



Resultaten over de eerste negen maanden 2011 (niet geauditeerd)

- **Direct resultaat per aandeel over eerste negen maanden € 3,19**
- **Waarderingsresultaten portefeuille vastgoedbeleggingen stabiel**
- **Intrinsieke waarde per aandeel € 70,83**
- **Schuldgraad 16,2%**
- **Bezettingsgraad stijgt met 4,2% tot 93,2%**

1. Tussentijds beheersverslag

Kerncijfers

(x € 1.000)

	01/01/11 - 30/09/11	01/01/10 - 30/09/10
Winst	18.095	15.459
Direct resultaat	17.016	17.083
Indirect resultaat	1.079	-1.624
Direct resultaat per aandeel (x € 1)	3,19	3,20
Winst per aandeel (x € 1)	3,39	2,90
	01/07/11 - 30/09/11	01/07/10 - 30/09/10
Winst	4.947	5.616
Direct resultaat	5.330	5.422
Indirect resultaat	-383	194
Direct resultaat per aandeel (x € 1)	1,00	1,02
Winst per aandeel (x € 1)	0,93	1,05
Vermogen	30 september 2011	31 december 2010
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	394.749	395.381
Projectontwikkelingen	39.142	27.815
Vastgoedcertificaten	11.284	11.523
Eigen vermogen	377.646 ¹⁾	380.691 ²⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	70,83 ¹⁾	71,40 ²⁾
Schuldratio op totaal der activa	16,2 %	13,2 %
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947

¹⁾ inclusief winst lopend boekjaar

²⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst

Over de eerste negen maanden is de winst uitgekomen op € 18,1 mln (2010: € 15,5 mln). De stijging van de winst over de eerste negen maanden is, per saldo, een gevolg van een licht lager direct resultaat (€ - 0,1 mln) en een hoger herwaarderingsresultaat (€ 2,7 mln) van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat

Over de eerste negen maanden werd een direct resultaat gerealiseerd van € 17,0 mln (2010: € 17,1 mln) wat geleid heeft tot een direct resultaat per aandeel van € 3,19 (2010: € 3,20).

Het netto huurresultaat is stabiel gebleven. De vastgoedkosten zijn iets hoger (€ 0,3 mln). De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten liggen 0,6 mln lager. Deze daling is een gevolg van hoger geïnde honoraria voor de coördinatie van projectontwikkelingen voor derden. De financiële lasten stegen met € 0,4 mln als gevolg van een hogere opname van leningen.

De EPRA* bezettingsgraad op 30 september bedroeg 93,2%, een stijging van 4,2% vergeleken met 30 juni 2011. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 30 september 2011 (30 juni 2011): winkelcentra 100% (100%), kantoren 84% (73%).

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waardering- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over de eerste negen maanden bedraagt € 1,2 mln (2010: € -1,6 mln). Op 4 augustus 2011 werd het kantoorgebouw gelegen aan de Regentlaan 58, te Brussel, verkocht. De verkoopprijs van € 2,8 mln lag in lijn met de boekwaarde.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Het eigen vermogen bedraagt per 30 september 2011 € 377,6 mln (31 december 2010: € 380,7 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 september 2011 € 70,83 (31 december 2010: € 71,40).

Onroerend goed portefeuilleVastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 30 september 2011 € 394,8 mln (31 december 2010: € 395,4 mln). De netto afname met € 0,6 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 1,0 mln en een positieve netto herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen met € 1,2 mln en de verkoop van het gebouw gelegen aan de Regentlaan 58 te Brussel (€ 2,8 mln). De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) en overige kosten 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 winkelcentra zijn volledig verhuurd.

Kantoren

Over de eerste negen maanden werden zeven nieuwe huurcontracten afgesloten in het kantorenpark 'De Veldekens' te Antwerpen en het 'Business- en Mediapark' te Vilvoorde voor een totale oppervlakte van circa 5.500 m². Het gros van deze contracten nam een aanvang 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 "EPRA best practices recommendations" zijn terug te vinden op de website www.epra.com.

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 is voorzien voor eind maart 2012. Inmiddels is circa 68% van het project voorverhuurd.

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 september twee participaties aan in de beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (6,9%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 september € 11,3 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. Voor verdere details wordt verwezen naar de website.

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 over de eerste negen maanden van 2011 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 te behalen tussen € 4,30 en € 4,35.

Vilvoorde, 2 november 2011

NV Wereldhave Belgium SA
Statutaire Zaakvoerder

Voor verdere informatie:

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

www.wereldhavebelgium.com

2. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 30 september 2011

(x € 1.000)

	30 september 2011	31 december 2010
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	2.020	1.891
	2.020	1.891
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen excl. projectontw.	394.749	395.381
Projectontwikkelingen	39.142	27.815
	433.891	423.196
Andere materiële vaste activa	335	90
Financiële vaste activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	11.284	11.523
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.316	1.790
	12.935	13.403
Vlottende activa		
Financiële vlottende activa		
Handelsvorderingen	3.139	1.155
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	607	652
Kas en kasequivalenten	4.232	1.899
	7.978	3.706
Totaal activa	456.824	442.196
Vermogen en passiva		
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	18.095	21.054
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.530	1.769
	377.646	380.691
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Erfpachtverplichtingen	3.873	3.949
Pensioenverplichtingen	252	252
Andere langlopende verplichtingen		
Ontvangen huurwaarborgen	156	156
Uitgestelde belastingen	1.702	1.714
	5.983	6.071
Kortlopende verplichtingen		
Kredietinstellingen	66.000	47.280
Handelsschulden		
Leveranciers	3.786	4.996
Andere		
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	97	99
Andere	351	298
Overlopende rekeningen	2.961	2.761
	73.195	55.434
Totaal eigen vermogen en passiva	456.824	442.196
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	70,83	71,40

Geconsolideerde winst- en verliesrekening t/m 3e kwartaal

(x € 1.000)

	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2010 - 30/09/2010
Huuropbrengsten		
Huur	18.821	18.796
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	733	505
Netto huurresultaat	19.554	19.301
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.948	2.362
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.298	-2.617
	-350	-255
Vastgoedresultaat	19.204	19.046
Technische kosten	-987	-767
Commerciële kosten	-275	-307
Beheerkosten vastgoed	-340	-274
Vastgoedkosten	-1.602	-1.348
Operationeel vastgoedresultaat	17.602	17.698
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-408	-386
Overige	-574	-411
Andere operationele opbrengsten en kosten	545	-174
	-437	-971
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	17.165	16.727
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	4	23
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-84	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.163	-1.624
	1.083	-1.601
Operationeel resultaat	18.248	15.126
Financiële opbrengsten	659	669
Intrestkosten	-594	-238
Andere financiële kosten	-25	-38
Financieel resultaat	40	393
Resultaat vóór belastingen	18.288	15.519
Vennootschapsbelasting	-193	-60
Belastingen	-193	-60
Netto resultaat	18.095	15.459
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	18.095	15.459
Resultaat per aandeel (x € 1)	3,39	2,90

Geconsolideerd direct en indirect resultaat t/m 3e kwartaal

(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.

	01-01-2011/30-09-2011		01-01-2010/30-09-2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	19.554		19.301	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder				
Vastgoedkosten	-1.952		-1.603	
Algemene kosten	<u>-437</u>		<u>-971</u>	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	17.165		16.727	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-84		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		3.067		3.160
- negatief		<u>-1.904</u>		<u>-4.784</u>
Resultaat op de portefeuille		1.079		<u>-1.624</u>
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	4		23	
Operationeel resultaat	<u>17.169</u>	<u>1.079</u>	<u>16.750</u>	<u>-1.624</u>
Financieel resultaat	<u>40</u>		<u>393</u>	
Resultaat vóór belastingen	17.209	1.079	17.143	-1.624
Belastingen over resultaat	<u>-193</u>		<u>-60</u>	
Netto resultaat	<u>17.016</u>	<u>1.079</u>	<u>17.083</u>	<u>-1.624</u>
Winst per aandeel (x € 1)	3,19	0,20	3,20	-0,30

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat

(x € 1.000)

	01-01-2011/30-09-2011	01-01-2010/30-09-2010
Netto resultaat voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.016	17.083
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-84	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<u>1.163</u>	<u>-1.624</u>
Netto resultaat	18.095	15.459
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	<u>-239</u>	<u>-372</u>
	-239	-372
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders	17.856	15.087
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 3e kwartaal

(x € 1.000)

	01/07/11 - 30/09/11	01/07/10 - 30/09/10
Huuropbrengsten		
Huur	6.580	6.300
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		46
Netto huurresultaat	6.580	6.346
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	930	77
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.051	-175
Vastgoedresultaat	-121	-98
	6.459	6.248
Technische kosten	-334	-289
Commerciële kosten	-87	-115
Beheerkosten vastgoed	-142	-69
Vastgoedkosten	-563	-473
Operationeel vastgoedresultaat	5.896	5.775
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-207	-45
Overige	-178	-122
Andere operationele opbrengsten en kosten	69	-77
	-316	-244
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.580	5.531
Resultaat verkoop andere niet financiële activa		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-84	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-299	194
	-383	194
Operationeel resultaat	5.197	5.725
Financiële opbrengsten	6	8
Intrestkosten	-122	-91
Andere financiële kosten	-8	-6
Financieel resultaat	-124	-89
Resultaat vóór belastingen	5.073	5.636
Vennootschapsbelasting	-126	-20
Belastingen	-126	-20
Netto resultaat	4.947	5.616
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	4.947	5.616
Resultaat per aandeel (x € 1)	0,93	1,05

Geconsolideerd direct en indirect resultaat 3e kwartaal

(x € 1.000)

	01-07-2011/30-09-2011		01-07-2010/30-09-2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	6.580		6.346	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder				
Vastgoedkosten	-684		-571	
Algemene kosten	<u>-316</u>		<u>-244</u>	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.580		5.531	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-84		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		0		534
- negatief		-299		-340
Resultaat op de portefeuille		<u>-383</u>		<u>194</u>
Resultaat verkoop andere niet financiële activa				
Operationeel resultaat	<u>5.580</u>	<u>-383</u>	<u>5.531</u>	<u>194</u>
Financieel resultaat	<u>-124</u>		<u>-89</u>	
Resultaat vóór belastingen	5.456	-383	5.442	194
Belastingen over resultaat	<u>-126</u>		<u>-20</u>	
Netto resultaat	<u>5.330</u>	<u>-383</u>	<u>5.422</u>	<u>194</u>
Winst per aandeel (x € 1)	1,00	-0,07	1,02	0,03

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 30 september 2011

(x € 1.000)

	01-01-2011/30-09-2011	01-01-2010/30-09-2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	18.095	15.459
Ontvangen dividend	-637	-653
Resultaat exclusief ontvangen dividend	17.458	14.806
Af: herwaardering onroerend goed	-1.163	1.624
Mutaties vorderingen	-2.145	632
Mutatie kortlopende schulden	28	-18
	-3.280	2.238
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	14.178	17.044
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten		-16
Investerings	-10.652	-3.679
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.652	-3.695
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	18.720	7.000
Betaald dividend	-20.550	-20.726
Ontvangen dividend	637	653
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.193	-13.073
Netto kasstroom	2.333	276
Liquide middelen		
Stand per 1 januari	1.899	2.231
Toename/afname liquide middelen	2.333	276
Stand per 30 september	4.232	2.507

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2011	2010
Stand per 1 januari	380.691	380.980
Netto resultaat	18.095	15.459
Dividend	-20.901	-20.901
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-239	-372
Stand per 30 september	377.646	375.166

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen

(x € 1.000)

Stand op 1 januari 2011	395.381
Desinvesteringen	-2.800
Investerings	1.025
Herwaarderingen	1.163
	<hr/>
Stand op 30 september 2011	394.769
	<hr/>

Gegevens over het aandeel

	01/07/11 - 30/09/11	01/01/11 - 30/09/11	01/01/10 - 30/09/10
<i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>			
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	0,93	3,39	2,90
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	0,93	3,39	2,90
Direct resultaat per aandeel	1,00	3,19	3,20
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend boekjaar	70,83	70,83	70,36

Uitgangspunten cijfers t/m 30 september 2011

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 2011 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 2010. Wereldhave Belgium heeft tijdens de eerste negen maanden van 2011 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 2010.

Consolidatie

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

Belangrijke gebeurtenissen na 30 september 2011

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 september 2011 die een invloed zouden hebben op onderhavige financiële staten of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Overeenkomstig artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 bevestigt de Zaakvoerder dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Zie jaarlijks financieel verslag 2010, pagina 18-19, "Maatschappelijk verantwoord ondernemen".

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

De heren J. Pars en L. Plasman, gedelegeerd bestuurders 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,

- 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;
- het tussentijdse verslag over de eerste negen maanden van 2011 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.