



Resultaten 1^e kwartaal 2011 (niet geauditeerd)

- **Direct resultaat per aandeel € 1,07 (- 6,4 %)**
- **Intrinsieke waarde per aandeel € 72,66**
- **Schuldgraad 13,1%**
- **Waardering portefeuille vastgoedbeleggingen stabiel**

1. Tussentijds beheersverslag

Kerncijfers

(x € 1.000)

	01/01/11 - 31/03/11	01/01/10 - 31/03/10
Winst	5.838	6.559
Direct resultaat	5.710	6.166
Indirect resultaat	128	393
Direct resultaat per aandeel (x € 1)	1,07	1,16
Winst per aandeel (x € 1)	1,09	1,23
Vermogen	31 maart 2011	31 december 2010
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	396.038	395.381
Projectontwikkelingen	29.636	27.815
Vastgoedcertificaten	12.426	11.523
Eigen vermogen ¹	387.432	380.691
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) ¹	72,66	71,40
Schuldratio op totaal der activa	13,1 %	13,2 %
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947

¹⁾ vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst

De winst over het eerste kwartaal 2011 is uitgekomen op € 5,8 mln (2010: € 6,6 mln). De daling van de winst is een gevolg van lagere herwaarderingsresultaten (€ 0,2 mln) van de portefeuille vastgoedbeleggingen en een lagere bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (€ 0,6 mln). De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat

Over het eerste kwartaal bedraagt het direct resultaat € 5,7 mln (2010: € 6,2 mln). Deze daling is in hoofdzaak te wijten aan een toename van de leegstand in de kantorenportefeuille en hieraan gerelateerde hogere kosten. Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 1,07 (2010: € 1,16).

De EPRA* bezettingsgraad op 31 maart bedroeg 87,6%, een stijging van 0,1% vergeleken met ultimo 2010. Uitsplitsend per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 31 maart 2011 (ultimo 2010): winkelcentra 100% (100%), kantoren 70,9% (71,7%).

* De "EPRA best practices" zijn terug te vinden op de website www.epra.com.

Indirect resultaat	Het indirecte resultaat bedraagt € 0,1 mln (2010: € 0,4 mln). Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Over het eerste kwartaal vonden geen aan- en verkopen plaats.
Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel	Het eigen vermogen bedraagt per 31 maart 2011 € 387,4 mln (31 december 2010: € 380,7 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar en het dividend over het boekjaar 2010, bedraagt per 31 maart 2011 € 72,66 (31 december 2010: € 71,40).
Onroerend goed portefeuille	<p><u>Vastgoedbeleggingen</u></p> <p>De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 maart 2011 € 396,0 mln (31 december 2010: € 395,4 mln). De netto toename met € 0,6 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,5 mln en een positieve netto herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen met € 0,1 mln. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) en overige kosten bij verkoop.</p> <p>Winkelcentra</p> <p>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.</p> <p>Kantoren</p> <p>In de loop van het eerste kwartaal van 2011 werden vier nieuwe huurcontracten afgesloten, in hoofdzaak in het kantorenpark 'De Veldekens' te Antwerpen (3.200 m²). 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.</p> <p><u>Projectontwikkelingen</u></p> <p>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.</p> <p>De uitbreiding (12.000 m²) van het winkelcentrum in Nivelles vordert volgens plan. De bouwkundige oplevering is voorzien voor maart 2012. Er zijn inmiddels drie huurovereenkomsten voor in totaal ruim 2.500 m² getekend.</p> <p>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.</p> <p>De overige projectontwikkelingen bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.</p> <p><u>Vastgoedcertificaten</u></p> <p>Wereldhave Belgium houdt per 31 maart 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 maart € 12,4 mln (31 december 2010: € 11,5 mln).</p>

- 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.
- Dividend** 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 (netto: € 3,332). Het dividend is betaald per 21 april 2011.
- 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 kwartaal geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.
- Vooruitzichten** Wereldhave Belgium zal over 2011 blijvend intensieve inspanningen leveren om de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille te verbeteren. Tevens zal de Zaakvoerder prioritair aandacht besteden aan de geplande uitbreidingen in de winkelcentra te Nivelles en Tournai.

Vilvoorde, 11 mei 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 31 maart 2011

(x € 1.000)

	31 maart 2011	31 december 2010
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	1.891	1.891
	1.891	1.891
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen excl. projectontw.	396.038	395.381
Projectontwikkelingen	29.636	27.815
	425.674	423.196
Andere materiële vaste activa	118	90
Financiële vaste activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	12.426	11.523
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.378	1.790
	13.922	13.403
Vlottende activa		
Financiële vlottende activa		
Handelsvorderingen	983	1.155
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	621	652
Kas en kasequivalenten	2.988	1.899
	4.592	3.706
Totaal activa	446.079	442.196
Vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Kapitaal	224.969	224.969
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Resultaat		
Overgedragen resultaat	148.326	127.272
Resultaat van het boekjaar	5.838	21.054
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	2.672	1.769
	387.432	380.691
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Erfpachtverplichtingen	3.949	3.949
Pensioenverplichtingen	252	252
Andere langlopende verplichtingen		
Ontvangen huurwaarborgen	156	156
Uitgestelde belastingen	1.710	1.714
	6.067	6.071
Kortlopende verplichtingen		
Kredietinstellingen	46.000	47.280
Handelsschulden		
Leveranciers	3.559	4.996
Andere		
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	110	99
Andere	290	298
Overlopende rekeningen	2.621	2.761
	52.580	55.434
Totaal eigen vermogen en passiva	446.079	442.196
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	72,66	71,40

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 maart 2011

(x € 1.000)

	t/m maart 2011	t/m maart 2010
Huuropbrengsten		
Huur	6.110	6.329
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	50	150
Netto huurresultaat	6.160	6.479
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	508	559
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-637	-678
	-129	-119
Vastgoedresultaat	6.031	6.360
Technische kosten	-396	-213
Commerciële kosten	-97	-125
Beheerkosten vastgoed	-190	-108
Vastgoedkosten	-683	-446
Operationeel vastgoedresultaat	5.348	5.914
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-132	-158
Overige	-211	-136
Andere operationele opbrengsten en kosten	242	-35
	-101	-329
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.247	5.585
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	128	393
	132	393
Operationeel resultaat	5.379	5.978
Financiële opbrengsten	673	688
Intrestkosten	-191	-65
Andere financiële kosten	0	-22
Financieel resultaat	482	601
Resultaat vóór belastingen	5.861	6.579
Vennootschapsbelasting	-23	-20
Belastingen	-23	-20
Netto resultaat	5.838	6.559
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	5.838	6.559
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,09	1,23
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,09	1,23

Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 maart 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.

	01-01-2011/31-03-2011		01-01-2010/31-03-2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	6.160		6.479	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder	-129		-119	
Vastgoedkosten	-683		-446	
Algemene kosten	<u>-101</u>		<u>-329</u>	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.247		5.585	
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	4			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		128		2.918
- negatief		<u>0</u>		<u>-2.525</u>
Resultaat op de portefeuille		<u>128</u>		<u>393</u>
Operationeel resultaat	<u>5.251</u>	<u>128</u>	<u>5.585</u>	<u>393</u>
Financieel resultaat	<u>482</u>		<u>601</u>	
Resultaat vóór belastingen	5.733	128	6.186	393
Belastingen over resultaat	<u>-23</u>		<u>-20</u>	
Netto resultaat	<u>5.710</u>	<u>128</u>	<u>6.166</u>	<u>393</u>
Winst per aandeel (x € 1)	1,07	0,02	1,16	0,07

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat

(x € 1.000)

	01-01-2011/31-03-2011		01-01-2010/31-03-2010	
Netto resultaat voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.710		6.166	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<u>128</u>		<u>393</u>	
Netto resultaat		5.838		6.559
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	<u>903</u>		<u>344</u>	
		<u>903</u>		<u>344</u>
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders		6.741		6.903
Minderheidsbelangen		0		0

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 maart 2011

(x € 1.000)

	01-01-2011/ 31-03-2011	01-01-2010/ 31-03-2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	5.838	6.559
Ontvangen dividend	-637	-645
Resultaat exclusief ontvangen dividend	5.201	5.914
Af: herwaardering onroerend goed	128	393
Mutaties vorderingen	-504	366
Mutatie kortlopende schulden	713	-2.019
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	337	-1.260
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	5.538	4.654
Vastgoedcertificaten		-8
Investeringen	-3.806	-123
Ontvangen dividend	637	645
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.169	514
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	-1.280	-5.500
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.280	-5.500
Netto kasstroom	1.089	-332
Liquide middelen		
Stand per 1 januari	1.899	2.203
Toename/afname liquide middelen	1.089	-332
Stand per 31 maart	2.988	1.871

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2011	2010
Stand per 1 januari	380.691	380.980
Netto resultaat	5.838	6.559
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	903	344
Stand per 31 maart	387.432	387.883

Informatie per segment

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

t.e.m. 1ste kwartaal 2011

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	2.083	4.077	6.160
Huurlasten en belastingen	-100	-30	-129
Technische kosten	-312	-84	-396
Commerciële kosten	-86	-11	-97
Beheerkosten	-64	-126	-190
Operationeel vastgoedresultaat	1.521	3.827	5.348
Niet toewijsbare kosten			-101
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			5.247
Projectkosten bedrijfscombinaties			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	128		128
Verkoop niet financiële activa			4
Operationeel resultaat			5.379
Financieel resultaat			482
Resultaat vóór belastingen			5.861
Belastingen			-23
Netto resultaat			5.838

Vastgoedbeleggingen

Stand 01/01	143.158	252.223	395.381
Investeringsen	614	-85	529
Herwaarderingen	128		128
Stand 31/03	143.900	252.138	396.038

t.e.m. 1ste kwartaal 2010

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	2.718	3.761	6.479
Huurlasten en belastingen	-70	-49	-119
Technische kosten	-182	-30	-213
Commerciële kosten	-109	-17	-126
Beheerkosten	-45	-63	-108
Operationeel vastgoedresultaat	2.312	3.602	5.914
Niet toewijsbare kosten			-329
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			5.585
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.461	-1.068	393
Verkoop niet financiële activa			
Operationeel resultaat			5.978
Financieel resultaat			601
Resultaat vóór belastingen			6.579
Belastingen			-20
Netto resultaat			6.559

Vastgoedbeleggingen

Stand 01/01	144.783	237.090	381.873
Investeringsen	86	-984	-898
Herwaarderingen	1.461	-1.068	393
Stand 31/03	146.330	235.038	381.368

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen

(x € 1.000)

Stand op 1 januari 2011	395.381
Investerings	529
Herwaarderingen	128
	<hr/>
Stand op 31 maart 2011	396.038
	<hr/>

Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

	01/01/11 - 31/03/11	01/01/10 - 31/03/10
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	1,09	1,23
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	1,09	1,23
Direct resultaat per aandeel	1,07	1,16
Intrinsieke waarde 31 maart	72,66	72,45

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

Uitgangspunten cijfers t/m 31 maart 2011

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 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 het eerste kwartaal 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 31 maart 2011

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 maart 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 2011, pagina 18-19, "Maatschappelijk verantwoord ondernemen".

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,

- 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 drie maanden van 2011 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.