

WINKELCENTRA



KANTOREN



VASTGOEDONTWIKKELING



Halfjaarlijks financieel verslag 2011

Wereldhave. Waarde voor morgen.



Inhoudsopgave

Algemeen overzicht vastgoedmarkten	3
Tussentijds halfjaarverslag	
Kerncijfers	4
Winst	4
Direct resultaat	4
Indirect resultaat	4
Eigen vermogen en intrinsieke waarde	4
Onroerend goed portefeuille	5
Betwisting	5
Risicobeheersing	5
Verbonden partijen	5
Vooruitzichten	5
Beurs en financiële data	
Aandeelhouderschap	7
Grafieken	7
Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2011	
Overzicht	8
Grafieken	9
Verslagen van de onroerend goed deskundigen	10
Verkorte financiële overzichten	
Geconsolideerde balans	12
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e halfjaar 2011	13
Geconsolideerd direct en indirect resultaat	14
Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat	14
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	15
Mutaties in het eigen vermogen	15
Geconsolideerde winst- en verliesrekening voor het 2e kwartaal 2011	16
Informatie per segment	17
Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1e halfjaar 2011	18
Gegevens over het aandeel	18
Uitgangspunten halfjaarcijfers 2011	18
Consolidatie	18
Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2011	18
Claim	19
Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	20
Verlag van de commissaris	20

Algemeen overzicht vastgoedmarkten

Inleiding

Gedurende het eerste halfjaar werden de investeringsmarkten regelmatig herinnerd aan het feit dat de schulden crisis nog niet voorbij is. Voor een aantal Europese landen is het moeilijk schuldenstructureren, groei en/of herstel te combineren.

De economie in België kende over het eerste halfjaar een solide groei mede door de toename van de binnenlandse vraag en de opleving van de arbeidsmarkt. Over het eerste halfjaar loopt de inflatie in Europa op tot circa 2,8% wat tot een verstrakking van het monetaire beleid heeft geleid.

De significante stijging van overheidstekorten en overheidsschulden en de instabiliteit van het financieel systeem kan de economische groei nog steeds hypothekeren. Tegen deze achtergrond blijven investeerders waakzaam.

De 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 constant hoog niveau, terwijl de huren minder fluctueren dan in andere segmenten.

Het investeringsvolume in winkelcentra blijft beperkt. De vraag naar dit type vastgoed blijft bij institutionele investeerders hoog.

De interesse naar ruimte van retailers blijft toegespitst op toplocaties. Huren voor toplocaties blijven stabiel of stijgen, terwijl de huren voor secundaire locaties dalen.

Kantoren

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

De verhuurmarkt blijft moeilijk; effectieve huurgroei in o.a. de periferie van Brussel is niet aan de orde. De kortingen die verhuurders geven zijn nog steeds hoog, maar zouden mogelijk kunnen dalen op centraal gelegen locaties waar grotere kantooroppervlaktes moeilijker te vinden zijn.



1. Tussentijds halfjaarverslag

Kerncijfers (x € 1.000)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010
Winst	13.148	9.843
Direct resultaat.	11.686	11.661
Indirect resultaat	1.462	-1.818
Direct resultaat per aandeel (x € 1)	2,19	2,19
Winst per aandeel (x € 1)	2,47	1,85
Vermogen	30 juni 2011	31 december 2010
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	397.512	395.381
Projectontwikkelingen	35.624	27.815
Vastgoedcertificaten	11.830	11.523
Eigen vermogen ¹	373.245 ¹	380.691 ²
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) ¹	70,00 ¹	71,40 ²
Schuldratio op totaal der activa	17,5%	13,2%
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 het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 13,1 mln (2010: € 9,8 mln). Deze stijging is, in vergelijking met dezelfde periode in 2010, een gevolg van een stabiel direct resultaat en een hoger indirect resultaat (€ 3,3 mln).

Direct resultaat

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 11,7 mln (2010: € 11,7 mln). Het netto huurresultaat is stabiel gebleven. De vastgoedkosten zijn iets hoger (€ 0,2 mln), in hoofdzaak te wijten aan een hogere leegstand. De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,6 mln lager. Deze daling is een gevolg van hogere geïnde honoraria voor de coördinatie van projectontwikkelingen voor derden. De financiële lasten stegen met € 0,4 mln als gevolg van een hogere opname. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,19 (2010: € 2,19).

De EPRA bezettingsgraad op 30 juni bedroeg 89%, een stijging van 1,4% vergeleken met 31 maart 2011. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 juni 2011 (31 maart 2011): winkelcentra 100% (100%), kantoren 73% (71%).

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat bedraagt € 1,5 mln (2010: € -1,8 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarde-rings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Het eigen vermogen bedraagt per 30 juni 2011 € 373,2 mln (31 december 2010: € 380,7 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 juni 2011 € 70,0 (31 december 2010: € 71,4).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande korte termijn kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,92 % (gemiddelde renteniveau 2010: 1,40%).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 13 april 2011, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2010 uit te keren van € 3,92 bruto (netto: € 3,332). Het dividend is betaalbaar vanaf 21 april 2011.

Onroerend goed portefeuille

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 30 juni 2011 € 397,5 mln (31 december 2010: € 395,4 mln). De netto toename met € 2,1 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,6 mln en een positieve netto herwaardering met € 1,5 mln. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop.

Winkelcentra

Wereldhave Belgium focust op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. De bevak wil waarde creëren door actief management van de winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille. Alle winkelunits in de winkelcentra zijn verhuurd.

Kantoren

In de loop van het eerste halfjaar van 2011 werden zes nieuwe huurcontracten afgesloten in het kantorenpark 'De Veldekens' te Antwerpen en het 'Business- en Mediapark' te Vilvoorde voor een totale oppervlakte van circa 5.000 m². Het gros van deze contracten start in de tweede helft van 2011.

Het Oriongebouw (5.230 m²), gelegen aan de Bischoffsheimlaan 22-25 te Brussel, is vanaf 1 september 2011 volledig verhuurd. Met 'Bruxelles – Formation' werd een huurcontract voor negen jaar afgesloten.

De notariële akte inzake de verkoop van het kantoorgebouw (3.030 m²), gelegen aan de Regentlaan 58 te Brussel, is voorzien op 4 augustus (vastgoed beschikbaar voor verkoop). De verkoopprijs ligt in lijn met de boekwaarde.

Projectontwikkelingen

Door projecten voor de eigen portefeuille en tegen kostprijs te ontwikkelen wil Wereldhave Belgium waarde creëren voor aandeelhouders. Wereldhave Belgium streeft naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelingsportefeuille en de bestaande portefeuille vastgoedbeleggingen.

De uitbreiding (12.000 m²) van het winkelcentrum in Nivelles vordert volgens plan. De opening van de uitbreiding van het winkelcentrum is voorzien voor maart 2012. Inmiddels is circa 65% van het project voorverhuurd of er is overeenstemming bereikt over de huurcondities.

Het project in Tournai betreft eveneens een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum waarbij tevens een retailpark zal worden geïntegreerd. De bouwaanvraag zal naar verwachting eind 2011 ingediend worden.

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 juni twee participaties aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (6,9%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 juni € 11,8 mln (31 december 2010: € 11,5 mln).

Betwisting

Op de zitting van Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 18 november 2010 werd de zaak ten laste van o.m. Comm. VA Wereldhave Belgium niet ontvankelijk verklaard wegens overschrijding van de redelijke termijn. Tegen dit vonnis is door het Openbaar Ministerie hoger beroep aangetekend.

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 2011 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2010. De Zaakvoerder besteedt voortdurende aandacht aan de vermelde risico's teneinde de mogelijke impact voor de vennootschap en haar aandeelhouders te kunnen beperken.

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

De Zaakvoerder verwacht over 2011 een direct resultaat per aandeel tussen € 4,30 en € 4,35.

Vilvoorde, 3 augustus 2011

NV Wereldhave Belgium SA
Statutaire Zaakvoerder

Voor verdere informatie:

Wereldhave Belgium

Eddy De Landtsheer
Tel. + 32 2 732 19 00
www.wereldhavebelgium.com

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"



PARKING Zones d 24

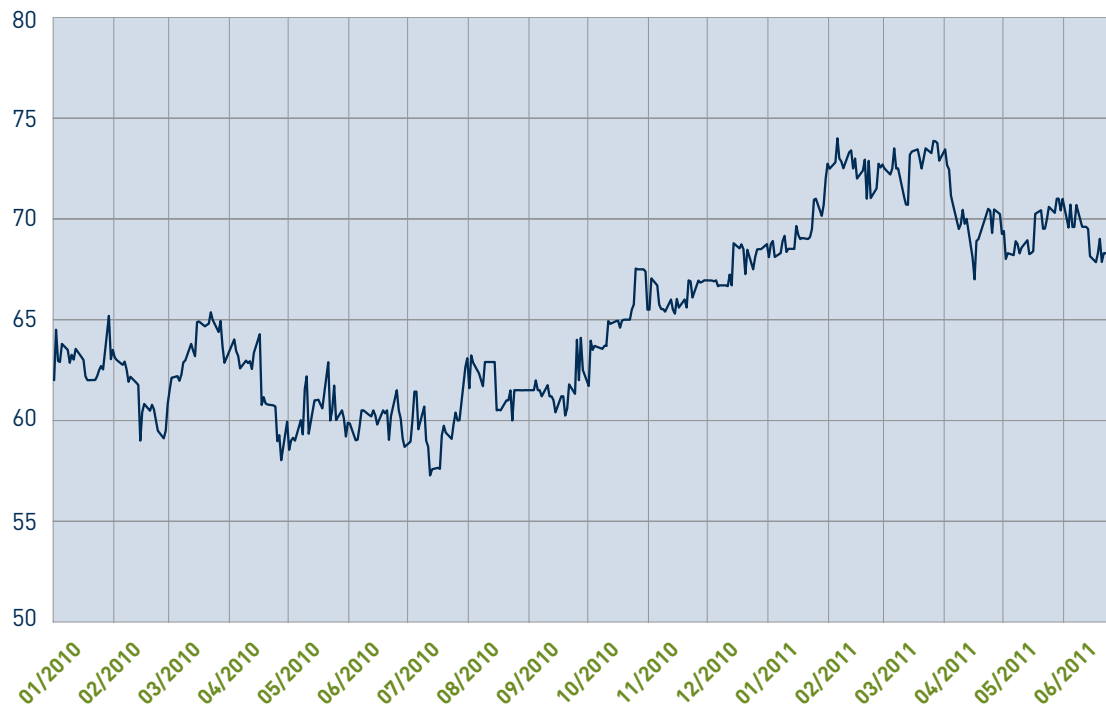
2. Beurs en financiële data

Aandeelhouderschap

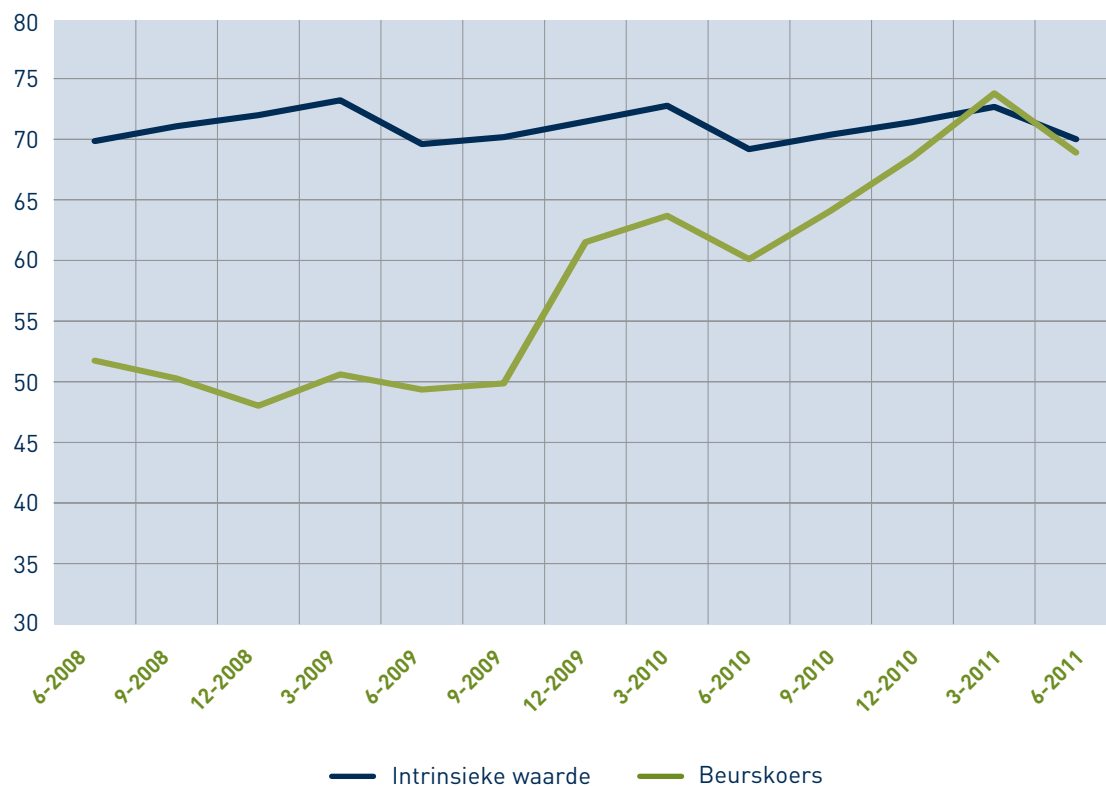
Op 30 juni 2011 zijn 5.331.947 aandelen in omloop, waarvan 39,10% in handen is van Wereldhave N.V., 30,21% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,69% in handen van het publiek.

Grafieken

Koersverloop aandeel 2010-2011 (in €)



Koers aandeel / Intrinsieke waarde (in €)



— Intrinsieke waarde — Beurskoers

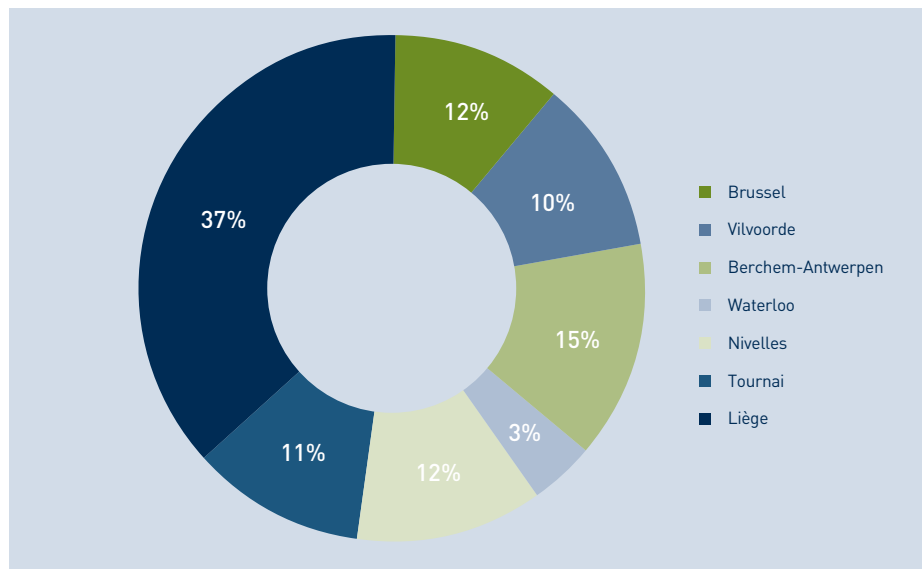
3. Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2011

	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Parkeer- plaatsen (aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind juni 2011 (in €)
Commercieel					
Commercieel centrum "Belle-Ile" - Liège	37 ⁽¹⁾	30.252	2.200	95	4.844.558
Commercieel centrum Nivelles	12	16.195	802	63	1.481.844
Commercieel centrum "Les Bastions" - Tournai	11	15.540	1.260	55	1.385.763
Waterloo	3	3.122	95	12	373.308
Kantoren					
Madou Center Brussel	8	12.364 302 *	150	1	1.213.036
Regent 58 Brussel	1	3.135 32 *	32	3	66.269
Orion Center Brussel	3	5.205 25 *	64	4	21.454
Jan Olieslagerlaan Vilvoorde	1	3.048 29 *	82	4	168.333
Business- & Mediapark Vilvoorde (30)	2	5.449 201 *	178	7	333.231
Business- & Mediapark Vilvoorde (32)	2	3.907 120 *	123	3	291.556
Business- & Mediapark Vilvoorde (28)	5	12.772 246 *	305	4	626.183
De Veldekens (fase I) Berchem-Antwerpen	4	11.192 368 *	238	2	761.834
De Veldekens (fase II) Berchem-Antwerpen	7	16.003 1.008 *	316	13	975.051
De Veldekens (fase III) Berchem-Antwerpen	4	11.192 208 *	217	10	431.662
Totaal	<u>100</u>	<u>151.915</u>			<u>12.974.082</u>

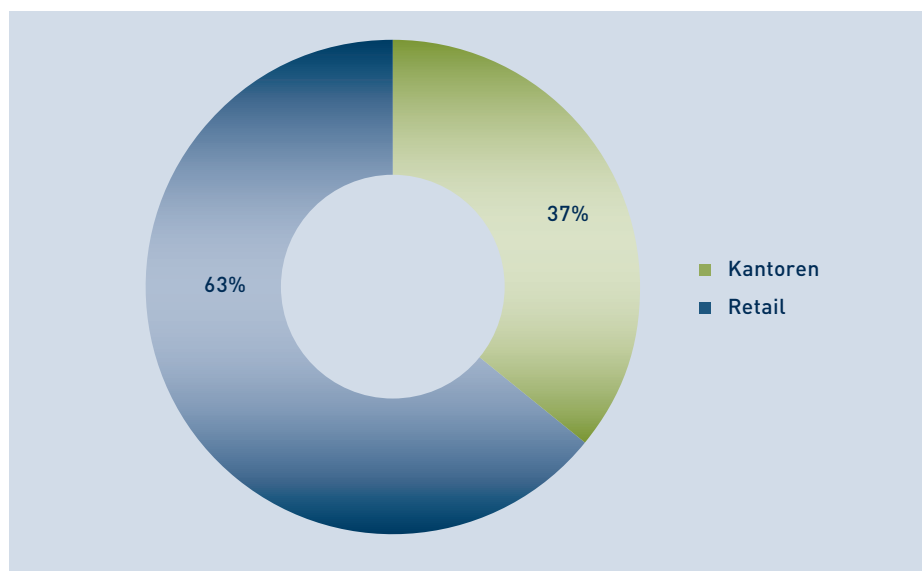
* archiefruimte

1) voor het risico op verbeurdverklaring van dit onroerend goed, zie toelichting op pagina 19 "Claim"

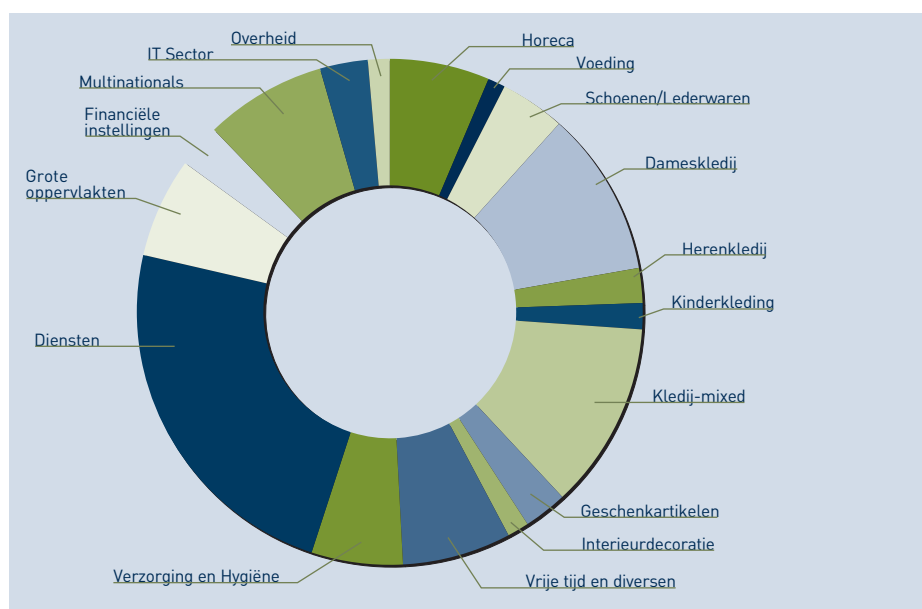
Geografische spreiding (in % van taxatiewaarde)



Sectorale spreiding (in % van taxatiewaarde)



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 2011, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, zoals bedoeld in artikel 56, paragraaf 1, van het K.B. van 10 april 1995 en het K.B. van 7 december 2010 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, bouw-aard, 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 gewaar-deerd:

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 kost-prijs en vervolgens op reële waarde. Waardering van project-ontwikkelingen op basis van reële waarde vindt enkel plaats indien de waarde betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De reële waarde van de kantorenportefeuille en het winkel-centrum 'Les Bastions' te Tournai wordt door Troostwijk-Roux in haar verslag van 30 juni 2011 vastgesteld op € 188.475.000. Dit bedrag is ten belope van € 187.189.188 opgenomen in de balans onder "vastgoedbeleggingen" en ten belope van € 1.285.812 onder "handelsvorderingen en andere vaste activa".

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 leeg-stand.

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 winkeldoelinden, 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 huurhernieuwing 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 dewelke een investeerder bereid zou zijn het respectievelijke shoppingcentrum 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, 'Nivelles Shopping Center' te Nivelles en het commercieel gebouw te Waterloo wordt door Cushman & Wakefield in haar verslag van 30 juni 2011 vastgesteld op € 210.322.880.

4. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 30 juni 2011

(x € 1.000)

Activa	30 juni 2011		31 december 2010	
Vaste Activa				
Goodwil	<u>2.020</u>		<u>1.891</u>	
Vastgoedbeleggingen		2.020		1.891
Vastgoedbel. excl. projectontwikkelingen	394.712		395.381	
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	2.800			
Projectontwikkelingen	<u>35.624</u>		<u>27.815</u>	
		433.136		423.196
Andere materiële vaste activa	353		90	
Financiële activa beschikbaar voor verkoop				
Vastgoedcertificaten	11.830		11.523	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	<u>1.332</u>		<u>1.790</u>	
		13.515		13.403
Vlottende activa				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	976		1.155	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.624		652	
Kas en kasequivalenten	<u>1.568</u>		<u>1.899</u>	
		4.168		3.706
Totaal activa		<u><u>452.839</u></u>		<u><u>442.196</u></u>
Vermogen en passiva				
Vermogen				
Eigen vermogen				
Kapitaal	224.969		224.969	
Reserves				
Beschikbare reserves	5.627		5.627	
Resultaat				
Overgedragen resultaat	127.425		127.272	
Resultaat van het boekjaar	13.148		21.054	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	<u>2.076</u>		<u>1.769</u>	
		373.245		380.691
Verplichtingen				
Langlopende verplichtingen				
Erfpachtverplichtingen	3.873		3.949	
Pensioenverplichtingen	252		252	
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	156		156	
Uitgestelde belastingen	<u>1.706</u>		<u>1.714</u>	
		5.987		6.071
Kortlopende verplichtingen				
Kredietinstellingen	66.000		47.280	
Handelsschulden				
Leveranciers	4.849		4.996	
Andere				
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	97		99	
Andere	453		298	
Overlopende rekeningen	<u>2.208</u>		<u>2.761</u>	
		73.607		55.434
Totaal eigen vermogen en passiva		<u><u>452.839</u></u>		<u><u>442.196</u></u>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		70,00		71,40

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e halfjaar 2011

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010
Huuropbrengsten		
Huur	12.241	12.496
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	<u>733</u>	<u>459</u>
Netto huurresultaat	12.974	12.955
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.018	1.539
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	<u>-1.247</u>	<u>-1.696</u>
	-229	-157
Vastgoedresultaat	12.745	12.798
Technische kosten	-653	-478
Commerciële kosten	-188	-192
Beheerkosten vastgoed	<u>-198</u>	<u>-205</u>
	-1.039	-875
Vastgoedkosten		
Operationeel vastgoedresultaat	11.706	11.923
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-201	-341
Overige	-396	-289
Andere operationele opbrengsten en kosten	<u>476</u>	<u>-97</u>
	-121	-727
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	11.585	11.196
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	4	23
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<u>1.462</u>	<u>-1.818</u>
	1.466	-1.795
Operationeel resultaat	13.051	9.401
Financiële opbrengsten	653	661
Intrestkosten	-472	-147
Andere financiële kosten	<u>-17</u>	<u>-32</u>
Financieel resultaat	164	482
Resultaat vóór belastingen	13.215	9.883
Vennootschapsbelasting	<u>-67</u>	<u>-40</u>
Belastingen	-67	-40
Netto resultaat	<u>13.148</u>	<u>9.843</u>
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	<u>13.148</u>	<u>9.843</u>
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,47	1,85
Verwaterd resultaat per aandeel (x €1)	2,47	1,85

Geconsolideerd direct en indirect resultaat 1e halfjaar 2011

(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 2011		1e halfjaar 2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	12.974		12.955	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder	-229		-157	
Vastgoedkosten	-1.039		-875	
Algemene kosten	-121		-727	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	11.585		11.196	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		2.879		2.983
- negatief		-1.417		-4.801
Resultaat op de portefeuille		1.462		-1.818
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa	4		23	
Operationeel resultaat	11.589	1.462	11.219	-1.818
Financieel resultaat	164		482	
Resultaat vóór belastingen	11.753	1.462	11.701	-1.818
Belastingen over resultaat	-67		-40	
Netto resultaat	11.686	1.462	11.661	-1.818
Winst per aandeel (x € 1)	2,19	0,28	2,19	-0,34

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2011		1e halfjaar 2010	
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.686		11.661	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.462		-1.818	
Netto resultaat		13.148		9.843
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	307		-1.131	
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep		13.455		8.712
Minderheidsbelangen		0		0

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1e halfjaar 2011

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	13.148	9.843
Ontvangen dividend	<u>-637</u>	<u>-653</u>
Resultaat exclusief ontvangen dividend	12.511	9.190
Af: herwaardering onroerend goed	-1.462	1.818
Mutaties vorderingen	1.277	213
Mutatie kortlopende schulden	<u>-3.150</u>	<u>-289</u>
	<u>-3.335</u>	<u>1.742</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	9.176	10.932
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-16
Investerings	<u>-8.416</u>	<u>-1.232</u>
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.416	-1.248
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	18.720	9.000
Betaald dividend	-20.448	-20.726
Ontvangen dividend	<u>637</u>	<u>653</u>
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-1.091</u>	<u>-11.073</u>
Netto kasstroom	<u><u>-331</u></u>	<u><u>-1.389</u></u>
Liquide middelen		
Stand per 1 januari	1.899	2.231
Mutatie liquide middelen	<u>-331</u>	<u>-1.389</u>
Stand per 30 juni	<u><u>1.568</u></u>	<u><u>842</u></u>

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2011	2010
Stand per 1 januari	380.691	380.980
Netto resultaat	13.148	9.843
Dividend	-20.901	-20.901
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	<u>307</u>	<u>-1.131</u>
Stand per 30 juni	<u><u>373.245</u></u>	<u><u>368.791</u></u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening voor het 2e kwartaal 2011

(x € 1.000)

	2de kwartaal 2011	2de kwartaal 2010
Huuropbrengsten		
Huur	6.131	6.167
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	683	309
Netto huurresultaat	6.814	6.476
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	510	980
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-610	-1.018
	-100	-38
Vastgoedresultaat	6.714	6.438
Technische kosten	-257	-265
Commerciële kosten	-91	-67
Beheerkosten vastgoed	-8	-97
Vastgoedkosten	-356	-429
Operationeel vastgoedresultaat	6.358	6.009
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-69	-183
Overige	-185	-153
Ander operationele opbrengsten en kosten	234	-62
	-20	-398
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	6.338	5.611
Resultaat verkoop andere niet financiële activa		23
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.334	-2.211
	1.334	-2.188
Operationeel resultaat	7.672	3.423
Financiële opbrengsten	-20	-27
Intrestkosten	-281	-82
Ander financiële kosten	-17	-10
Financieel resultaat	-318	-119
Resultaat vóór belastingen	7.354	3.304
Vennootschapsbelasting	-44	-20
Belastingen	-44	-20
Netto resultaat	7.310	3.284
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	7.310	3.284
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,38	0,62
Verwaterd resultaat per aandeel (x €1)	1,38	0,62

Informatie per segment

(x € 1.000)

1e halfjaar 2011

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	4.889	8.085	12.974
Huurlasten en belastingen	-188	-41	-229
Technische kosten	-564	-89	-653
Commerciële kosten	-160	-28	-188
Beheerkosten	-75	-123	-198
Operationeel vastgoedresultaat	3.902	7.804	11.706
Niet toewijsbare kosten			-121
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			11.585
Projectkosten bedrijfscombinaties			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.425	37	1.462
Verkoop niet financiële activa			4
Operationeel resultaat			13.051
Financieel resultaat			164
Resultaat vóór belastingen			13.215
Belastingen			-67
Netto resultaat			13.148
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	143.158	252.223	395.381
Investerings	793	-124	669
Herwaarderingen	1.425	37	1.462
Stand 30/06	145.376	252.136	397.512

1e halfjaar 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	358	-897	-539
Herwaarderingen	-1.116	-702	-1.818
Stand 30/06	144.025	235.491	379.516

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1e halfjaar 2011

(x € 1.000)

Stand op 1 januari 2011	395.381
Investerings	669
Herwaardering	1.462
Stand op 30 juni 2011	397.512

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

	01/01/11-30/06/11	01/01/10-30/06/10
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	2,47	1,85
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	2,47	1,85
Direct resultaat per aandeel	2,19	2,19
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	70,00	71,40

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

Uitgangspunten halfjaarcijfers 2011

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 2010. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 30 juni 2011.

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

PricewaterhouseCoopers bedrijfsrevisoren BCVBA heeft op 23 maart 2011 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 2010.

Consolidatie

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

De consolidatiekring bestaat uit volgende vennootschappen:

- voor 100%: NV J-II, NV Immo Guwy, BVBA Waterloo Shopping, NV WBPM;
- voor 50%: NV Vastgoed Halle, Tijdelijke handelsvereniging Genk Shopping I, Tijdelijke handelsvereniging Tubize Parc.

Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2011

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2011 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 2010, pagina 18-19, "Maatschappelijk verantwoord ondernemen".

Claim

Op 23 december 1996 heeft Wereldhave Belgium NV (ex MLO NV en rechtsvoorganger van Wereldhave Belgium) 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. Deze aanslagen maken het voorwerp uit van een wettelijke hypothecaire inschrijving ten belope van € 50,9 mln (in hoofdsom). In

dit kader werd voor het volledige ingekohierde bedrag door Wereldhave N.V. een garantie gegeven aan de Vastgoedbevak ter dekking van de betwiste fiscale claim.

Bovenvermelde zaak maakt tevens voorwerp uit van een strafrechtelijke procedure. De Raadkamer heeft op 7 juni 2007 beslist de vennootschap en haar mandatarissen door te verwijzen naar de Correctionele Rechtbank. Wereldhave Belgium heeft tegen deze beschikking hoger beroep aangetekend. De Kamer van Inbeschuldigingstelling te Brussel heeft op 19 november 2009 beslist de strafvordering t.a.v. Wereldhave Belgium grotendeels, met name met betrekking tot fiscale fraude en witwassen, onontvankelijk te verklaren en Wereldhave Belgium alléén naar de Correctionele Rechtbank door te verwijzen wegens het bestaan van bezwaren t.o.v. fiscale valsheid en het gebruik van fiscaal valse stukken. Op 18 november 2010 is de zaak lastens o.m. Comm.VA Wereldhave Belgium door de Correctionele Rechtbank van Brussel onontvankelijk verklaard wegens overschrijding van de redelijke termijn. Het openbaar ministerie is hiertegen in beroep gegaan. De procureur vordert de vereffening van Wereldhave Belgium, een beroepsverbod voor verschillende functionarissen en de verbeurdverklaring van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège. De reële waarde van dit winkelcentrum per 30 juni 2011 bedraagt € 145,7 mln.

Alleen het bedrag van de betwiste belastingaanslagen (€ 50,9 mln) wordt gewaarborgd door de Nederlandse vennootschap Wereldhave N.V.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, geadviseerd door externe raadgevers, is de mening toegedaan zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure met succes te kunnen betwisten.

De bevindingen van de externe raadgevers bevestigen het standpunt van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder; er wordt bijgevolg geen provisie aangelegd.

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

De heer L. Plasman en de heer J. Pars, beiden gedelegeerd bestuurder van de statutaire Zaakvoerder van de bevak, verklaren, namens en voor rekening van de statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de bevak, dat, voor zover hen bekend,

- a) de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) het halfjaarlijks financieel verslag van 2011 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

6. Verslag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte geconsolideerde financiële informatie voor de periode afgesloten op 30 juni 2011

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 dochtervennootschappen op 30 juni 2011 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 2011 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 2011 aangebracht, en werd geen voorziening aangelegd.

Brussel, 2 augustus 2011

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door

R. Jeanquart
Bedrijfsrevisor