



Resultaten eerste negen maanden 2012 (niet geauditeerd)

- **Direct resultaat per aandeel € 3,55 (+ 11,3%)**
- **Positief herwaarderingsresultaat € 7,9 mln (2011: € 1,1 mln)**
- **Intrinsieke waarde aandeel : € 74,98 (2011: € 74,63)**
- **Lage schuldgraad 18,8%**

1. Tussentijds beheersverslag

Kerncijfers

	01/01/12-30/09/12	01/01/11-30/09/11
Winst	29.038	18.095
Direct resultaat	21.125	17.016
Indirect resultaat	7.913	1.079
Direct resultaat per aandeel (x €1)	3,55 ¹⁾	3,19
Winst per aandeel (x €1)	4,88 ¹⁾	3,39
	01/07/12-30/09/12	01/07/11-30/09/11
Winst	13.433	4.947
Direct resultaat	7.611	5.330
Indirect resultaat	5.822	-383
Direct resultaat per aandeel (x €1)	1,21 ¹⁾	1,00
Winst per aandeel (x €1)	2,18 ¹⁾	0,93
	30 september 2012	31 december 2011
Vermogen		
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	499.012	398.408
Projectontwikkelingen	51.916	74.428
Vastgoedcertificaten	15.157	11.371
Eigen vermogen	472.999 ²⁾	397.909 ³⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	74,98 ²⁾	74,63 ³⁾
Schuldratio op totaal der activa	18,8 %	18,3 %
Gemiddeld aantal aandelen	5.947.339	5.331.947
Dividendgerechtigde aandelen	6.308.198	5.331.947

¹⁾ berekening op basis van het 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 de eerste negen maanden bedraagt € 29,0 mln (2011: € 18,1 mln), per aandeel bedraagt de winst € 4,88 (2011: € 3,39). De stijging van de winst is in hoofdzaak een gevolg van hogere waarderingsresultaten en hogere huuropbrengsten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op € 7,9 mln (2011: € 1,1 mln). De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat	Over de eerste negen maanden werd een direct resultaat gerealiseerd van € 21,1 mln (2011: € 17,0 mln). Deze stijging van het direct resultaat is in hoofdzaak het gevolg van een hogere bezettingsgraad van de kantorenportefeuille en hogere contractuele huren in de winkelcentra. Het direct resultaat per aandeel is daardoor uitgekomen op € 3,55 (2011: € 3,19). De EPRA bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2012 94,3% (31 december 2011: 93,7%). Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad: winkelcentra 99,1% (100%), kantoren 83,8 (83,1%).
Indirect resultaat	Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over de eerste negen maanden bedraagt € 7,9 mln (2011: € 1,1 mln). Er vonden geen aan- of verkopen plaats.
Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel	Het eigen vermogen bedraagt per 30 september 2012 vóór winstverdeling € 473,0 mln (31 december 2011: € 397,9 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 30 september 2012 € 74,98 (31 december 2011: € 74,63).
Onroerend goed portefeuille	<u>Vastgoedbeleggingen</u> De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 30 september 2012 € 499,0 mln (31 december 2011: € 398,4 mln). De netto toename met € 100,6 mln is toe te schrijven aan de herclassificering van (I) de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen en (II) het kantoorgebouw 'Orion' van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ -11,7 mln), aan de inbreng van het winkelvastgoed 'Stadsplein' te Genk (€ 49,1 mln), aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 0,7 mln en aan een positieve netto herwaardering met € 7,9 mln. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) bij verkoop. Winkelcentra Op 30 maart is de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles succesvol geopend. Het winkelcentrum is volledig verhuurd. Shopping Nivelles werd door de BLRW (Belgisch Luxemburgse Raad voor Winkelcentra) bekroond met de prijzen voor het beste én voor het meest duurzame winkelcentrum. Deze prijzen worden tweejaarlijks uitgereikt. In het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège maakten circa 40 handelshuurovereenkomsten voorwerp uit van een hernieuwingsprocedure. Deze verhuuronderhandelingen werden succesvol afgerond. Gemiddeld werd een huurverhoging gerealiseerd van ongeveer 13%. Kantoren In de loop van de eerste negen maanden werden acht 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 de eerste negen maanden bleef positief.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2012 € 51,9 mln (31 december 2011: € 74,4 mln). De netto afname met € 22,5 mln is toe te schrijven aan de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen, aan de inbreng van het winkelcentrum 'Shopping I' te Genk (€ 19,6 mln) en aan investeringen in projecten met € 12,5 mln.

De bouwwerken betreffende de herstructurering en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping I' te **Genk** zijn begin september gestart. Na realisatie van deze uitbreiding (11.800 m²) heeft het winkelcentrum een verhuurbare oppervlakte van 27.100 m². Het aantal parkeerplaatsen wordt met 530 eenheden uitgebreid tot 1.250.

Het project in **Tournai** betreft een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum (14.500 m²) waarbij tevens een retailpark (10.000 m²) zal worden geïntegreerd. De socio-economische vergunning is in de loop van het tweede kwartaal afgeleverd en de bouwaanvraag werd in juli ingediend.

De vergunningen betreffende de herontwikkeling van het gemengd binnenstedelijk project (retail 4.000 m² - 120 studentenkamers), gelegen aan de Overpoortstraat te **Gent**, zijn eveneens verkregen. De bouwwerken zijn gestart in de loop van de maand augustus en lopen volgen plan.

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 30 september twee participaties aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (17,8%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 september € 15,2 mln (31 december 2011: € 11,4 mln). Over de eerst negen maanden werden bijkomend 14.588 vastgoedcertificaten 'Basilix' verworven.

Betwisting

De zitting ten gronde, vastgesteld voor het Hof van Beroep van Brussel op 9 oktober 2012, ten laste van o.m. Wereldhave Belgium werd door het Hof ambtshalve uitgesteld en verschoven naar 11 maart 2013.
Voor details over deze zaak wordt verwezen naar de website.

Verbonden partijen

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

Vooruitzichten

Op basis van het gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2012 verwacht de Zaakvoerder een direct resultaat per aandeel te realiseren tussen € 4,70 en € 4,80.

Vilvoorde, 31 oktober 2012

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 30 september 2012

(x € 1.000)

	30 september 2012		31 december 2011	
Activa				
Vaste Activa				
Goodwill	2.020		2.020	
Vastgoedbeleggingen		2.020		2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	499.012		398.408	
Projectontwikkelingen	51.916		74.428	
		550.928		472.836
Andere materiële vaste activa	463		358	
Financiële vaste activa				
Activa beschikbaar voor verkoop				
Vastgoedcertificaten	15.157		11.371	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.197		1.341	
		16.817		13.070
Vlottende activa				
Activa bestemd voor verkoop	11.750			
Handelsvorderingen	2.512		4.517	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	749		695	
Kas en kasequivalenten	2.211		3.281	
		17.222		8.493
Totaal activa		586.987		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	58		1.617	
Nettoresultaat van het boekjaar	29.038		38.301	
		472.999		397.909
Verplichtingen				
Langlopende verplichtingen				
Voorzieningen				
Pensioenverplichtingen	188		188	
Langlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	90.000		60.000	
Ontvangen huurwaarborgen	172		156	
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.184		1.186	
		91.544		61.530
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden				
Kredietinstellingen	15.000		7.000	
Andere	206		307	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
Andere				
Leveranciers	4.623		23.029	
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten			428	
Overlopende rekeningen				
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	502		629	
Andere	2.113		5.587	
		22.444		36.980
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		586.987		496.419
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)		74,98		74,63

Geconsolideerde winst- en verliesrekening t/m 3e kwartaal

(x € 1.000)

	1/01/12-30/09/12	1/01/11-30/09/11
Huurinkomsten		
Huur	24.063	18.821
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		733
Netto huurresultaat	24.063	19.554
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.229	2.662
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.451	-2.728
Vastgoedresultaat	23.841	19.488
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-80	-121
Vergoedingen voor totale waarborgen	-122	-108
Verzekeringspremies	-26	-34
	-228	-262
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-196	-209
Publiciteit	-73	-66
	-269	-275
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-495	-652
Onroerende voorheffing leegstand	-212	-284
	-707	-936
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-402	-413
Vastgoedkosten	-402	-413
Operationeel vastgoedresultaat	22.235	17.602
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-278	-408
Overige	-645	-574
Andere operationele opbrengsten en kosten	218	545
	-705	-437
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21.530	17.165

Vervolg geconsolideerde winst-en verliesrekening per 30 september

(x € 1.000)

	1/01/12-30/09/12	1/01/11-30/09/11
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		-84
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	2	4
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa		
	2	-80
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	16.493	3.067
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-8.580	-1.094
	7.913	1.973
	7.915	1.893
Operationeel resultaat	29.445	19.058
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	548	659
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-888	-594
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-35	-25
Financieel resultaat	-375	40
Resultaat vóór belastingen	29.070	19.098
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-32	-193
Belastingen	-32	-193
Netto resultaat	29.038	18.905
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	29.038	18.905
Resultaat per aandeel (x € 1)	4,88	3,55

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.

	01/01/2012-30/09/2012		01/01/2011-30/09/2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	24.063		19.554	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-222		-66	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-228		-262	
Commerciële kosten	-269		-275	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-707		-936	
Beheerkosten vastgoed	-402		-413	
Algemene kosten van de vennootschap	-923		-982	
Andere operationele opbrengsten en kosten	218		545	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21.530		17.165	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				-84
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	2		4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		16.493		3.067
- negatief		-8.580		-1.904
Operationeel resultaat	21.532	7.913	17.169	1.079
Financieel resultaat	-375		40	
Resultaat vóór belastingen	21.157	7.913	17.209	1.079
Vennootschapsbelasting	-32		-193	
Netto resultaat	21.125	7.913	17.016	1.079
Winst per aandeel (x € 1)	3,55	1,33	3,19	0,20

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	01/01/2012-30/09/2012	01/01/2011-30/09/2011
Netto resultaat		
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.125	17.016
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-84
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.913	1.163
Netto resultaat	29.038	18.095
Andere elementen van het globaal resultaat		
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-1.559	-239
Globaal resultaat	27.479	17.856
Minderheidsbelangen	-	-

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 3e kwartaal

(x € 1.000)

	1/07/12-30/09/12	1/07/11-30/09/11
Huurinkomsten		
Huur	8.868	6.580
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Netto huurresultaat	8.868	6.580
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.426	1.644
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.471	-1.616
	-45	28
Vastgoedresultaat	8.823	6.608
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-14	-59
Vergoedingen voor totale waarborgen	-39	-41
Verzekeringspremies	-8	-11
	-61	-111
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-64	-65
Publiciteit	-12	-22
	-76	-87
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-167	-183
Onroerende voorheffing leegstand	-94	-149
	-261	-332
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-126	-183
Vastgoedkosten	-126	-183
Operationeel vastgoedresultaat	8.299	5.895
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-115	-207
Overige	-126	-178
Andere operationele opbrengsten en kosten	-64	69
	-305	-316
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	7.994	5.579

Vervolg geconsolideerde winst-en verliesrekening 3^e kwartaal

(x € 1.000)

	1/07/12-30/09/12	1/07/11-30/09/11
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		-84
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa		-84
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	13.524	
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-7.702	-299
	5.822	-299
	5.822	-383
Operationeel resultaat	13.816	5.196
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden		6
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-337	-122
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-15	-8
Financieel resultaat	-352	-124
Resultaat vóór belastingen	13.464	5.072
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-31	-125
Belastingen	-31	-125
Netto resultaat	13.433	4.947
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	13.433	4.947
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,18	0,93

Geconsolideerd direct en indirect resultaat 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.

	01/07/2012-30/09/2012		01/07/2011-30/09/2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	8.868		6.580	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen				
Vastgoedkosten	-45		28	
Technische kosten	-61		-111	
Commerciële kosten	-76		-87	
Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-261		-332	
Beheerkosten vastgoed	-126		-183	
Algemene kosten van de vennootschap	-241		-385	
Andere operationele opbrengsten en kosten	-64		69	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	7.994		5.579	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				-84
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		13.524		
- negatief		-7.702		-299
Operationeel resultaat	7.994	5.822	5.579	-383
Financieel resultaat	-352		-124	
Resultaat vóór belastingen	7.642	5.822	5.455	-383
Vennootschapsbelasting	-31		-125	
Netto resultaat	7.611	5.822	5.330	-383
Winst per aandeel (x € 1)	1,21	0,97	1,00	-0,07

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 30 september 2012

(x € 1.000)

	01/01/2012-30/09/2012	01/01/2011-30/09/2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	29.038	18.095
Geïnde intresten en dividenden	-548	-637
Resultaat exclusief ontvangen dividend	28.490	17.458
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.913	-1.163
Mutaties vorderingen	361	-2.145
Mutatie kortlopende schulden	-2.754	28
	-10.306	-3.280
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	18.184	14.178
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-5.344	
Investerings	-31.336	-10.652
Geïnde/betaalde intresten en dividenden	-20.574	-19.913
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-57.254	-30.565
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	38.000	18.720
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.000	18.720
Netto kasstroom	-1.070	2.333
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	3.281	1.899
Toename/afname liquide middelen	-1.070	2.333
Stand op 30 september	2.211	4.232

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2012	2011
Stand per 1 januari	397.909	380.691
Kapitaalverhoging	41.191	
Uitgiftepremies	27.759	
Netto resultaat	29.038	18.095
Onttrekking aan de reserves	-11	
Dividend	-21.328	-20.901
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.559	-239
Stand op 30 september	472.999	377.646

Informatie per segment

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

1e drie kwartalen 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	7.284	16.779	24.063
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-142	-80	-222
Technische kosten			-228
Herstellingen	-75	-5	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-71	-51	
Verzekeringspremies	-10	-16	
Commerciële kosten			-269
Makelaarscommissies	-196		
Publiciteit	-22	-51	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-707
Leegstandslasten	-448	-47	
Onroerende voorheffing leegsstand	-194	-18	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-132	-270	-402
Operationeel vastgoedresultaat	<u>5.994</u>	<u>16.241</u>	<u>22.235</u>
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-705
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			21.530
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			7.913
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	775	15.718	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.814	-766	
Operationeel resultaat			29.445
Financieel resultaat			-375
Resultaat vóór belastingen			29.070
Vennootschapsbelasting			-32
Belastingen			-32
Netto resultaat			29.038
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	141.495	256.913	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleg.		54.620	54.620
Aankopen/Investeringsen	54	49.767	49.821
Transfert - activa bestemd voor verkoop	-11.750		-11.750
Herwaarderingen	-7.039	14.952	7.913
Stand 30/09	<u>122.760</u>	<u>376.252</u>	<u>499.012</u>

Vervolg segmentinformatie

1e drie kwartalen 2011

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	7.274	12.280	19.554
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24	-42	-66
Technische kosten			-262
Herstellingen	-75	-46	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-64	-44	
Verzekeringspremies	-14	-19	
Commerciële kosten			-275
Makelaarscommissies	-209		
Publiciteit	-25	-41	
Kosten en taken van niet verhuurde goederen			-936
Leegstandslasten	-652		
Onroerende voorheffing leegsstand	-260	-24	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-157	-256	-413
Operationeel vastgoedresultaat			17.602
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-437
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			17.165
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-80
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			1.163
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.779	288	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.653	-251	
Operationeel resultaat			18.248
Financieel resultaat			40
Resultaat vóór belastingen			18.288
Belastingen			-193
Netto resultaat			18.095
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	143.158	252.223	395.381
Investeringsen	1.071	-104	967
Verkopen	-2.762		-2.762
Herwaarderingen	1.126	37	1.163
Stand 30/09	142.593	252.156	394.749

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

Stand op 1 januari 2012	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleggingen	54.620
Transfert naar vlottende activa - activa bestemd voor verkoop	-11.750
Aankopen/Inbreng/Investeringsen	49.821
Herwaarderingsen	7.913
Stand op 30 september 2012	499.012

Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

	01/01/12 - 30/09/12	01/01/11 - 30/09/11
Gemiddeld aantal aandelen	5.948.339	5.331.947
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	6.308.198	5.331.947
Winst per aandeel	4,88	3,39
Winst per dividendgerechtigd aandeel	4,60	3,39
Direct resultaat per aandeel	3,55	3,19
Intrinsieke waarde incl. resultaat lopend boekjaar	74,98	70,83

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

Uitgangspunten cijfers t/m 30 september 2012

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 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 de eerste drie kwartalen van 2012 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen. De waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 31 december 2011.

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 2012

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 september 2012 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 33-34, 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen'.

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

De heren D. Anbeek 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,

- 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 tussentijdse verslag over de eerste drie kwartalen van 2012 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.