

WINKELCENTRA



KANTOREN



VASTGOEDONTWIKKELING



Halfjaarlijks financieel verslag 2010

Wereldhave. Waarde voor morgen.



Inhoud

1.	Algemeen overzicht vastgoedmarkten	1
2.	Tussentijds halfjaarverslag	
	Kerncijfers	2
	Winst	2
	Direct resultaat	2
	Indirect resultaat	2
	Eigen vermogen en intrinsieke waarde	3
	Onroerend goed portefeuille	3
	Juridische procedure	4
	Risicobeheersing	4
	Verbonden partijen	4
	Vooruitzichten	4
3.	Beurs en financiële data	
	Aandeelhouderschap	5
	Grafieken	5
4.	Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2010	
	Overzicht	6
	Grafieken	7
	Verslagen van de onroerend goed deskundigen	8
5.	Verkorte financiële overzichten	
	Geconsolideerde balans	10
	Geconsolideerde winst en verliesrekening eerste halfjaar 2010	11
	Geconsolideerd direct en indirect resultaat	12
	Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat	12
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	13
	Mutaties eigen vermogen	13
	Geconsolideerde winst en verliesrekening voor het tweede kwartaal 2010	14
	Informatie per segment	15
	Wijzigingen in vastgoedbeleggingen eerste halfjaar 2010	16
	Gegevens over het aandeel	16
	Uitgangspunten halfjaarcijfers 2010	16
	Consolidatie	16
	Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2010	16
	Claim	17
6.	Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	17
7.	Verslag van de commissaris	18

1. Algemeen overzicht vastgoedmarkten

Macro-economische onzekerheidsfactoren hebben nog steeds een impact op de investeringsmarkten in commercieel onroerend goed. De explosie van de begrotingstekorten en overheidsschulden, de instabiliteit van het financieel systeem en onevenwichten in de internationale handel zijn factoren die de stabiliteit van de nog steeds beperkte economische groei kunnen hypothekeren. Bovendien hanteren financiële instellingen stringente financieringsvoorwaarden, hetgeen herfinanciering van bestaande kredieten bemoeilijkt en de kosten van nieuwe financieringen verhoogt.

De vastgoedmarkten

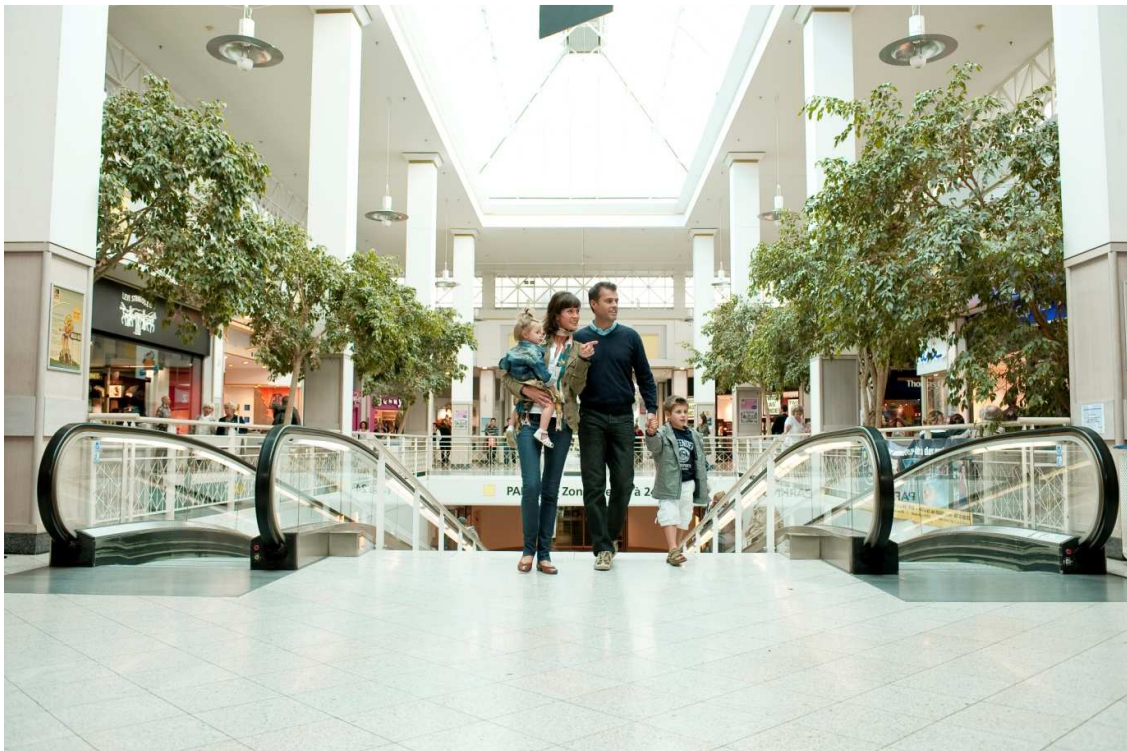
Winkelcentra

De markthuur in winkelcentra en toplocaties blijft stabiel. Retailers opteren voor uitstekende locaties met goede visibiliteit en gevarieerd aanbod, met voorkeur voor winkelcentra met voldoende kritische massa en gelegen in grotere steden.

Het investeringsvolume in winkelvastgoed is beperkt. Afgesloten transacties in de afgelopen periode zijn slechts beperkt in het topsegment terug te vinden.

Kantoren

De vraag naar kantoorruimte over het eerste halfjaar bleef stabiel, weliswaar op een beperkt niveau, mede hierdoor is de kantoormarkt verworden tot een 'huurdersmarkt'. Het (over)aanbod aan kantoorgebouwen laat de huurder de keuze te selecteren, waarbij kwaliteit en financiële voorwaarden primeren. Investeerders zijn nog steeds beperkt actief door het gebrek aan aanbod van top beleggingsproducten.



2. Tussentijds halfjaarverslag

Kerncijfers	(x € 1.000)	01/01/2010 - 30/06/2010	01/01/2009 - 30/06/2009
Winst		9.843	7.545
Direct resultaat		11.661	11.684
Indirect resultaat		-1.818	-4.139
Direct resultaat per aandeel (x € 1)		2,19	2,19
Winst per aandeel (x € 1)		1,85	1,42
Vermogen		30 juni 2010	31 december 2009
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen		379.516	381.873
Projectontwikkelingen		14.082	13.179
Vastgoedcertificaten		10.834	11.948
Eigen vermogen ¹⁾		368.791 ¹⁾	380.980 ²⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) ¹⁾		69,17 ¹⁾	71,45 ²⁾
Schuldratio op totaal der activa		9,0 %	7,1 %
Uitstaande aandelen		5.331.947	5.331.947

¹⁾ inclusief winst lopend boekjaar

²⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst	De winst over het eerste halfjaar, bestaande uit direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 9,8 mln (2009: € 7,6 mln). Deze stijging is, in vergelijking met dezelfde periode in 2009, een gevolg van een stabiel direct resultaat en een lager negatief indirect resultaat (€ 2,3 mln).
Direct resultaat	Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 11,7 mln (2009: € 11,7 mln). De aankoop van een commerciële module in het winkelcentrum "Les Bastions" te Tournai eind 2009, een stabiele kostenstructuur en een licht hogere leegstand in de kantorenportefeuille hadden hierop per saldo slechts een beperkte impact. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,19 (2009: € 2,19). De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huur, bedraagt 90,5 % (31 december 2009: 92,8 %). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad per 30 juni 2010: kantoren 83,0 % en winkelcentra 100 %.
Indirect resultaat	Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt -0,5%, hetzij € -1,8 mln (2009: € -4,1 mln). Gedurende het eerste halfjaar werd geen vastgoed verkocht.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Het eigen vermogen bedraagt per 30 juni 2010 € 368,8 mln (31 december 2009: € 381,0 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 juni 2010 € 69,17 (31 december 2009: € 71,45).

Wereldhave Belgium behoort met een schuldratio van 9% tot de hoogste gekapitaliseerde Europese vastgoedbeleggingsfondsen.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande korte termijn kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,7%.

De Algemene vergadering van Aandeelhouders heeft op 14 april 2010, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2009 uit te keren van € 3,92 (netto: € 3,332). Het dividend is betaald per 23 april 2010.

Onroerend goed portefeuille

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2010 € 379,5 mln (31 december 2009: € 381,9 mln). De netto afname met € -2,4 mln is toe te schrijven aan een negatieve netto herwaardering met € - 1,8 mln, de herkwalificatie/overdracht van investeringen die betrekking hebben op de projectontwikkeling in Nivelles (€ - 1,1 mln) en investeringen in gebouwen in portefeuille (€ 0,5 mln).

De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten, 10% - 12,5% registratierechten bij verkoop.

Projectontwikkelingen

De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2010 € 14,1 mln (31 december 2009: € 13,2 mln). De netto toename met € 0,9 mln betreft investeringen in de projecten Nivelles en Tournai.

Voor de waarderingsmethodiek van projectontwikkelingen wordt er verwezen naar de uitgangspunten op pagina 8.

Nivelles

De bouwwerken betreffende de uitbreiding van het winkelcentrum zijn begin juni gestart. De bouwfase loopt naar verwachting tot het eerste kwartaal 2012. In een latere fase worden de projectontwikkelingen voor het hotel, de seniorie en de appartementen toegevoegd.

Tournai

In Tournai wordt gewerkt aan plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m².

De stad Tournai heeft over het 'Ruimtelijk Uitvoeringsplan' een positief advies uitgebracht. Het Waalse Gewest dient dit advies uiterlijk eind september te bekrachtigen.

Naar verwachting kan eind dit jaar een bouwaanvraag ingediend worden voor het retailpark en aansluitend voor de uitbreiding van het winkelcentrum.

Verhuringen

Winkelcentra - Kantoren

Over het eerste halfjaar werden slechts een beperkt aantal nieuwe (handels)huurcontracten getekend. De huurovereenkomst met IWT (Instituut voor Wetenschappelijk en Technologisch Onderzoek) voor het kantoorgebouw Orion center te Brussel (5.205 m²) werd niet verlengd en nam een einde op 30 april 2010. Dit gebouw en de leeggekomen kantoormruimte (2.115 m²) in het gebouw, gelegen aan de Regentlaan 58 te Brussel, zal gerenoveerd worden en in 2011 opnieuw beschikbaar zijn voor de verhuurmarkt.

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 juni twee participaties aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (6,2%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 juni € 10,9 mln (31 december 2009: € 11,9 mln).

Juridische procedure van 1996

Het Hof van Cassatie te Brussel heeft op 20 april beslist de voorziening in cassatie van Wereldhave Belgium gedeeltelijk aan te nemen. Meer bepaald wordt het arrest van de Kamer van Inbeschuldigingstelling d.d. 19 november 2009 vernietigd in de mate dat Wereldhave Belgium werd verwezen naar de Correctionele Rechtbank wegens feiten van valsheid in geschrifte en gebruik van valse stukken vóór 2 juli 1999. Dit betekent dat Wereldhave Belgium enkel wegens gebruik van valse stukken na 2 juli 1999 doorverwezen blijft. Naar verwachting zal deze zaak ten gronde gepleit worden in de loop van de maand oktober. Wereldhave Belgium ziet de behandeling met vertrouwen tegemoet. Voor verdere informatie inzake de fiscale claim verwijzen wij naar het jaarverslag.

Risicobeheersing

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 2010 zijn identiek als deze beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2009. De Zaakvoerder besteedt voortdurende aandacht aan vermelde risico's teneinde de mogelijke impact voor de vennootschap en haar aandeelhouders te kunnen beperken.

Verbonden partijen

Er hebben gedurende het 1^e halfjaar 2010 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

De Zaakvoerder verwacht over 2010 een direct resultaat per aandeel van circa € 4,20.

Vilvoorde, 06 augustus 2010

NV Wereldhave Belgium SA
Zaakvoerder

Voor verdere informatie:

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

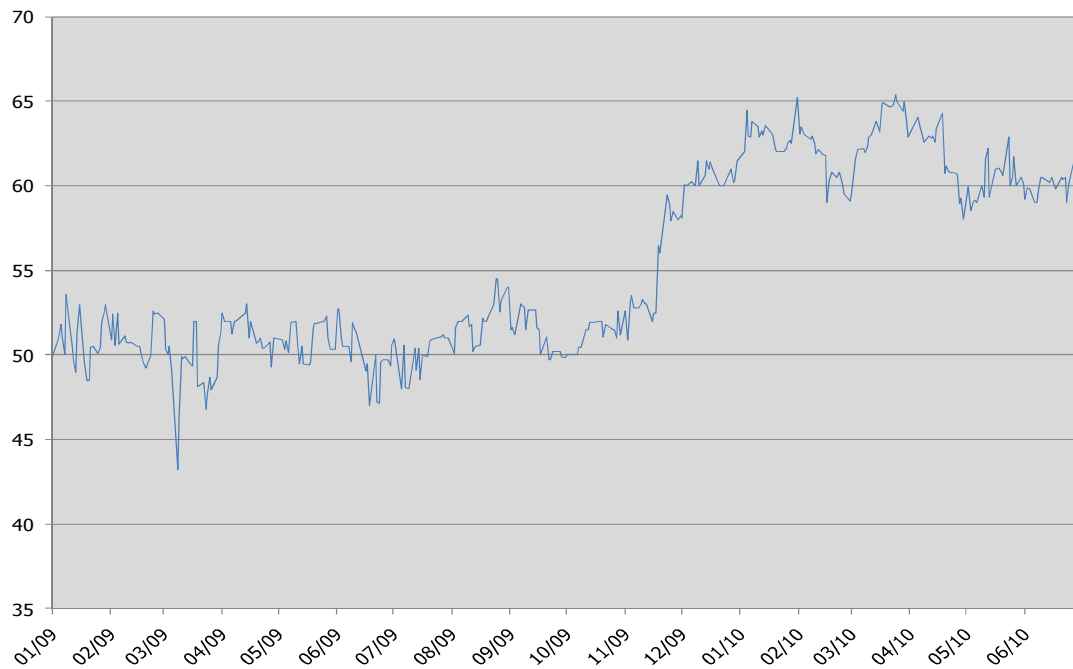
Dit halfjaarlijks financieel verslag is, overeenkomstig de ICB-reglementering, vanaf heden gratis te verkrijgen op de hoofdzetel van de vennootschap. Dit document is eveneens vrij beschikbaar op de site: "www.wereldhavebelgium.com"

3. Beurs en financiële data

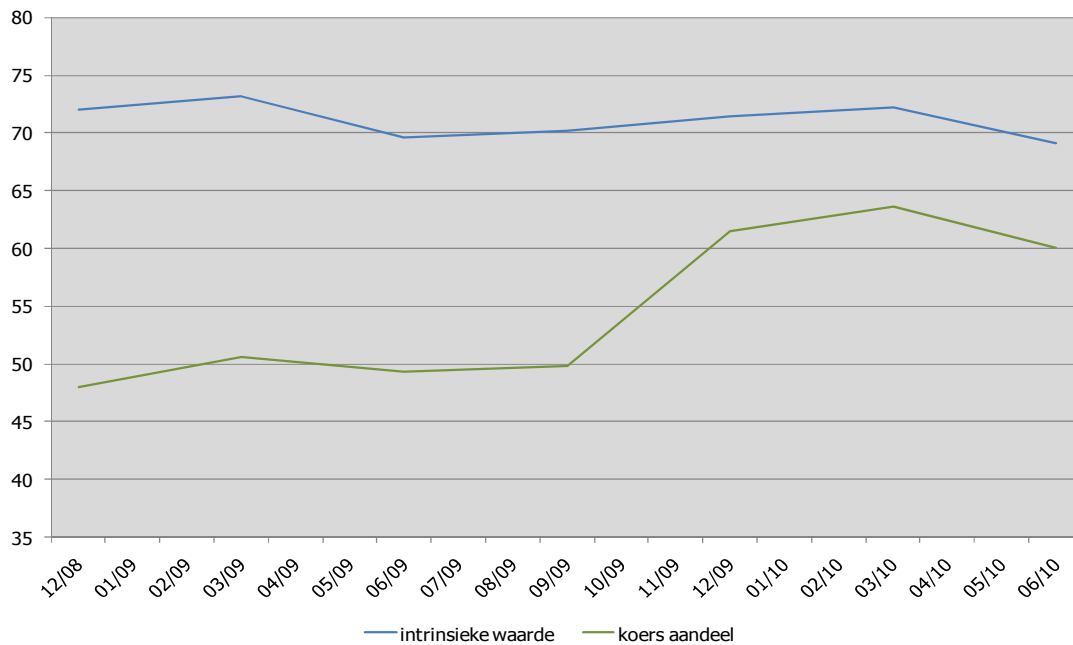
Aandeelhouderschap Op 30 juni 2010 zijn 5.331.947 aandelen in omloop, waarvan 39,10% in handen is van Wereldhave N.V., 30,21 % in handen van N.V. Wereldhave International en 30,69% in handen van het publiek.

Grafieken

Koersverloop aandeel 2009-2010 (in €)



Koers aandeel / Intrinsieke waarde (in €)



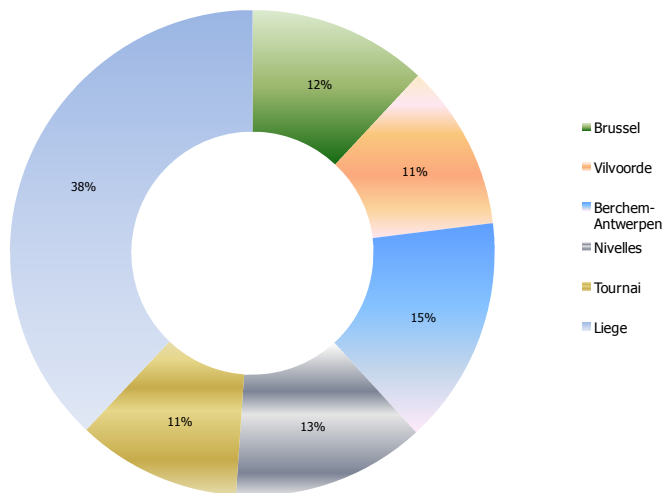
4. Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2010

	Spreiding van de portefeuille (in %)	Verhuur- bare oppervlakte (in m ²)	Parkeer- plaatsen (in aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind juni 2010 (in €)	Gemiddelde bezetting tot eind juni 2010 (in %)
Commercieel						
Commercieel Centrum "Belle-Ile" – Liège	38 ⁽¹⁾	30.252	2.200	99	4.675.829	100
Commercieel Centrum Nivelles	13	16.195	802	59	1.434.797	100
Commercieel Centrum "Les Bastions" – Tournai	11	15.540	1.260	56	1.400.414	100
Kantoren						
Madou Center Brussel	9	12.364 302 *	150	1	1.183.035	100
Regent 58 Brussel	1	3.135 32 *	32	4	98.996	39
Orion Center Brussel	2	5.205 25 *	64	4	318.327	66
Jan Olieslagerslaan Vilvoorde	1	3.048 29 *	82	4	157.089	100
Business- & Mediapark Vilvoorde (30)	3	5.449 201 *	178	4	324.437	75
Business- & Mediapark Vilvoorde (32)	2	3.907 120 *	123	2	313.036	84
Business- & Mediapark Vilvoorde (28)	5	12.772 246 *	305	4	615.436	72
De Veldekens (fase I) Berchem-Antwerpen	4	11.192 368 *	238	3	793.855	90
De Veldekens (fase II) Berchem-Antwerpen	7	16.003 1.008 *	316	14	889.114	91
De Veldekens (fase III) Berchem-Antwerpen	4	11.192 208 *	217	9	291.696	43
Totaal	100	148.793			12.496.061	91

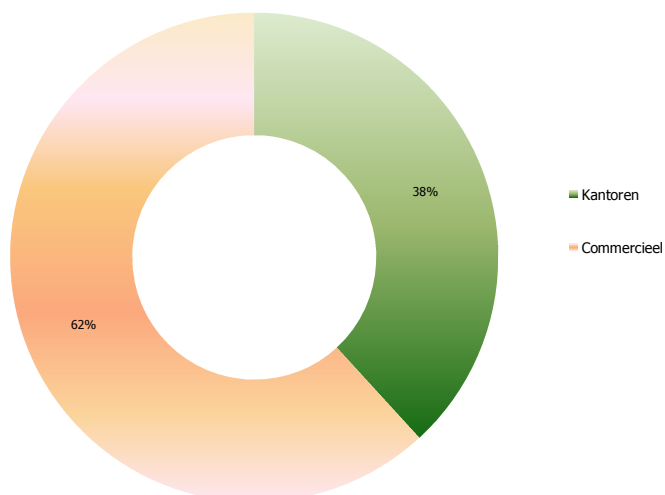
* archiefruimte

1) voor het risico op verbeurdverklaring van dit onroerend goed, zie toelichting op pagina 17 "Claim"

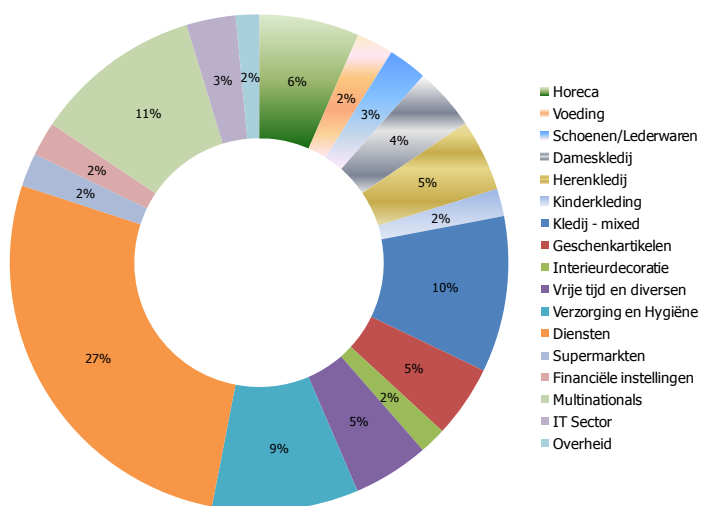
Geografische spreiding (in % van de reële waarde)



Sectorale spreiding (in % van de reële waarde)



Branche Mix (in % van de huurinkomsten)



Verslag van de onroerend goed deskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 30 juni 2010, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, zoals bedoeld in artikel 56, paragraaf 1, van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Troostwijk – Roux CBVA

Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

De waarde is gebaseerd op een inspectie door één of meerdere deskundigen, rekening houdend met ondermeer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van taxatie. Ten behoeve van de waarderingen zijn wij o.a. uitgegaan van eventueel door opdrachtgeefster en/of derden verstrekte gegevens, waarvan wij aannemen dat deze exact zijn.

In navolging van IVS en EVS is de portefeuille als volgt gewaardeerd:

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de markthuur verminderd met de exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, van de leegstand en van de noodzakelijke toekomstige investeringen bepaald. Op deze waarde worden de normatieve transactiekosten (registratierechten 10% - 12,5%) in mindering gebracht.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject. Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de marktwaarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden, dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

- Bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- Afgesloten aannemingsovereenkomst;
- Financieringsbehoeften vervuld;
- > 70% voorverhuurd.

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van de uitgegeven bedragen tegen de effectieve interest.

De reële waarde van de kantorenportefeuille en het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai wordt door Troostwijk-Roux in haar verslag van 30 juni vastgesteld op € 187.225.000.

Cushman & Wakefield

Onze methodologie is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bvb kosten voor leegstand.

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde. We analyseren op welk niveau de individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoelstellingen, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

De toegekende eenheidsprijs is toepasbaar op de totale oppervlakte van iedere individuele winkel en is niet gebaseerd op het principe van de "zone A". Om dus de totale geschatte huurwaarde per winkel te bekomen (Estimated Rental value of ERV) moet enkel de eenheidsprijs worden vermenigvuldigd met de oppervlakte van iedere winkels.

Het principe van de "zone A" wordt voornamelijk enkel gebruikt bij binnenstadswinkels. Het gaat als volgt : over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 m in de diepte van het pand aan 100 % van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 m wordt aan 50 % gerekend , verder aan 25 %. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van locatie en bruikbaarheid.

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel deze PR plus 60% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

Het eerste komt voor wanneer de ERV hoger is dan the huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhervorming met een hogere ERV dan de huidige betaalde huur, de eigenaar zelden de volledige 100% van de ERV kan bekomen. Meestal zal de zittende huurder gerechtelijke stappen ondernemen om dit te voorkomen en onze ervaring leert dat een rechter meestal op 60% van het verschil zal beslissen. Van rechtswege is het heel onwaarschijnlijk om dit te verkrijgen als eigenaar, voor het einde van het contract.

Het tweede scenario geldt indien de huidige huur hoger is dan de ERV. Het is erg onwaarschijnlijk dat een dergelijke situatie zal blijven duren na de eerste break en daarom wordt ervan uitgegaan dat na de eerste huurvernieuwing de PR teruggebracht zal worden naar de ERV.

Een tweede stap bestaat er in een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor de welke een investeerder bereid zou zijn het respectievelijke shopping centra in zijn totaliteit te kopen. Ook hier doen we een beroep op onze marktkennis en ons retail investment team dat dagelijks de markt opvolgt. We bekomen dan de Bruto Waarde voor correcties.

In een derde stap brengen we ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. Huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, etc. De correcties waarvan sprake worden dan in mindering gebracht of opgeteld bij de initiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

Om de uiteindelijke Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de registratie rechten zijnde 10% in Vlaanderen en 12.5% in Wallonië en Brussel afgetrokken worden alsook de notaris erelonen. Dit ereloon is bepaald bij koninklijk besluit en is proportioneel en degressief wat inhoudt dat het percentage kleiner wordt naarmate de verkoopprijs hoger is.

De reële waarde van de winkelcentra 'Belle-Ile' te Liège en 'Nivelles Shopping Center' te Nivelles wordt door Cushman & Wakefield in haar verslag van 30 juni vastgesteld op € 193.750.000.

5. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 30 juni 2010

(x € 1.000)

	30 juni 2010	31 december 2009	
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbel. excl. projectontw.	379.516	381.873	
Projectontwikkelingen	14.082	13.179	
	393.598		395.052
Andere materiële vaste activa	51	101	
Financiële activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	10.834	11.948	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.720	2.870	
	12.605		14.919
	406.203		409.971
Vlottende activa			
Financiële vlottende activa			
Handelsvorderingen	1.349	511	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	410	273	
Kas en kasequivalenten	842	2.231	
	2.601		3.015
Totaal activa	408.804		412.986
Vermogen en passiva			
Vermogen			
Eigen vermogen			
Kapitaal	224.969	224.969	
Reserves			
Beschikbare reserves	5.627	5.627	
Resultaat			
Overgedragen resultaat	127.272	132.380	
Resultaat van het boekjaar	9.843	15.793	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.080	2.211	
	368.791		380.980
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
Pensioenverplichtingen	66	66	
Andere langlopende verplichtingen			
Ontvangen huurwaarborgen	237	237	
	303		303
Kortlopende verplichtingen			
Kredietinstellingen	35.925	27.000	
Handelsschulden			
Leveranciers	694	2.057	
Andere			
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	97	97	
Andere	472	298	
Overlopende rekeningen	2.522	2.251	
	39.710		31.703
Totaal eigen vermogen en passiva	408.804		412.986
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	69,17		71,45

Geconsolideerde winst en verliesrekening 1^e halfjaar 2010

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009
Huuropbrengsten		
Huur	12.496	12.948
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	459	49
Netto huurresultaat	12.955	12.997
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.539	1.643
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.696	-1.815
	-157	-172
Vastgoedresultaat	12.798	12.825
Technische kosten	-478	-448
Commerciële kosten	-192	-290
Beheerkosten vastgoed	-205	-192
Vastgoedkosten	-875	-930
Operationeel vastgoedresultaat	11.923	11.895
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-341	-321
Overige	-289	-282
Ander operationele opbrengsten en kosten	-97	-78
	-727	-681
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	11.196	11.214
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	23	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.818	-4.139
	-1.795	-4.139
Operationeel resultaat	9.401	7.075
Financiële opbrengsten	661	690
Intrestkosten	-147	-141
Ander financiële kosten	-32	-40
Financieel resultaat	482	509
Resultaat vóór belastingen	9.883	7.584
Vennootschapsbelasting	-40	-39
Belastingen	-40	-39
Netto resultaat	9.843	7.545
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	9.843	7.545
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,85	1,42
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,85	1,42

Geconsolideerd direct en indirect resultaat 1e halfjaar 2010

(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.

	1e halfjaar 2010		1e halfjaar 2009	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Huuropbrengsten	12.955		12.997	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder	-157		-172	
Vastgoedkosten	-875		-930	
Algemene kosten	-727		-681	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	11.196		11.214	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		2.983		1.893
- negatief		-4.801		-6.032
Resultaat op de portefeuille		-1.818		-4.139
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa	23			
Operationeel resultaat	11.219	-1.818	11.214	-4.139
Financieel resultaat	482		509	
Resultaat vóór belastingen	11.701	-1.818	11.723	-4.139
Belastingen over resultaat	-40		-39	
Netto resultaat	11.661	-1.818	11.684	-4.139
Winst per aandeel (x € 1)	2,19	-0,33	2,19	-0,77

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009
Netto resultaat voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.661	11.684
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.818	-4.139
Netto resultaat	9.843	7.545
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.131	289
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	8.712	7.834
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1e halfjaar 2010

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	9.843	7.545
Ontvangen dividend	-653	-614
Resultaat exclusief ontvangen dividend	9.190	6.931
Af: herwaardering onroerend goed	1.818	4.139
Mutaties vorderingen	213	207
Mutatie kortlopende schulden	-289	-1.083
	1.742	3.263
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	10.932	10.194
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-16	
Investerings	-1.232	-2.719
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.248	-2.719
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	9.000	7.000
Betaald dividend	-20.726	-20.298
Ontvangen dividend	653	614
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.073	-12.684
Netto kasstroom	-1.389	-5.209
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.231	7.799
Toename/afname liquide middelen	-1.389	-5.209
Stand op 30 juni	842	2.590

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2010	2009
Stand per 1 januari	380.980	383.801
Netto resultaat	9.843	7.545
Dividend	-20.901	-20.581
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.131	289
Stand op 30 juni	368.791	371.054

Geconsolideerde winst en verliesrekening voor het 2e kwartaal 2010

(x € 1.000)

	2e kwartaal 2010	2e kwartaal 2009
Huuropbrengsten		
Huur	6.167	6.466
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	309	49
Netto huurresultaat	6.476	6.515
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	980	1.127
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.018	-1.194
	-38	-67
Vastgoedresultaat	6.438	6.448
Technische kosten	-265	-279
Commerciële kosten	-67	-136
Beheerkosten vastgoed	-97	-95
Vastgoedkosten	-429	-510
Operationeel vastgoedresultaat	6.009	5.938
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-183	-174
Overige	-153	-122
Andere operationele opbrengsten en kosten	-62	-43
	-398	-339
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.611	5.599
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	23	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.211	-4.050
	-2.188	-4.050
Operationeel resultaat	3.423	1.549
Financiële opbrengsten	-27	-110
Intrestkosten	-82	33
Andere financiële kosten	-10	-19
Financieel resultaat	-119	-96
Resultaat vóór belastingen	3.304	1.453
Vennootschapsbelasting	-20	-20
Belastingen	-20	-20
Netto resultaat	3.284	1.433
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	3.284	1.433
Resultaat per aandeel (x € 1)	0,62	0,27
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	0,62	0,27

Segmentinformatie (x € 1.000)

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

1e half jaar 2010

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	4.986	7.969	12.955
Huurlasten en belastingen	-90	-67	-157
Technische kosten	-401	-77	-478
Commerciële kosten	-182	-10	-192
Beheerkosten	-82	-123	-205
Operationeel vastgoedresultaat	4.231	7.692	11.923
Niet toewijsbare kosten			-727
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			11.196
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.116	-702	-1.818
Verkoop niet financiële activa			23
Operationeel resultaat			9.401
Financieel resultaat			482
Resultaat vóór belastingen			9.883
Belastingen			-40
Netto resultaat			9.843
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	144.783	237.090	381.873
Investerings/transfert ontwikkelingsprojecten	358	-897	-539
Herwaarderingen	-1.116	-702	-1.818
Stand 30/06	144.025	235.491	379.516

1e half jaar 2009

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	5.695	7.302	12.997
Huurlasten en belastingen	-51	-121	-172
Technische kosten	-374	-74	-448
Commerciële kosten	-258	-32	-290
Beheerkosten	-76	-116	-192
Operationeel vastgoedresultaat	4.936	6.959	11.895
Niet toewijsbare kosten			-681
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			11.214
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.745	1.606	-4.139
Verkoop niet financiële activa			7.075
Operationeel resultaat			509
Financieel resultaat			7.584
Resultaat vóór belastingen			-39
Belastingen			7.545
Netto resultaat			
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	149.520	231.575	381.095
Investerings	985	344	1.329
Herwaarderingen	-5.745	1.606	-4.139
Stand 30/06	144.760	233.525	378.285

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1^{ste} halfjaar 2010 (x € 1.000)

Stand op 1 januari 2010	381.873
Investerings	522
Transferts van vastgoedbeleggingen naar ontwikkelingsprojecten	-1.061
Herwaarderingen	<u>-1.818</u>
Stand op 30 juni 2010	<u>379.516</u>

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>	01/01/10 - 30/06/10	01/01/09 - 30/06/09
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	1,85	1,42
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	1,85	1,42
Direct resultaat per aandeel	2,19	2,19
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	69,17	69,59

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

Uitgangspunten halfjaarcijfers 2010

De halfjaarcijfers zijn 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 2009. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 30 juni 2010.

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

PricewaterhouseCoopers bedrijfsrevisoren BCVBA heeft op 10 maart 2010 verslag uitgebracht over de geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen, zonder voorbehoud en met een toelichtende paragraaf. Wij verwijzen hiervoor naar de geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen die werden neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.

De waarderingsregels die werden toegepast bij de opstelling van deze halfjaarlijkse financiële informatie zijn identiek aan de waarderingsregels die werden gebruikt bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2009.

Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig halfjaarverslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake wordt de enige (niet materiële) deelneming en 100% dochtervennootschap geconsolideerd. Er is geen wijziging in de samenstelling van het geconsolideerde geheel.

Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2010

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 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 jaarverslag 2009, pagina 8, "Maatschappelijke verantwoord ondernemen".

Claim

Op 23 december 1996 heeft Wereldhave Belgium NV (ex MLO NV en rechtsvoorganger van Comm. VA Wereldhave Belgium SCA) voor het aanslagjaar 1994 een ingekohierde supplementaire aanslag ten bedrage van € 35,9 mln ontvangen. Deze gaat terug op een bericht van wijziging dd. 18 november 1996 waarbij de administratie voorhoudt dat, in voorliggend geval, de opeenvolging van een reeks handelingen aanzien moet worden als een verkapte dividenduitkering aan de aandeelhouders van MLO NV. De Zaakvoerder is van oordeel dat de gevestigde supplementaire aanslag geenszins verantwoord is daar noch de vennootschap noch haar aandeelhouders op enige wijze betrokken waren bij de transacties waarnaar de administratie verwijst, dat de vennootschap steeds alle juridische gevolgen van de verschillende rechtshandelingen heeft aanvaard en dat van enige verkapte dividenduitkering zoals voorgehouden in het bericht van wijziging geen sprake kan zijn. De Zaakvoerder is van oordeel dat de ingekohierde fiscale aanslag ongegrond is. Op grond van bovenvermelde feiten en gebaseerd op een opinie van een externe fiscale adviseur, is de Zaakvoerder ervan overtuigd dat de vennootschap zeer goede argumenten heeft om de supplementaire aanslag met succes aan te vechten. De belastingadministratie is voor het aanslagjaar 1993 overgegaan tot inkohiering van een aanslag in de roerende voorheffing, voor een bedrag van € 15,07 mln op, zoals de administratie voorhoudt, de per 15 december 'verkapte dividenduitkering' aan de aandeelhouders van MLO NV. Een aanslagbiljet met betrekking tot voorgaande werd verzonden per 28 juli 1999. Vermits de Zaakvoerder het principe van 'verkapte dividenduitkering' betwist, en steeds alle juridische gevolgen van de verschillende rechtshandelingen heeft ondergaan, is hij van oordeel dat deze ingekohierde aanslag ongegrond is. In hoofdsom maken deze aanslagen het voorwerp uit van een wettelijke hypothecaire inschrijving ten belope van € 50,9 mln.

Wereldhave NV heeft een garantie gegeven aan de Vastgoedbevak ter dekking van de betwiste fiscale claim.

Bovenvermelde zaak maakt tevens voorwerp uit van een strafrechterlijke procedure. Comm. VA Wereldhave Belgium is op 7 juni 2007 door de Raadkamer van Brussel doorverwezen naar de rechtbank. De vennootschap is tegen deze beschikking in beroep gegaan. Het Hof van Cassatie te Brussel heeft op 20 april beslist de voorziening in cassatie van Wereldhave Belgium gedeeltelijk aan te nemen. Meer bepaald wordt het arrest van de Kamer van Inbeschuldigingstelling d.d. 19 november 2009 vernietigd in de mate dat Wereldhave Belgium werd verwezen naar de Correctionele Rechtbank wegens feiten van valsheid in geschrifte en gebruik van valse stukken vóór 2 juli 1999. Dit betekent dat Wereldhave Belgium enkel wegens gebruik van valse stukken na 2 juli 1999 doorverwezen blijft. Naar verwachting zal deze zaak ten gronde gepleit worden in de loop van de maand oktober.

De procureur vordert de liquidatie van de vennootschap, een beroepsverbod van verschillende functionarissen en de verbeurdverklaring van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège. De reële waarde van dit winkelcentrum per 30 juni 2010 bedraagt € 144,6 mln.

Alleen het bedrag van de betwiste belastingaanslagen (€ 50,9 mln) wordt gewaarborgd door de Nederlands vennootschap Wereldhave N.V. Per 30 juni 2009 werd de raadsman van de vennootschap gevraagd het risico aangaande de verbeurdverklaring van het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège in te schatten. Deze update van de bevindingen herbevestigt het standpunt van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder; er werd bijgevolg geen provisie aangelegd. Verdere informatie over deze zaak is beschikbaar op de website.

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

De heer J. Pars, gedelegeerd bestuurder van de statutaire Zaakvoerder van de bevak, verklaart, namens en voor rekening van de Statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de bevak, dat, voor zover hem bekend,

- a) de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig 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 halfjaarlijkse verslag een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

7. Verslag van de commissaris omtrent het beperkt nazicht

Aan de Statutaire Zaakvoerder van Wereldhave Belgium CVA

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium CVA en haar dochtervennootschap op 30 juni 2010 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor de opstelling en presentatie van deze verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot het beperkt nazicht. Het nazicht bestond dus hoofdzakelijk uit de analyse, de vergelijking en bespreking van de verkorte geconsolideerde financiële informatie en was bijgevolg minder uitgebreid dan een volkomen controle van deze informatie.

Bij ons beperkt nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die belangrijke aanpassingen vereisen van de verkorte geconsolideerde financiële informatie opdat deze, in alle materiële opzichten, correct zou zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zonder de hierboven vermelde verklaring zonder voorbehoud in het gedrang te brengen, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen die de statutaire zaakvoerder van de vennootschap in de halfjaarlijkse verkorte geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2010 heeft opgenomen inzake de doorverwijzing naar de correctionele rechtbank met betrekking tot de strafrechtelijke betwisting van de verkoop van een vennootschap. De procureur vordert terzake de verbeurdverklaring van het commerciële centrum 'Belle-Ile' en de vereffening van Wereldhave Belgium CVA.

De Zaakvoerder, geadviseerd door externe raadgevers, is de mening toegedaan zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure met succes te kunnen betwisten. Bijgevolg werden geen aanpassingen aan de halfjaarlijkse verkorte geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2010 aangebracht, en werd geen voorziening aangelegd.

Brussel, 5 augustus 2010

De Commissaris
PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door

R. Jeanquart
Bedrijfsrevisor