



Resultaten 2010

- **Direct resultaat per aandeel € 4,22 (2009: € 4,27)**
- **Stabiel dividend € 3,92**
- **Lage schuldgraad 12,3%**
- **Overname portefeuille ING RED Belgium**

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

Kerncijfers

	01/01/10 - 31/12/10	01/01/09 - 31/12/09
Winst	21.054	15.793
Direct resultaat	22.495	22.768
Indirect resultaat	-1.441	-6.975
Direct resultaat per aandeel (x €1)	4,22	4,27
Winst per aandeel (x €1)	3,95	2,96
Vermogen	31 december 2010	31 december 2009
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	395.381	381.873
Projectontwikkelingen	27.815	13.179
Vastgoedcertificaten	11.523	11.948
Eigen vermogen	380.691 ¹⁾	380.980 ¹⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	71,40 ¹⁾	71,45 ¹⁾
Schuldratio op totaal der activa	12,3 %	7,1 %
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947

¹⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst

De winst over 2010 bedraagt € 21,1 mln (2009: € 15,8 mln), per aandeel bedraagt de winst € 3,95 (2009: € 2,96). De stijging van de winst is in hoofdzaak een gevolg van betere waarderingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op € -0,9 mln (2009: € -7,0 mln). De eenmalige kosten in verband met de overname van projecten van ING RED Belgium bedroegen € 0,5 mln. De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat

Het direct resultaat over 2010 bedraagt € 22,5 mln (2009: € 22,8 mln). Deze lichte daling van het direct resultaat is in hoofdzaak het gevolg van een lagere bezettingsgraad in de kantorenportefeuille. Het direct resultaat per aandeel is daardoor uitgekomen op € 4,22 (2009: € 4,27).

De gemiddelde bezettingsgraad, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huur, bedraagt 89,0% (2009: 92,8%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad over 2010: kantoren 80,7% en winkelcentra 100%.

Indirect resultaat	Het indirect resultaat over 2010 bedraagt € -1,4 mln (2009: € -7,0 mln) en bestaat in hoofdzaak uit waarderingsresultaten (€ -0,9 mln) en kosten (€ -0,5 mln) voor de overname van de projecten van ING RED Belgium. Het indirecte resultaat per aandeel bedraagt € -0,27 (2009: € -1,31). Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op 6,3% (2009: 6,2%). Gedurende 2010 werd geen vastgoed verkocht.
Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel	Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2010 vóór winstverdeling € 380,7 mln (31 december 2009: € 381,0 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 december 2010 € 71,40 (31 december 2009: € 71,45).
Onroerend goed portefeuille	<u>Vastgoedbeleggingen</u> De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 december 2010 € 395,4 mln (31 december 2009: € 381,9 mln). De netto toename met € 13,5 mln is toe te schrijven aan de overname van een commerciële module te Waterloo van ING RED Belgium (€ 15,1 mln), aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € -0,7 mln (herclassificatie projectontwikkelingen) en een negatieve netto herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen met € -0,9 mln. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) en overige kosten bij verkoop. <u>Winkelcentra</u> Wereldhave Belgium richt zich op het realiseren van huurgroei door actief management van winkelcentra. De bevak richt zich daarbij op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Over 2010 werden in de drie winkelcentra in portefeuille dertien huurovereenkomsten onderhandeld. De gewogen gemiddelde huurverhoging bedroeg 18%. Het is de permanente zorg van het management de attractiviteit van de winkelcentra te bestendigen. De winkelcentra zijn volledig verhuurd. <u>Kantoren</u> Het consolideren van de huidige bezetting en de hernegotiatie van de huurcontracten die op vervaldag komen is prioritair voor de Zaakvoerder. Tevens zal de Zaakvoerder potentiële kantoorgebruikers in 2011 nog actiever gaan benaderen. In 2010 werden, behoudens een aantal kleinere verhuringen, geen nieuwe huurcontracten afgesloten. Het Oriongebouw, gelegen aan de Bischoffsheimlaan 22-25 te Brussel, wordt waarschijnlijk in de loop van 2011 structureel gerenoveerd en zal in 2012 opnieuw beschikbaar zijn voor de verhuurmarkt. De gemiddelde bezettingsgraad van de kantorenportefeuille over 2010 bedraagt 80,7%. <u>Projectontwikkelingen</u> 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 aankoop van de projecten van ING RED Belgium passen in de strategische focus van de bevak en verzekeren de ontwikkelingspijplijn voor de komende jaren. De uitbreiding (12.000 m²) van het winkelcentrum in Nivelles is in volle bouwfase. De bouwkundige oplevering is voorzien voor maart 2012.

Het project in Tournai betreft eveneens retail waarbij een beperkt residentiële functie wordt geïntegreerd. De bouwaanvraag voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m² zal naar verwachting eind 2011 ingediend worden.

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 31 december 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 31 december € 11,4 mln (31 december 2009: € 11,9 mln).

Overname portefeuille ING RED Belgium

Wereldhave Belgium heeft op 31 december het grootste deel van ING's Belgische ontwikkelingsportefeuille overgenomen. De van ING overgenomen portefeuille bevat vijf projecten, waarvan de renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum in Genk en de herontwikkeling van een winkelcentrum te Waterloo de grootste zijn. Het project in Genk betreft een samenwerking met Redevco. Alle projecten verkeren nog in een vroege fase van ontwikkeling. De initiële investering voor de overname van de projecten is daarom beperkt tot € 19,6 mln. Dit bedrag betreft het bestaande winkelcentrum in Waterloo, de overname van grondposities en de tot dusver gemaakte projectkosten. Het totale toekomstige investeringsvolume bedraagt ongeveer € 150 mln. De eerste projecten zullen niet voor eind 2013 in exploitatie worden genomen. Het verwachte aanvangsrendement na oplevering van de projecten bedraagt gemiddeld circa 7%.

Leningen

Behoudens externe korte termijn financieringen (< 1 jaar) maakt de vennootschap per 31 december 2010 geen gebruik van externe financieringen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen hebben op het resultaat van de vennootschap. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het financieringen met variabele rente betreffen op korte termijn.

Dividend en jaarcijfers

De Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op woensdag 13 april 2011 te 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 3,92 bruto - € 3,332 netto (2009: € 3,92 bruto - € 3,332 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 22 april 2011. Het jaarlijks financieel verslag is beschikbaar vanaf medio maart.

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. Voor verdere details wordt verwezen naar de website.

Verbonden partijen

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

Vooruitzichten

In 2011 zal de Zaakvoerder inhoud geven aan het actieve management van de winkelcentra, gericht op het bewerkstelligen van huurgroei, en zullen de ontwikkelingsprojecten in Nivelles, Tournai, Genk en Waterloo worden voortgezet.

Vanwege de moeilijke marktomstandigheden in Brussel en Antwerpen, en doordat het Oriongebouw moet worden gerenoveerd, is de kans reëel dat de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille in 2011 zal dalen. De Zaakvoerder zal alle mogelijke inspanningen leveren teneinde de bezettingsgraad structureel te laten stijgen.

Vilvoorde, 2 maart 2011

NV Wereldhave Belgium SA
Zaakvoerder

Voor verdere informatie:

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

2. Financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	1.891	
Vastgoedbeleggingen	1.891	
Vastgoedbel. excl. projectontw.	395.381	381.873
Projectontwikkelingen	27.815	13.179
	423.196	395.052
Andere materiële vaste activa	90	101
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	11.523	11.948
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.790	2.870
	13.403	14.919
Vlottende activa		
Financiële vlottende activa		
Handelsvorderingen	1.155	511
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	652	273
Kas en kasequivalenten	1.899	2.231
	3.706	3.015
Totaal activa	442.196	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	21.054	15.793
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.769	2.211
	380.691	380.980
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Erfpachtverplichtingen	3.949	
Pensioenverplichtingen	252	66
Andere langlopende verplichtingen		
Ontvangen huurwaarborgen	156	237
Uitgestelde belastingen	1.714	
	6.071	303
Kortlopende verplichtingen		
Kredietinstellingen	47.280	27.000
Handelsschulden		
Leveranciers	4.996	2.057
Andere		
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	99	97
Andere	298	298
Overlopende rekeningen	2.761	2.251
	55.434	31.703
Totaal eigen vermogen en passiva	442.196	412.986
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	71,40	71,45

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
Huuropbrengsten		
Huur	24.817	25.806
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	505	141
Netto huurresultaat	25.322	25.947
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.988	3.137
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.316	-3.525
	-328	-388
Vastgoedresultaat	24.994	25.559
Technische kosten	-1.061	-936
Commerciële kosten	-375	-535
Beheerkosten vastgoed	-341	-408
Vastgoedkosten	-1.777	-1.879
Operationeel vastgoedresultaat	23.217	23.680
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-487	-736
Overige	-519	-565
Andere operationele opbrengsten en kosten	-201	-149
	-1.207	-1.450
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.010	22.230
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	23	12
Projectkosten bedrijfscombinaties	-555	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-886	-6.975
	-1.418	-6.963
Operationeel resultaat	20.592	15.267
Financiële opbrengsten	908	941
Intrestkosten	-301	-277
Andere financiële kosten	-41	-58
Financieel resultaat	566	606
Resultaat vóór belastingen	21.158	15.873
Vennootschapsbelasting	-104	-80
Belastingen	-104	-80
Netto resultaat	21.054	15.793
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	21.054	15.793
Resultaat per aandeel (x € 1)	3,95	2,96
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	3,95	2,96

Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 december 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.

	01-01-2010/31-12-2010		01-01-2009/31-12-2009	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	25.322		25.947	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder	-328		-388	
Vastgoedkosten	-1.777		-1.879	
Algemene kosten	-1.200		-1.450	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.017		22.230	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		3.404		1.757
- negatief		-4.290		-8.732
Resultaat op de portefeuille		-886		-6.975
Projectkosten bedrijfscombinaties		-555		
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa	23		12	
Operationeel resultaat	22.040	-1.441	22.242	-6.975
Financieel resultaat	559		606	
Resultaat vóór belastingen	22.599	-1.441	22.848	-6.975
Belastingen over resultaat	-104		-80	
Netto resultaat	22.495	-1.441	22.768	-6.975
Winst per aandeel (x € 1)	4,22	-0,27	4,27	-1,31

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
Netto resultaat voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.495	22.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-886	-6.975
Projectkosten bedrijfscombinaties	-555	
Netto resultaat	21.054	15.793
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-442	1.967
	-442	1.967
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	20.612	17.760
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2010

(x € 1.000)

	01-01-2010/ 31-12-2010	01-01-2009/ 31-12-2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	21.054	15.793
Ontvangen dividend	-849	-840
Resultaat exclusief ontvangen dividend	20.205	14.953
Af: herwaardering onroerend goed	886	6.975
Mutaties vorderingen	1.145	606
Mutatie kortlopende schulden	-128	-2.685
	1.903	4.896
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	22.108	19.849
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-16	-259
Investerings	-17.372	-8.417
Ontvangen dividend	849	840
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.539	-7.836
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	15.000	3.000
Betaald dividend	-20.901	-20.581
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.901	-17.581
Netto kasstroom	-332	-5.568
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.231	7.799
Toename/afname liquide middelen	-332	-5.568
Stand op 31 december	1.899	2.231

Mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	2010	2009
Stand per 1 januari	380.980	383.801
Netto resultaat	21.054	15.793
Dividend	-20.901	-20.581
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-442	1.967
Stand per 31 december	380.691	380.980

Informatie per segment

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

2010

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	9.766	15.556	25.322
Huurlasten en belastingen	-217	-111	-328
Technische kosten	-871	-190	-1.061
Commerciële kosten	-352	-23	-375
Beheerkosten	-133	-208	-341
Operationeel vastgoedresultaat	8.193	15.024	23.217
Niet toewijsbare kosten			-1.200
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			22.017
Projectkosten bedrijfscombinaties		-555	-555
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.717	831	-886
Verkoop niet financiële activa			23
Operationeel resultaat			20.599
Financieel resultaat			559
Resultaat vóór belastingen			21.158
Belastingen			-104
Netto resultaat			21.054

Vastgoedbeleggingen

Stand 01/01	144.783	237.090	381.873
Investerings	92	14.302	14.394
Herwaarderingen	-1.717	831	-886
Stand 31/12	143.158	252.223	395.381

2009

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	11.201	14.747	25.947
Huurlasten en belastingen	-322	-66	-388
Technische kosten	-778	-158	-936
Commerciële kosten	-491	-44	-535
Beheerkosten	-176	-232	-408
Operationeel vastgoedresultaat	9.434	14.247	23.680
Niet toewijsbare kosten			-1.450
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			22.230
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.266	-709	-6.975
Verkoop niet financiële activa			12
Operationeel resultaat			15.267
Financieel resultaat			606
Resultaat vóór belastingen			15.873
Belastingen			-80
Netto resultaat			15.793

Vastgoedbeleggingen

Stand 01/01	149.520	231.575	381.095
Investerings	1.529	6.224	7.753
Herwaarderingen	-6.266	-709	-6.975
Stand 31/12	144.783	237.090	381.873

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen (bedragen x € 1.000)

Stand op 1 januari 2010	381.873
Aankopen (bedrijfscombinaties)	15.096
Investerings	359
Transfert van vastgoedbeleggingen naar ontwikkelingsprojecten	-1.061
Herwaarderingen	-886
Stand op 31 december 2010	395.381

Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

	01/01/10 - 31/12/10	01/01/09 - 31/12/09
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	3,95	2,96
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	3,95	2,96
Direct resultaat per aandeel	4,22	4,27
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend	71,40	71,45

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

Uitgangspunten cijfers t/m 31 december 2010

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

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

In 2010 zijn nieuwe IFRS standaarden of interpretaties van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben, met uitzondering van de aanpassingen van IAS 27 'Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening' en IFRS3R 'Bedrijfscombinaties', geen invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave Belgium in 2010.

Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig persbericht betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en 100% dochtervennootschap geconsolideerd. Op 31 december 2010 wijzigt de samenstelling van het geconsolideerde geheel door de overname van de NV Immo Guwy en Waterloo Shopping BVBA (ING RED Belgium).

Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2010

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 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.

Controlewerkzaamheden

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie hebben aan het licht gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het persbericht, zou moeten doorgevoerd worden. De verklaring over de jaarrekening, zonder voorbehoud, zal een toelichtende paragraaf bevatten die verwijst naar de toelichting die de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder in de toelichting bij de jaarrekening opneemt met betrekking tot de strafrechtelijke betwisting van de verkoop van een vennootschap.

3. 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 financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) het financieel verslag over 2010 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.