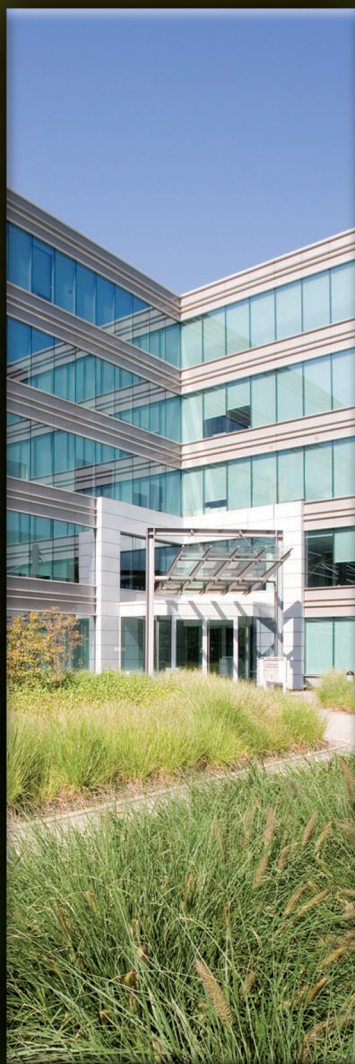


WINKELCENTRA



KANTOREN



VASTGOEDONTWIKKELING



Halfjaarlijks financieel bericht 2012

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
Terugtrekking/benoeming	5
Verbonden partijen	5
Vooruitzichten	5
Beurs en financiële informatie	
Aandeelhouderschap	7
Grafieken	7
Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2012	
Overzicht	8
Grafieken	9
Verslagen van de onroerend goed deskundigen	10
Verkorte financiële overzichten	
Geconsolideerde balans	12
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1ste halfjaar 2012	13
Geconsolideerd direct en indirect resultaat	15
Staat van het globaal resultaat	15
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	16
Staat van wijzigingen in het eigen vermogen	17
Informatie per segment	18
Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1ste halfjaar 2012	20
Gegevens over het aandeel	20
Uitgangspunten halfjaarcijfers 2012	20
Consolidatie	20
Risicobeheersing	20
Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2012	20
Claim	21
Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	22
Verslag van de commissaris	22

1. Algemeen overzicht vastgoedmarkten

Inleiding

De macro economische indicatoren wijzen op een blijvend zwakke conjunctuur. Het Belgische consumentenvertrouwen schommelde in het eerste semester in een nauwe marge. De graadmeters voor het consumentenvertrouwen zijn de evolutie van de conjunctuur, de aanslepende eurocrisis, de werkloosheid en het gezinsinkomen.

De zware budgettaire besparingen zetten de beschikbare inkomens onder druk. Dit heeft een lagere koopkracht tot gevolg. In het eerste semester stagneerden de kleinhandelsverkoppen.

De economie in België kende over het eerste halfjaar een periode van stagnatie of zeer beperkte groei. De verwachting is dat de inflatie over 2012 in België uitkomt op circa 2,6%.

De overheidstekorten en overheidsschulden en de instabiliteit van het financieel systeem kan de economische groei nog steeds hypothekeken. 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 primaire locaties. 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.



2. Tussentijds halfjaarverslag

Direct resultaat per aandeel € 2,34 (2011: € 2,19)
Positief herwaarderingsresultaat € 2,1 mln
Succesvolle opening uitbreiding winkelcentrum Nivelles
Inbreng winkelvastgoed te Genk (€ 69 mln)
Vastgoedportefeuille > € 500 mln

Kerncijfers (x € 1.000)

	1e halfjaar 2012	1e halfjaar 2011
Winst	15.605	13.148
Direct resultaat	13.514	11.686
Indirect resultaat	2.091	1.462
Direct resultaat per aandeel (x € 1)	2,34 ¹	2,19
Winst per aandeel (x € 1)	2,70 ¹	2,47
Vermogen	30 juni 2012	31 december 2011
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	504.680	398.408
Projectontwikkelingen	50.393	74.428
Vastgoedcertificaten	15.266	11.371
Eigen vermogen	460.410 ²	397.909 ³
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	72,99 ²	74,63 ³
Schuldratio op totaal der activa	20,0%	18,3%
Gemiddeld aantal aandelen	5.766.432	5.331.947
Dividendgerechtigde aandelen	6.308.198	5.331.947

1) berekening op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Tot 11 april 2012: 5.331.947 aandelen, vanaf 11 april 2012: 6.308.198 aandelen.

2) inclusief winst lopend boekjaar na dividenduitkering € 4,0/aandeel

3) vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst

De winst over het eerste halfjaar, bestaande uit het direct en indirect resultaat, is uitgekomen op € 15,6 mln (2011: € 13,1 mln). Deze stijging is, in vergelijking met dezelfde periode in 2011, een gevolg van een hoger direct resultaat (€ 1,9 mln) en een hoger indirect resultaat (€ 0,6 mln).

(31 december 2011): winkelcentra 98,8% (100%), kantoren 83,2% (83,1%).

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat bedraagt € 2,1 mln (2011: € 1,5 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waardeerings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Het eigen vermogen bedraagt per 30 juni 2012 € 460,4 mln (31 december 2011: € 397,9 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 juni 2012 € 72,99 (31 december 2011: € 74,63).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande korte termijn kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 1,91% (gemiddelde renteniveau 2011: 1,92%).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 11 april 2012, overeenkomstig het voorstel van de Zaakvoerder, beslist een bruto dividend over het boekjaar 2011 uit te keren van € 4,0 bruto (netto: € 3,16). Het dividend is betaalbaar vanaf 19 april 2012.

Direct resultaat

Wereldhave Belgium behaalde over het eerste halfjaar een direct resultaat van € 13,5 mln (2011: € 11,7 mln). Het netto huurresultaat is gestegen met € 2,2 mln als gevolg van de inbreng van het winkelvastgoed in Genk vanaf 11 april en het operationeel worden van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles vanaf 30 maart. De vastgoedkosten bleven stabiel en de algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen € 0,3 mln hoger. Deze stijging is een gevolg van een daling van geïnde honoraria voor de coördinatie van projectontwikkelingen voor derden. De financiële lasten en belastingen stegen met € 0,1 mln. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 2,34 (2011: € 2,19).

De EPRA bezettingsgraad op 30 juni bedroeg 93,8%, een stijging van 0,7% vergeleken met 31 december 2011. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 juni 2012

Onroerend goed portefeuille

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen – bedraagt per 30 juni 2012 € 504,7 mln (31 december 2011: € 398,5 mln). De netto toename met € 106,2 mln is toe te schrijven aan de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen, de inbreng van het winkelvastgoed 'Stadsplein' te Genk (€ 49,1 mln), aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,4 mln en een positieve netto herwaardering met € 2,1 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. De bezettingsgraad van de winkelcentra bedraagt 98,8%. Het winkelcentrum te **Nivelles** (28.292 m²) verwelkomde meer dan 100.000 bezoekers ter gelegenheid van de succesvolle opening van de uitbreiding (12.400 m²) van het winkelcentrum.

Kantoren

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

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 juni 2012 € 50,4 mln (31 december 2011: € 74,4 mln). De netto afname met € 24,0 mln is toe te schrijven aan de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen, de inbreng van het winkelcentrum 'Shopping I' te Genk (€ 19,6 mln) en aan investeringen in projecten met € 11,0 mln.

De bouw- en socio-economische vergunning betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping I' te **Genk** zijn afgeleverd. De start van de bouwwerken is voorzien voor het tweede semester van 2012. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.400 m². Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250. Het project in **Tournai** betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.000 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is in de loop van het tweede kwartaal afgeleverd. De bouwaanvraag is in de loop van de maand juli ingediend. De vergunningen betreffende de herontwikkeling van het gemengde binnenstedelijk project (retail 4.000 m² - 120 stu-

dentenkamers) gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent** zijn eveneens verkregen. De afbraakwerken zijn lopende en de bouwwerken starten in de loop van de maand augustus. 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' (16,2%). In de loop van het 1ste semester werden bijkomend 12.458 vastgoedcertificaten 'Basilix' gekocht voor een bedrag van € 4,6 mln. De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 juni € 15,3 mln (31 december 2011: € 11,5 mln).

Betwisting

De finale zitting ten gronde voor het Hof van Beroep van Brussel van de zaak ten laste van o.m. Wereldhave Belgium zal plaatsvinden op 9 oktober 2012. Voor verdere details wordt verwezen naar pagina 21 'Claim'.

Terugtrekking/Benoeming

Als gevolg van het terugtreden van de heer J. Pars uit de Directie van Wereldhave N.V. (Nederland), treedt de heer J. Pars met ingang van 23 juli 2012 terug uit de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Comm. VA Wereldhave Belgium. Ter vervanging van de heer J. Pars zal de heer D. Anbeek voorgedragen worden als (gedelegeerd) bestuurder van de Zaakvoerder, onder voorbehoud van goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. De heer D. Anbeek is directielid van Wereldhave N.V.

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 2012 een direct resultaat per aandeel tussen € 4,65 en € 4,75 (2011: € 4,34).

Vilvoorde, 1 augustus 2012

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

ODE



saffr



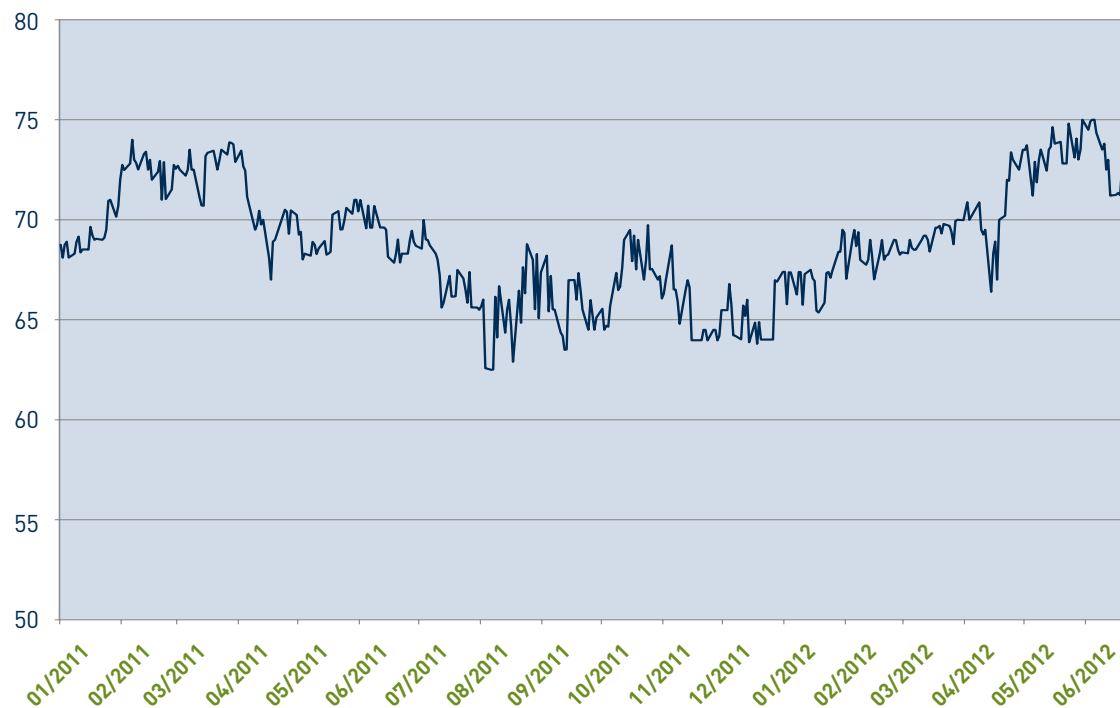
3. Beurs en financiële informatie

Aandeelhouderschap

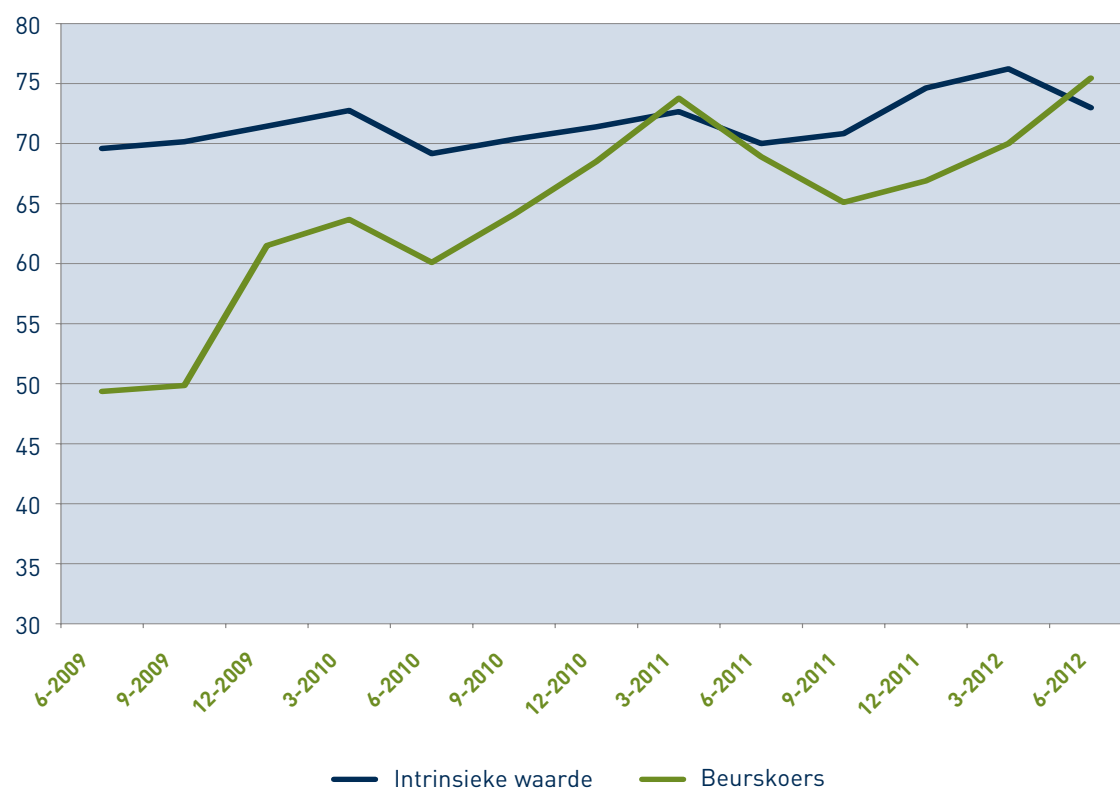
Op 30 juni 2012 zijn 6.308.198 aandelen in omloop, waarvan 36,22% in handen is van Wereldhave N.V., 33,19% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,59% in handen van het publiek.

Grafieken

Koersverloop aandeel 2011 - 2012 (in €)



Koers aandeel / Intrinsieke waarde (in €)



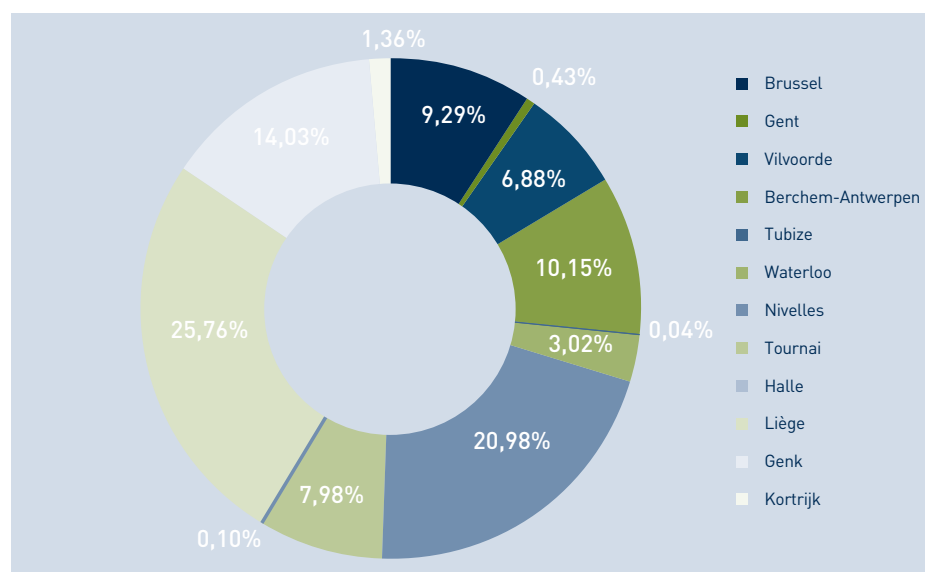
4. Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2012

	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Parkeer- plaatsen (in aantal)	Aantal huurders	Huurinkomsten tot eind juni 2012 (in € x 1.000)
Commercieel					
Commercieel centrum "Belle-Ile" - Liège	25,76 ¹	30.252	2.200	90	4.945
Commercieel centrum Nivelles	19,70	28.292	1.452	95	2.515
Commercieel centrum "Les Bastions" - Tournai	7,24	15.540	1.260	55	1.468
Genk - Stadsplein	8,59	15.618	44	61	757
Waterloo	2,22	3.347	95	13	402
	63,51	93.049		314	10.087
Kantoren					
Madou Center Brussel	5,92	12.162 504 *	150	1	1.256
Orion Center Brussel	2,06	5.205 25 *	64	5	474
Jan Olieslagerslaan Vilvoorde	0,63	3.048 29 *	82	3	146
Business- & Mediapark Vilvoorde (30)	1,60	5.449 201 *	178	7	280
Business- & Mediapark Vilvoorde (32)	1,16	3.907 120 *	123	3	276
Business- & Mediapark Vilvoorde (28)	3,48	12.772 246 *	305	5	692
De Veldekens (fase I) Berchem-Antwerpen	2,85	11.192 368 *	238	3	253
De Veldekens (fase II) Berchem-Antwerpen	4,48	16.003 1.008 *	316	13	1.022
De Veldekens (fase III) Berchem-Antwerpen	2,82	11.192 208 *	217	13	485
	25,01	83.639		53	4.884
Projectontwikkelingen					
Genk Shopping I Projecten	5,44 3,37	N/A N/A	N/A N/A	17	207 17
	8,82			17	224
Vastgoedcertificaten					
Kortrijk Ring Basilix	1,36 1,32	N/A N/A	N/A N/A		
	2,67				
Totaal	100,00	176.688		384	15.195

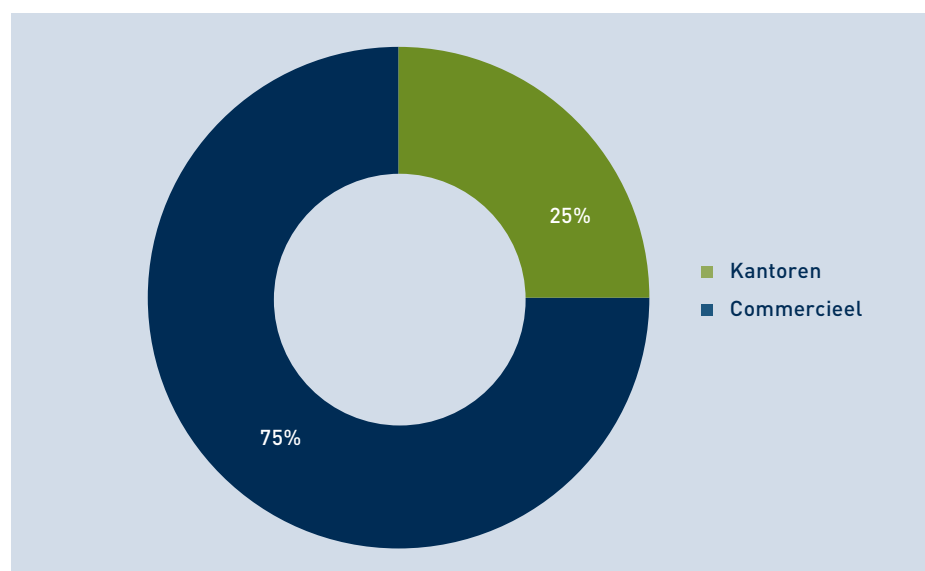
* archiefruimte

1) voor het risico op verbeurdverklaring van dit onroerend goed, zie toelichting op pagina 21 'Claim'

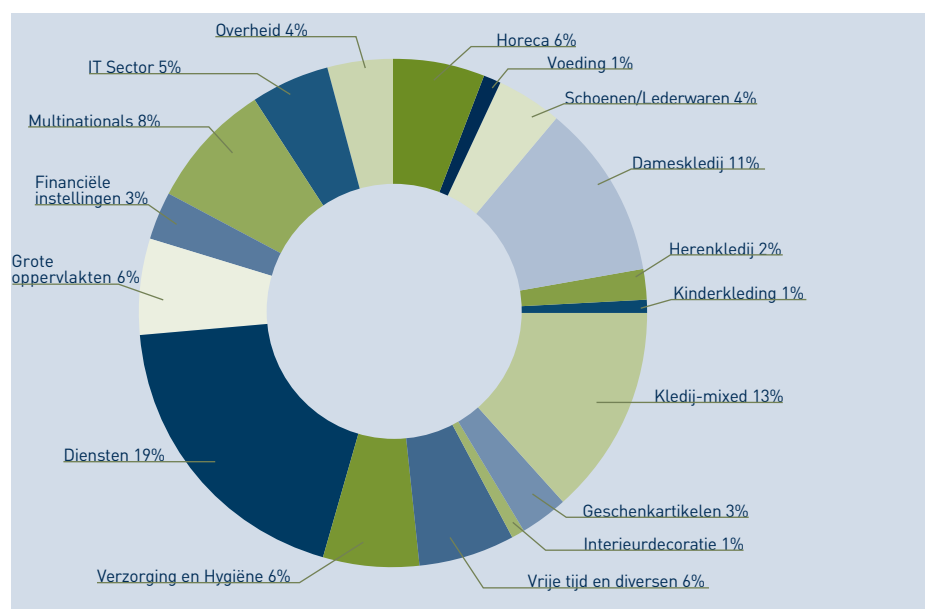
Geografische spreiding (in % van taxatiewaarde)



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 2012, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, zoals bedoeld in artikel 29, paragraaf 1, van 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 2012 vastgesteld op € 184,3 mln.

Dit bedrag is met € 1,2 mln gecorrigeerd met geactiveerde huurincentives.

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 analy-seren 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 geschikt-heid voor winkeldoelinden, de bereikbaarheid, de site en de bouwenmerken 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 huurwaar-de 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 gere-kend, 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 ini-

tiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

Om de uiteindelijk 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 erelonen van de notaris. Dit ereloon is bepaald bij koninklijk besluit en is proportioneel en degresief 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, Stadsplein - St. Martinusplein te Genk en het commercieel gebouw te Waterloo wordt door Cushman & Wakefield in haar verslag van 30 juni 2012 vastgesteld op € 321,6 mln.

De reële waarde van het ontwikkelingsproject Shopping I te Genk wordt door Cushman & Wakefield in haar verslag van 30 juni 2012 vastgesteld op € 31,1 mln.

5. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 30 juni 2012

(x € 1.000)

	30 juni 2012		31 december 2011	
Activa				
Vaste Activa				
Goodwil	2.020		2.020	
Vastgoedbeleggingen		2.020		2.020
Vastgoedbel. excl. projectontwikkelingen	504.680		398.408	
Projectontwikkelingen	50.393		74.428	
		555.073		472.836
Andere materiële vaste activa	448		358	
Financiële vaste activa				
Activa beschikbaar voor verkoop				
Vastgoedcertificaten	15.266		11.371	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.282		1.341	
		16.996		13.070
Vlottende activa				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	1.952		4.517	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.143		695	
Kas en kasequivalenten	2.730		3.281	
		5.825		8.493
Totaal activa		579.914		496.419
Eigen vermogen				
Kapitaal	266.160		224.969	
Uitgiftepremies	27.759			
Reserves				
Beschikbare reserves	5.627		5.627	
Overgedragen resultaat	144.357		127.395	
Variaties in de reële waarde van financiële activa				
beschikbaar voor verkoop	902		1.617	
Nettoresultaat van het boekjaar	15.605		38.301	
		460.410		397.909
Verplichtingen				
Langlopende verplichtingen				
Voorzieningen				
Pensioenverplichtingen	188		188	
Langlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	90.000		60.000	
Ontvangen huurwaarborgen	171		156	
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.157		1.186	
		91.516		61.530
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	20.000		7.000	
Andere	333		307	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
Andere				
Leveranciers	4.866		23.029	
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	86		428	
Overlopende rekeningen				
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	771		629	
Andere	1.932		5.587	
		27.988		36.980
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		579.914		496.419
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		72,99		74,63

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1ste halfjaar 2012

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2012	1e halfjaar 2011
Huurinkomsten		
Huur	15.195	12.241
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		733
Netto huurresultaat	15.195	12.974
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.803	1.018
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.980	-1.112
	-177	-94
Vastgoedresultaat	15.018	12.880
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-66	-62
Vergoeding voor totale waarborgen	-83	-67
Verzekeringspremies	-18	-23
	-167	-152
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-132	-144
Publiciteit	-61	-44
	-193	-188
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-328	-469
Onroerende voorheffing leegstand	-118	-135
	-446	-604
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-276	-230
Vastgoedkosten	-276	-230
Operationeel vastgoedresultaat	13.936	11.706
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-163	-201
Overige	-519	-396
Andere operationele opbrengsten en kosten	282	476
	-400	-121
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	13.536	11.585

Vervolg geconsolideerde winst- en verliesrekening 1ste halfjaar 2012

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2012	1e halfjaar 2011
Resultaat verkoop andere niet financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa	<u>2</u>	<u>4</u>
	2	4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbelegging	2.091	1.462
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbelegging	<u></u>	<u></u>
	2.091	1.462
	<u>2.093</u>	<u>1.466</u>
Operationeel resultaat	15.629	13.051
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	548	653
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-551	-472
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	<u>-20</u>	<u>-17</u>
Financieel resultaat	<u>-23</u>	<u>164</u>
Resultaat vóór belastingen	15.606	13.215
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	<u>-1</u>	<u>-67</u>
Belastingen	<u>-1</u>	<u>-67</u>
Netto resultaat	<u>15.605</u>	<u>13.148</u>
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	<u>15.605</u>	<u>13.148</u>
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,70	2,47

Geconsolideerd direct en indirect resultaat 1ste halfjaar 2012

(x € 1.000)

Conform de wettelijke bepalingen wordt het direct resultaat op statutair niveau weerhouden als basis voor de uitkering van het dividend. Het direct resultaat omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat. Het indirect resultaat omvat waardeveranderingen, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen, actuariële winsten of verliezen uit hoofde van pensioenregelingen en overige resultaten die niet onder het direct resultaat worden gerekend. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

	1e halfjaar 2012		1e halfjaar 2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	15.195		12.974	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-177		-94	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-167		-152	
Commerciële kosten	-193		-188	
Kosten en taksen niet verhuurde goederen	-446		-604	
Beheerskosten vastgoed	-276		-230	
Algemene kosten van de vennootschap	-682		-597	
Andere operationele opbrengsten en kosten	282		476	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	13.536		11.585	
Resultaat verkoop andere niet-financiële vaste activa	2		4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		3.641		2.879
- negatief		-1.550		-1.417
Operationeel resultaat	13.538	2.091	11.589	1.462
Financieel resultaat	-23		164	
Resultaat vóór belastingen	13.515	2.091	11.753	1.462
Vennootschapsbelasting	-1		-67	
Netto resultaat	13.514	2.091	11.686	1.462
Winst per aandeel (x € 1)	2,34	0,36	2,19	0,28

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2012		1e halfjaar 2011	
Netto resultaat				
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.514		11.686	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.091		1.462	
Netto resultaat		15.605		13.148
Andere elementen van het globaal resultaat				
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-715		307	
		-715		307
Globaal resultaat		14.890		13.455
Minderheidsbelangen				

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1ste halfjaar 2012

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2012	1e halfjaar 2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	15.605	13.148
Geïnde intresten en dividenden	<u>-548</u>	<u>-637</u>
Resultaat exclusief ontvangen dividend	15.057	12.511
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.091	-1.462
Mutaties vorderingen	338	1.277
Mutatie kortlopende schulden	<u>-2.111</u>	<u>-3.150</u>
	<u>-3.864</u>	<u>-3.335</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	11.193	9.176
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-4.609	
Investerings	-29.688	-8.416
Geïnde intresten en dividenden	<u>-20.447</u>	<u>-19.811</u>
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-54.744	-28.227
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	<u>43.000</u>	<u>18.720</u>
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>43.000</u>	<u>18.720</u>
Netto kasstroom	<u>-551</u>	<u>-331</u>
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	3.281	1.899
Toename/afname liquide middelen	<u>-551</u>	<u>-331</u>
Stand op 30 juni	<u>2.730</u>	<u>1.568</u>

Staat van wijzigingen in het eigen vermogen over het 1ste halfjaar

(x € 1.000)

	Toelichting	Aandeelhouders			Totaal
		Maatschap- pelijk kapitaal	Reserves	Resultaat Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2011		224.969	5.627	148.326	380.691
Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop	a				-152
Ottrekking aan de reserves				-30	-30
Winst boekjaar				38.301	38.301
Dividend over 2010	b			-20.901	-20.901
Balans per 31 december 2011		224.969	5.627	165.696	397.909
Balans per 1 januari 2012		224.969	5.627	165.696	397.909
Kapitaalverhoging		41.191			41.191
Uitgiftepremies		27.759			27.759
Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop	c				-715
Ottrekking aan de reserves				-11	-11
Winst boekjaar				15.606	15.606
Dividend over 2011	d			-21.328	-21.328
Balans per 30 juni 2012		293.919	5.627	159.962	460.410

Toelichting

a	Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop Vastgoedcertificaten	-152
b	Betaald dividend over 2010 € 3,92 bruto per aandeel	-20.901
c	Kapitaalverhoging/Uitgiftepremies Inbreng winkelvastgoed Genk Inbreng winkelvastgoed Genk	41.191 27.759 68.950
c	Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop Vastgoedcertificaten	-715
d	Betaald dividend over 2011 € 4,0 bruto per aandeel	-21.328

Informatie per segment

(x € 1.000)

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

1e halfjaar 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	4.883	10.312	15.195
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-113	-64	-177
Technische kosten			-167
Herstellingen	-61	-5	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-52	-31	
Verzekeringspremies	-7	-11	
Commerciële kosten			-193
Makelaarscommissies	-132		
Publiciteit	-22	-39	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-446
Leegstandslasten	-300	-28	
Onroerende voorheffing leegsstand	-118		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-101	-175	-276
Operationeel vastgoedresultaat	3.977	9.959	13.936
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-400
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			13.536
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			2.091
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.011	2.630	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-708	-842	
Operationeel resultaat			15.629
Financieel resultaat			-23
Resultaat vóór belastingen			15.606
Vennootschapsbelasting			-1
Belastingen			-1
Netto resultaat			15.605
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	141.495	256.913	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleg.		54.620	54.620
Aankopen/Investeringsen	45	49.516	49.561
Herwaarderingen	303	1.788	2.091
Stand 30/06	141.843	362.837	504.680

Vervolg informatie per segment

(x € 1.000)

1e halfjaar 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	4.889	8.085	12.974
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-56	-38	-94
Technische kosten			-152
Herstellingen	-32	-30	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-38	-29	
Verzekeringspremies	-10	-13	
Commerciële kosten			-188
Makelaarscommissies	-144		
Publiciteit	-17	-27	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-604
Leegstandslasten	-469		
Onroerende voorheffing leegsstand	-132	-3	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-87	-143	-230
Operationeel vastgoedresultaat			11.706
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-121
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			11.585
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.425	37	1.462
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

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen 1ste halfjaar 2012

(x € 1.000)

Stand op 1 januari 2012	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleggingen	54.620
Aankopen/Inbreng/Investeringsen	49.561
Herwaarderingen	2.091
Stand op 30 juni 2012	504.680

Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

	01/01/12-30/06/12	01/01/11-30/06/11
Gemiddeld aantal aandelen	5.766.432	5.331.947
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	5.331.947
Winst per aandeel	2,70	2,47
Winst per dividendgerechtigd aandeel	2,47	2,47
Direct resultaat per aandeel	2,34	2,19
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	72,99	70,00

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

Uitgangspunten halfjaarcijfers 2012

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2012 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 2011. Wereldhave Belgium heeft tijdens het eerste halfjaar 2012 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 2011.

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.

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 2012 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2011. 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 2012

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2012 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 2011, pagina 33-34, '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 inkoehiering 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

bedrope 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 strafrechterlijke 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 finale zitting ten gronde zal plaatsvinden op 9 oktober 2012. 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 2012 bedraagt € 147,3 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 strafrechterlijke 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.

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

De heer L. Plasman, 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 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 2012 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

7. Verslag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte geconsolideerde financiële informatie voor de periode afgesloten op 30 juni 2012

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2012 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 2012 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 Comm. VA.

De statutaire 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 2012 aangebracht, en werd geen voorziening aangelegd.

Brussel, 31 juli 2012

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCBVA
Vertegenwoordigd door

R. Jeanquart
Bedrijfsrevisor