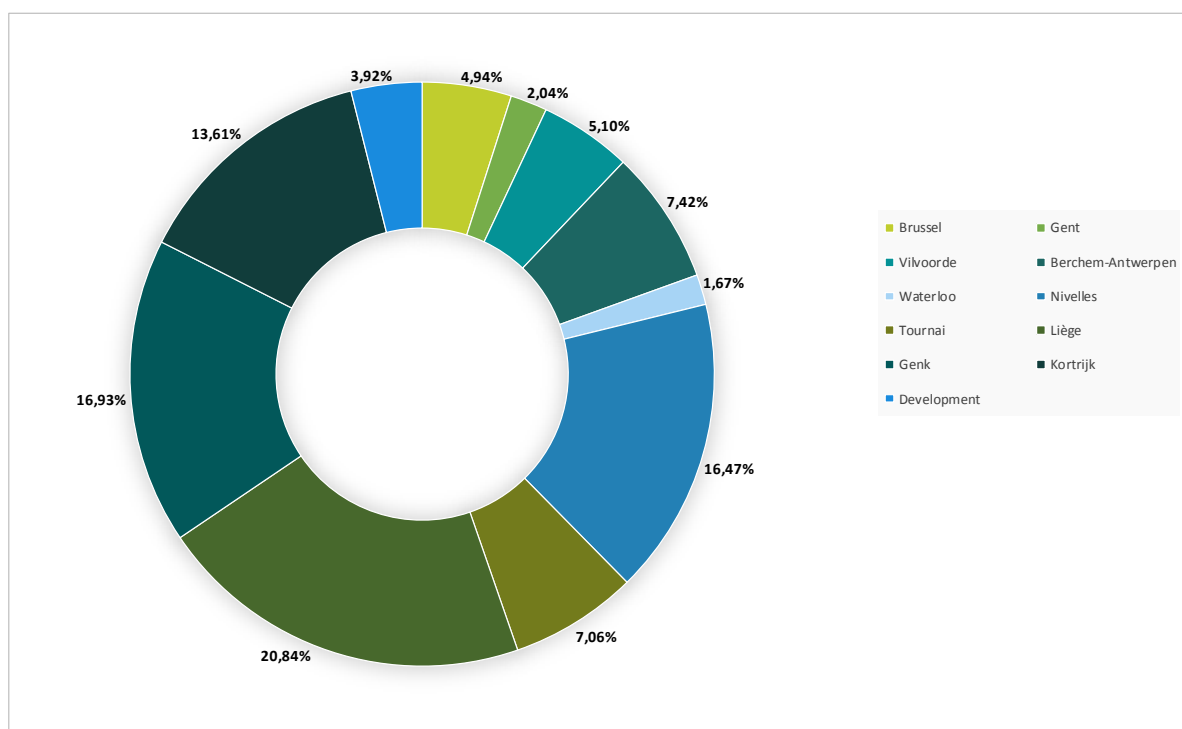
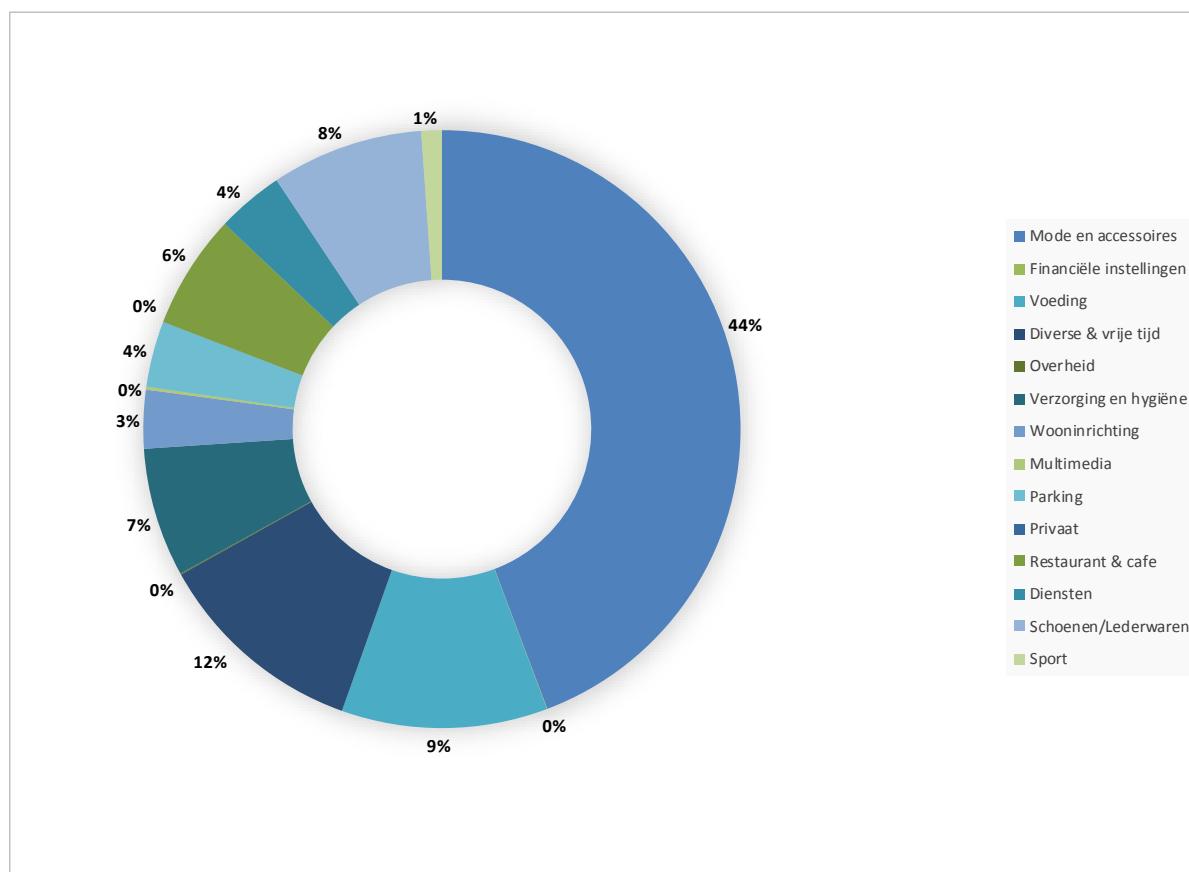
eddy.de.landtsheer@wereldhave.com / + 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

3. OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2015

	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Parkeer- plaatsen (in aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind juni 2015 (€ x 1.000)	EPRA bezetting op 30 juni 2015
Commercieel						
Winkelcentrum						
'Belle-Ile' – Liège	20,84	30.252	2.200	92	5.342	99,8%
Winkelcentrum						
Nivelles	16,47	28.600	1.452	100	3.969	100,0%
Winkelcentrum						
'Les Bastions' – Tournai	7,06	15.540	1.260	56	1.764	100,0%
Winkelcentrum						
'Shopping I' – Genk	10,76	27.100	1.250	51	1.530	81,1%
Winkelcentrum						
'Ring Shopping' – Kortrijk	13,61	34.000	2.000	77	3.079	90,9%
'Overpoort' – Gent	2,04	3.700	0	6	373	84,5%
Genk - Stadsplein	6,17	15.618	44	58	1.635	97,3%
Waterloo	1,67	3.347	95	13	412	100,0%
	78,62	158.157		453	18.104	94,9%
Kantoren						
Madou Center	3,77	12.162	150	1	1.298	100,0%
Brussel		504 *				
Jan Olieslagerslaan	0,41	3.048	82	3	120	69,6%
Vilvoorde		29 *				
Business- & Mediapark	1,23	5.449	178	7	265	66,9%
Vilvoorde (30)		201 *				
Business- & Mediapark	0,83	3.907	123	3	249	75,4%
Vilvoorde (32)		120 *				
Business- & Mediapark	2,64	12.772	305	8	662	96,1%
Vilvoorde (28)		246 *				
De Veldekens I	2,16	11.192	238	3	699	100,0%
Berchem-Antwerpen		368 *				
De Veldekens II	3,11	16.003	316	20	1.007	93,5%
Berchem-Antwerpen		1.008 *				
De Veldekens III	2,14	11.192	217	11	551	82,7%
Berchem-Antwerpen		208 *				
	16,29	78.409		56	4.851	91,5%
Projectontwikkelingen						
Projecten	3,92	N/A	N/A			
	3,92			0	0	
Vastgoedcertificaten						
Basilix	1,17	N/A	N/A			
	1,17					
Totaal	100,00	236.566		509	22.955	94,2%

* archiefruimte

GEOGRAFISCHE SPREIDING ONROEREND GOED PORTEFEUILLE (IN % VAN DE TAXATIEWAARDE)**BRANCHE MIX VASTGOEDBELEGGINGEN WINKELCENTRA (IN % VAN DE HUURINKOMSTEN)**

LES BASTIONS TE TOURNAI



4. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE STATEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE PER 30 JUNI 2015

(x € 1.000)

	30 juni 2015	31 december 2014
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	739.659	722.607
Huurskortingen	1.561	1.689
Projectontwikkelingen	30.614	25.802
	771.834	750.098
Andere materiële vaste activa	807	811
Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	9.110	9.116
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6	11
	9.923	9.938
Vlottende activa		
Handelsvorderingen	5.480	5.606
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.878	4.327
Kas en kasequivalenten	7.497	4.053
	16.855	13.986
Totaal activa	798.612	774.022
Eigen vermogen		
Kapitaal	292.774	266.160
Uitgiftepremies	50.563	27.759
Reserves		
Wettelijke reserve	36	36
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	103.745	104.043
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-351	-494
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	559	565
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-987	-987
Andere reserves	1.017	1.019
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	71.463	61.328
Nettoresultaat van het boekjaar	36.375	38.855
	555.194	498.284
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen		
Pensioenen	1.372	1.372
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	80.000	50.000
Andere		
Andere leningen	117.000	119.000
Ontvangen huurwaarborgen	347	247
Afdekkingsinstrumenten	351	494
Overige		
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.666	1.693
	200.736	172.806
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	23.000	0
Andere		
Andere leningen	4.000	14.500
Andere	1.259	1.473
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere		
Leveranciers	9.261	82.641
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	791	870
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.081	866
Andere	3.290	2.582
	42.682	102.932
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	798.612	774.022
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	80,01	78,99

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 1^{STE} HALFJAAR 2015

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2015	1 ^{ste} halfjaar 2014
Huurinkomsten		
Huur	22.955	18.440
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	81	110
Netto huurresultaat	23.036	18.550
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	941	771
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-985	-763
	-44	8
Vastgoedresultaat	22.992	18.558
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-155	-97
Vergoedingen voor totale waarborgen	-67	-64
Verzekeringspremies	-19	-22
	-241	-183
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-184	-200
Publiciteit	-96	-134
	-280	-334
Kosten en taken van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-343	-250
Onroerende voorheffing leegstand	-9	-4
	-352	-254
Beheerkosten vastgoed (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-537	-335
	-537	-335
Vastgoedkosten	-1.410	-1.106
Operationeel vastgoedresultaat	21.582	17.452
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-396	-271
Overige	-749	-543
Andere operationele opbrengsten en kosten	584	-91
	-561	-905
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21.021	16.547

VERVOLG GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 1^{STE} HALFJAAR 2015

	1 ^{ste} halfjaar 2015	1 ^{ste} halfjaar 2014
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	1.290
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-1.263
	0	27
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	17	-6
	17	-6
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	22.568	1.491
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.679	-524
	16.889	967
Ander portefeuilleresultaat	79	-523
	79	-523
	16.985	465
Operationeel resultaat	38.006	17.012
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	0	560
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-1.608	-502
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-37	-47
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Andere	0	490
Financieel resultaat	-1.645	501
Resultaat vóór belastingen	36.361	17.513
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-6	-60
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	20	-55
Belastingen	14	-115
Netto resultaat	36.375	17.398
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	36.375	17.398
Resultaat per aandeel (x € 1)	5,24	2,76
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	5,24	2,76

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT PER 30 JUNI 2015

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2015		1 ^{ste} halfjaar 2014	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	23.036		18.550	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-44		8	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-241		-183	
Commerciële kosten	-280		-334	
Kosten en taksen niet verhuurde gebouwen	-352		-254	
Beheerkosten vastgoed	-537		-335	
Algemene kosten van de vennootschap	-1.145		-814	
Andere operationele opbrengsten en kosten	584		-91	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21.021		16.547	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	27
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	17	0	-6	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		22.568		1.491
- negatief		-5.679		-524
Ander portefeuilleresultaat		79		-523
Operationeel resultaat	21.038	16.968	16.541	471
Financieel resultaat	-1.645	0	11	490
Resultaat vóór belastingen	19.393	16.968	16.552	961
Vennootschapsbelasting	-6	20	-115	0
Netto resultaat	19.387	16.988	16.437	961
Winst per aandeel (x € 1)	2,79	2,45	2,61	0,15

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2015	1 ^{ste} halfjaar 2014
Netto resultaat	36.375	17.398
Andere elementen van het globaal resultaat		
<i>Elementen die in het resultaat zullen worden genomen</i>		
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-6	1.459
<i>Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen</i>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	143	0
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde-pensioenregelingen	0	0
	137	1.459
Globaal resultaat	36.512	18.857
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT PER 30 JUNI 2015

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2015	1 ^{ste} halfjaar 2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	36.375	17.398
Geïnde intresten en dividenden	0	-560
Resultaat exclusief ontvangen dividend	36.375	16.838
Afschrijvingen materiële vaste activa	130	58
Huurderskortingen en investeringen	256	-80
Betaalde intresten	1.647	-490
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.889	-967
Verkoop vastgoedbeleggingen		
Mutaties vorderingen	411	252
Mutatie kortlopende schulden	-734	-2.805
	-15.179	-4.032
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	21.196	12.806
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Liquidatie uitkering	8.700	0
Investeringen	-85.477	-19.300
Opbrengst verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.290
Aankoop meubilair en rollend materieel	-126	0
Ontvangen intresten	0	560
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-76.903	-17.450
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalverhoging	49.418	0
Kredietinstellingen/Andere	40.500	33.500
Betaalde dividenden	-29.021	-27.569
Betaalde intresten	-1.746	-539
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	59.151	5.392
Netto kasstroom	3.444	748
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	4.053	2.534
Toename/Afname liquide middelen	3.444	748
Stand op 30 juni	7.497	3.282

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN OVER HET 1^E HALFJAAR

(x € 1.000)

	Toelichting	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
Balans per 1 januari 2014		266.160	27.759	30	100.749		0	3.407	-558	1.053	92.379	490.979
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-494						-494
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	a						-2.842					-2.842
Onttrekking aan de reserves									-31			-31
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen									-429			-429
Andere				6					-3			3
Netto resultaat											38.855	38.855
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					3.294					-3.294		
Dividend over 2013	b									-27.757		-27.757
Balans per 31 december 2014		266.160	27.759	36	104.043	-494	565	-987	1.019	61.328	38.855	498.284
Balans per 1 januari 2015		266.160	27.759	36	104.043	-494	565	-987	1.019	100.183		498.284
Kapitaalverhoging		26.614										26.614
Uitgiftepremies			22.804									22.804
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten						143						143
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop	c						-6					-6
Onttrekking aan de reserves												0
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen												0
Andere									-2			-2
Netto resultaat											36.375	36.375
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					-298					298		
Dividend over 2014	d									-29.018		-29.018
Balans per 30 juni 2015		292.774	50.563	36	103.745	-351	559	-987	1.017	71.463	36.375	555.194

Toelichting

a Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaarderings vastgoedcertificaten	-2.842
b Betaald dividend over 2013 € 4,40 (netto € 3,30) per aandeel	-27.757
c Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa bestemd voor verkoop Herwaarderings vastgoedcertificaten	-6
d Betaald dividend over 2014 € 4,60 (€ 3,45 netto) per aandeel	-29.018

INFORMATIE PER SEGMENT

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

1ste halfjaar 2015

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
Huur	4.850	18.105	22.955
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		81	81
Netto huurresultaat	4.850	18.186	23.036
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-74	30	-44
Technische kosten			-241
Herstellingen	-87	-68	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-33	-34	
Verzekeringspremies	-4	-15	
Commerciële kosten			-280
Makelaarscommissies	-101	-83	
Publiciteit	-14	-82	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	-352
Leegstandslasten	-225	-118	
Onroerende voorheffing leegstand	5	-14	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-89	-448	-537
Operationeel vastgoedresultaat	4.228	17.354	21.582
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-561
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			21.021
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			17
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			16.889
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.667	19.901	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.213	-3.466	
Ander portefeuilleresultaat		79	79
Operationeel resultaat			38.006
Financieel resultaat			-1.645
Resultaat vóór belastingen			36.361
Vennootschapsbelasting			-6
Positieve latente belastingen op marktschommelingen			20
Belastingen			14
Netto resultaat			36.375
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen			
Stand 1 januari	125.559	597.048	722.607
Investeringsen	-26	189	163
Aankopen			0
Transferts van ontwikkeling naar investering			0
Herwaarderingsen	454	16.435	16.889
Stand 30 juni	125.987	613.672	739.659
Projectontwikkelingen			
Stand 1 januari		25.802	25.802
Investeringsen		4.713	4.713
Verkoop			0
Transferts van ontwikkeling naar investering			0
Herwaarderingsen			
Bouwrente		99	99
Stand 30 juni		30.614	30.614

VERVOLG INFORMATIE PER SEGMENT

1ste halfjaar 2014

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
Huur	4.690	13.750	18.440
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	100	10	110
Netto huurresultaat	4.790	13.760	18.550
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55	63	8
Technische kosten			-183
Herstellingen	-52	-45	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-33	-31	
Verzekeringspremies	-8	-14	
Commerciële kosten			-334
Makelaarscommissies	-120	-80	
Publiciteit	-33	-101	
Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-254
Leegstandslasten	-238	-12	
Onroerende voorheffing leegstand	0	-4	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-83	-252	-335
Operationeel vastgoedresultaat	4.168	13.284	17.452

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

-905

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

16.547

Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	27	27
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-6
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		967
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181	1.310
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-469	-55
Ander portefeuilleresultaat	-523	-523
Operationeel resultaat		17.012
Financieel resultaat		501
Resultaat vóór belastingen		17.513
Vennootschapsbelasting		-115
Positieve latente belastingen op marktschommelingen		
Belastingen		-115
Netto resultaat		17.398

Vastgoedbeleggingen**Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen**

Stand 1 januari	124.440	380.882	505.322
Investerings	248	74	322
Herwaarderings	-288	1.255	967
Stand 30 juni	124.400	382.211	506.611

Projectontwikkelingen

Stand 1 januari	90.159	90.159
Investerings	16.806	16.806
Herwaarderings	0	0
Bouwen	534	534
Stand 30 juni	107.499	107.499

WIJZIGINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN 1E HALFJAAR

(x € 1.000)

**Wijzigingen in vastgoedbeleggingen
exclusief projectontwikkelingen**

	1^{ste} halfjaar 2015	1^{ste} halfjaar 2014
Stand op 1 januari	722.607	505.322
Investerings	163	322
Herwaarderingen	16.889	967
Stand op 30 juni	739.659	506.611
Huurskortingen	1.561	1.877
Totaal op 30 juni	741.220	508.488

Wijzigingen in projectontwikkelingen

Stand op 1 januari	25.802	90.159
Bouwrente	99	534
Investerings	4.713	16.806
Stand op 30 juni	30.614	107.499

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

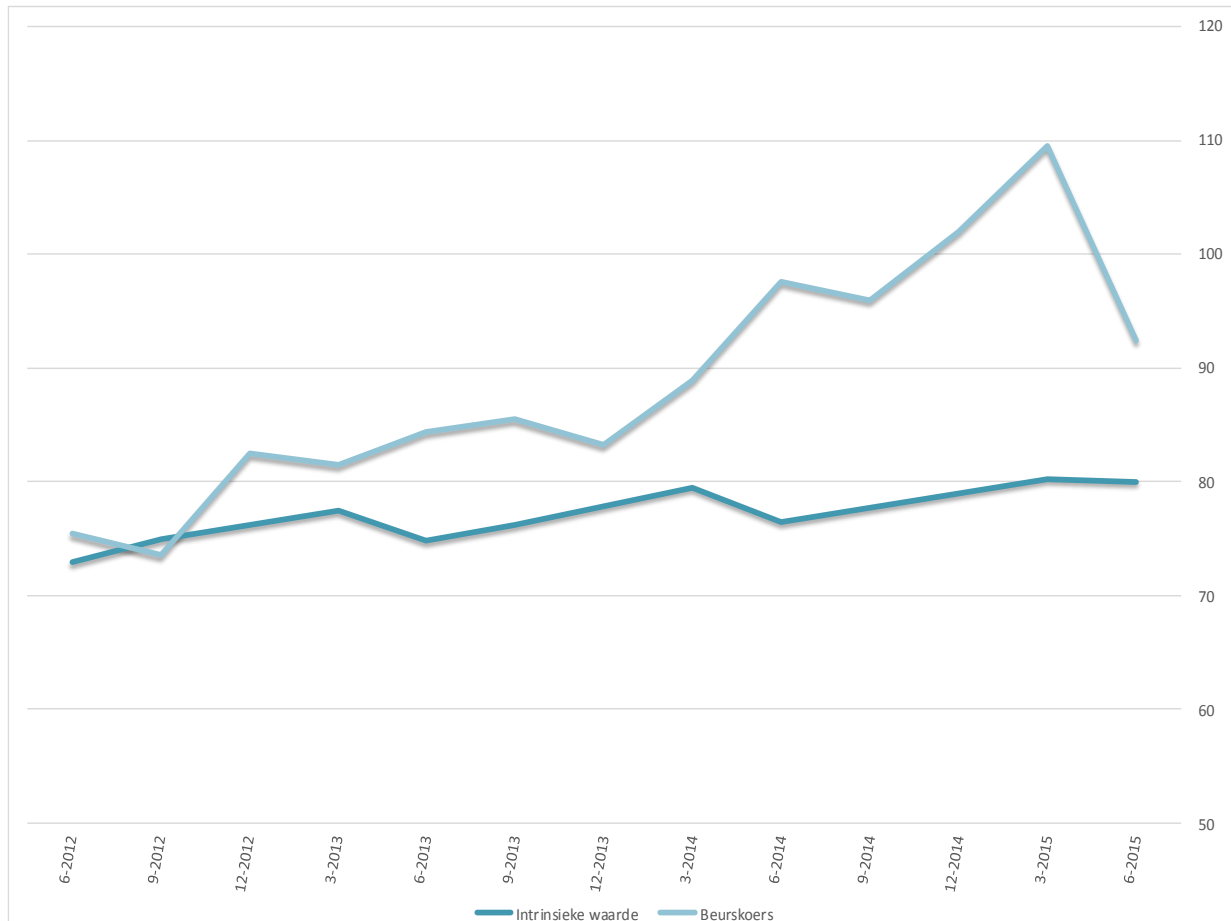
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.939.017	6.308.198
Winst per dividendgerechtigd aandeel	5,24	2,76
Gemiddeld aantal aandelen	6.939.017	6.308.198
Winst per aandeel	5,24	2,76
Direct resultaat per aandeel	2,79	2,61
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	80,01	76,42

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

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2015 zijn 6.939.017 aandelen in omloop, waarvan 36,38% in handen is van Wereldhave N.V., 33,19% in handen van Wereldhave International N.V. en 30,43% in handen van het publiek. Wereldhave International N.V. is een 100 % dochter van Wereldhave N.V.

Koers aandeel / Intrinsieke waarde (in €)

**UITGANGSPUNTEN HALFJAARCIJFERS 2015**

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2015 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 2014. Wereldhave Belgium heeft tijdens het eerste halfjaar 2015 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 2014.

Per 30 juni wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel per jaareinde opgesteld.

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 GVV kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2015 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2014. 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 JUNI 2015

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2015 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 2014, pagina 67-69, 'Duurzaamheid'.

5. 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 GVV, verklaren, namens en voor rekening van de statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de GVV, 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 GVV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) het halfjaarlijks financieel verslag van 2015 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE VAN 6 MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2015

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte tussentijdse geconsolideerde staten van de financiële positie van Wereldhave Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2015 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, de verkorte geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht en de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen (hierna: “verkorte tussentijdse financiële informatie”). De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze verkorte tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over de verkorte tussentijdse financiële informatie op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Om die reden stelt de

beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat we kennis gekregen hebben van alle significante aangelegenheden die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende verkorte tussentijdse financiële informatie op 30 juni 2015 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld, in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 22 juli 2015

De Commissaris van Wereldhave Belgium Comm.VA

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

Dit halfjaarlijks financieel verslag is vanaf heden gratis te verkrijgen op de hoofdzetel van de vennootschap. Dit document is eveneens vrij beschikbaar op de site:
www.wereldhavebelgium.com