



Resultaten 1^e kwartaal 2012 (niet geauditeerd)

- **Direct resultaat per aandeel € 1,15 (+ 7,5%)**
- **Positief herwaarderingsresultaat € 2,4 mln (2011: € 0,1 mln)**
- **Intrinsieke waarde aandeel : € 76,22 (2011: € 72,66)**
- **Succesvolle opening uitbreiding winkelcentrum Nivelles**

1. Tussentijds beheersverslag

Kerncijfers

	01/01/12 - 31/03/12	01/01/11 - 31/03/11
Winst	8.471	5.838
Direct resultaat	6.115	5.710
Indirect resultaat	2.356	128
Direct resultaat per aandeel (x €1)	1,15	1,07
Winst per aandeel (x €1)	1,59	1,09
	31 maart 2012	31 maart 2011
Vermogen		
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	456.968	396.038
Projectontwikkelingen	21.103	29.636
Vastgoedcertificaten	16.000	12.426
Eigen vermogen	406.399 ¹⁾	387.432 ¹⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	76,22 ¹⁾	72,66 ¹⁾
Schuld ratio op totaal der activa	18,8 %	13,1 %
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947

¹⁾ vóór winstverdeling en dividenduikering

Winst

De winst over het eerste kwartaal 2012 bedraagt € 8,5 mln (2011: € 5,8 mln), per aandeel bedraagt de winst € 1,59 (2011: € 1,09). 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 € 2,4 mln (2011: € 0,1 mln). De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat

Over het eerste kwartaal bedraagt het direct resultaat € 6,1 mln (2011: € 5,7 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 € 1,15 (2011: € 1,07).

De EPRA bezettingsgraad bedraagt op 31 maart 2012 93,7% (31 december 2011: 93,7%). Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad: winkelcentra 98,6% (100%), kantoren 83,5 (83,1%).

Indirect resultaat	Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over het eerste kwartaal 2012 bedraagt € 2,4 mln (2011: € 0,1 mln). Over het eerste kwartaal vonden geen aan- en verkopen plaats.
Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel	Het eigen vermogen bedraagt per 31 maart 2012 vóór winstverdeling € 406,4 mln (31 december 2011: € 397,9 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 maart 2012 € 76,22 (31 december 2011: € 74,63).
Onroerend goed portefeuille	<p><u>Vastgoedbeleggingen</u></p> <p>De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 maart 2012 € 457,0 mln (31 december 2011: € 398,4 mln). De netto toename met € 58,6 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 1,6 mln, een positieve netto herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen met € 2,4 mln en de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen. De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten (10% - 12,5%) en overige kosten bij verkoop.</p> <p>Winkelcentra</p> <p>Op 30 maart is de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles succesvol geopend. De verhuurbare oppervlakte van het winkelcentrum bedraagt, na uitbreiding, circa 28.600 m². Door (her)ontwikkeling van winkelcentra creëert Wereldhave Belgium waarde voor aandeelhouders.</p> <p>Wereldhave Belgium heeft op 11 april 2012, tegen uitgifte van nieuwe aandelen, de eigendomsrechten verworven van Redevco in het winkelcentrum 'Shopping I' en het commercieel gedeelte van het complex 'Stads- en Sint-Martinusplein', beide gelegen te Genk.</p> <p>De transactiewaarde van deze operatie belooft circa € 69 mln.</p> <p>De bouw- en socio-economische vergunning betreffende de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping I' werden afgeleverd. De werken zullen naar verwachting starten in de loop van het 3^{de} kwartaal 2012.</p> <p>Na voltooiing zal de totale verhuurbare vloeroppervlakte 27.100 m² bedragen.</p> <p>Kantoren</p> <p>De (ver)huursituatie van de kantorenportefeuille bleef over het eerste kwartaal nagenoeg ongewijzigd.</p> <p><u>Projectontwikkelingen</u></p> <p>De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 maart 2012 € 21,1 mln (31 december 2011: € 74,4 mln). De netto afname met € 53,3 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de herclassificering van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles (€ 54,6 mln) naar vastgoedbeleggingen en een netto toename van investeringen aan de bestaande projectontwikkelingen met € 1,3 mln.</p> <p>Het project in Tournai, 'Les Bastions', betreft eveneens een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum waarbij tevens een retailpark zal worden geïntegreerd. De bouwaanvraag zal in het tweede kwartaal 2012 ingediend worden. Inmiddels werd de socio-economische vergunning bekomen.</p>

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

Vastgoedcertificaten

Wereldhave Belgium houdt per 31 maart twee participaties aan in beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (16,2%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 31 maart € 16,0 mln (31 december 2011: € 11,4 mln). In de loop van het 1^{ste} kwartaal werden bijkomend 12.458 vastgoedcertificaten 'Basilix' verworven.

Dividend

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 (netto: € 3,16). Het dividend is betaalbaar gesteld vanaf 19 april 2012.

Betwisting

De zittingen (ten gronde) voor het Hof van Beroep van Brussel van de zaak ten laste van o.m. Wereldhave Belgium zullen plaatsvinden op 15 en 22 mei 2012. Voor verdere details wordt verwezen naar de website.

Verbonden partijen

Er hebben gedurende het 1^{ste} kwartaal 2012 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

De Zaakvoerder zal verder inhoud geven aan het proactieve management van de winkelcentra, gericht op het bewerkstelligen van huurgroei. De ontwikkelingsprojecten in Tournai, Nivelles en Waterloo bevinden zich in plan- of vergunningsfase en worden van kortbij opgevolgd. De Zaakvoerder blijft alle mogelijke inspanningen leveren teneinde de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille structureel te bestendigen en te laten stijgen.

Vilvoorde, 8 mei 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 31 maart 2012

(x € 1.000)

	31 maart 2012	31 december 2011
Activa		
Vaste Activa		
Goodwill	2.020	2.020
Vastgoedbeleggingen	2.020	2.020
Vastgoedbel. excl. projectontw.	456.968	398.408
Projectontwikkelingen	21.103	74.428
	478.071	472.836
Andere materiële vaste activa	423	358
Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	16.000	11.371
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.372	1.341
	17.795	13.070
Vlottende activa		
Financiële vlottende activa		
Handelsvorderingen	5.065	4.517
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	704	695
Kas en kasequivalenten	3.428	3.281
	9.197	8.493
Totaal activa	507.083	496.419
Eigen vermogen		
Kapitaal	224.969	224.969
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Overgedragen resultaat	165.696	127.395
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.636	1.617
Nettoresultaat van het boekjaar	8.471	38.301
	406.399	397.909
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen		
Pensioenverplichtingen	188	188
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	60.000	60.000
Ontvangen huurwaarborgen	156	156
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.229	1.186
	61.573	61.530
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	21.000	7.000
Andere	275	307
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere		
Leveranciers	13.623	23.029
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	421	428
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	488	629
Andere	3.304	5.587
	39.111	36.980
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	507.083	496.419
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	76,22	74,63

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 maart 2012

(x € 1.000)

	t/m maart 2012	t/m maart 2011
Huurinkomsten		
Huur	6.606	6.110
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		50
Netto huurresultaat	6.606	6.160
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	818	508
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-956	-637
Vastgoedresultaat	6.468	6.031
Technische kosten		
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-246	-349
Vergoedingen voor totale waarborgen	-32	-34
Verzekeringspremies	-10	-13
	-288	-396
Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-68	-81
Publiciteit	-52	-16
Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-83	-190
Vastgoedkosten	-203	-287
Operationeel vastgoedresultaat	5.977	5.348
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-15	-132
Overige	-300	-211
Andere operationele opbrengsten en kosten	150	242
	-165	-101
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.812	5.247

Vervolg geconsolideerde winst-en verliesrekening per 31 maart
(x € 1.000)

	t/m maart 2012	t/m maart 2011
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa		4
		<u>4</u>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3.415	128
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.059	
	<u>2.356</u>	<u>128</u>
	<u>2.356</u>	<u>132</u>
Operationeel resultaat	8.168	5.379
Financiële inkomsten		
Geïnde intresten en dividenden	548	673
Netto intrestkosten		
Nominale intrestlasten op leningen	-182	-191
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-8	
Financieel resultaat	358	482
Resultaat vóór belastingen	8.526	5.861
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-55	-23
Belastingen	-55	-23
Netto resultaat	8.471	5.838
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	8.471	5.838
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,59	1,09
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,59	1,09

Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 maart 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.

	01-01-2012/ 31-03-2012		01-01-2011/31-03-2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Netto huurresultaat	6.606		6.160	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-138		-129	
Vastgoedkosten				
Technische kosten	-288		-396	
Commerciële kosten	-120		-97	
Beheerskosten vastgoed	-83		-190	
Algemene kosten van de vennootschap	-315		-343	
Andere operationele opbrengsten en kosten	150		242	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.812		5.247	
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa			4	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		3.415		128
- negatief		-1.059		
Operationeel resultaat	5.812	2.356	5.251	128
Financieel resultaat	358		482	
Resultaat vóór belastingen	6.170	2.356	5.733	128
Vennootschapsbelasting	-55		-23	
Netto resultaat	6.115	2.356	5.710	128
Winst per aandeel (x € 1)	1,15	0,44	1,07	0,02

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	01/01/2012 - 31/03/2012		01/01/2011 - 31/03/2011	
Netto resultaat				
Netto resultaat vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.115		5.710	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.356		128	
Netto resultaat		8.471		5.838
Andere elementen van het globaal resultaat				
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	19		903	
		19		903
Globaal resultaat		8.490		6.741
Minderheidsbelangen				

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 maart 2012

(x € 1.000)

	01-01-2012/31-03-2012	01-01-2011/31-03-2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	8.471	5.838
Geïnde intresten en dividenden	-548	-637
Resultaat exclusief ontvangen dividend	7.923	5.201
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.356	128
Mutaties vorderingen	-586	-504
Mutatie kortlopende schulden	-1.229	713
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	-4.171	337
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	3.752	5.538
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-4.609	
Investerings	-13.544	-3.806
Geïnde intresten en dividenden	548	637
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.605	-3.169
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	14.000	-1.280
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.000	-1.280
Netto kasstroom	147	1.089
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	3.281	1.899
Toename/afname liquide middelen	147	1.089
Stand op 31 maart	3.428	2.988

Mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	2012	2011
Stand per 1 januari	397.909	380.691
Netto resultaat	8.471	5.838
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19	903
Stand op 31 maart	406.399	387.432

Informatie per segment

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

t.e.m. 1ste kwartaal 2012

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	2.422	4.184	6.606
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-106	-32	-138
Technische kosten			-288
Herstellingen	-213	-33	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-17	-15	
Verzekeringspremies	-5	-5	
Commerciële kosten			-120
Makelaarscommissies	-56	-12	
Publiciteit	-20	-32	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-30	-53	-83
Operationeel vastgoedresultaat	1.975	4.002	5.977
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-165
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			5.812
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			2.356
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	840	2.277	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-736	-25	
Operationeel resultaat			8.168
Financieel resultaat			358
Resultaat vóór belastingen			8.526
Vennootschapsbelasting			-55
Belastingen			-55
Netto resultaat			8.471
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	141.495	256.913	398.408
Investeringen	34	56.170	56.204
Herwaarderingen	104	2.252	2.356
Stand 31/03	141.633	315.335	456.968

Vervolg segmentinformatie

t.e.m. 1ste kwartaal 2011

	Kantoren	Retail	Totaal
Netto huurresultaat	2.083	4.077	6.160
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-100	-29	-129
Technische kosten			-396
Herstellingen	-287	-62	
Vergoedingen voor totale waarborgen	-20	-14	
Verzekeringspremies	-5	-8	
Commerciële kosten			-97
Makelaarscommissies	-81		
Publiciteit	-5	-11	
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-64	-126	-190
Operationeel vastgoedresultaat			5.348
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten			-101
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			5.247
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	128		128
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
Investeringen	614	-85	529
Herwaarderingen	128		128
Stand 31/03	143.900	252.138	396.038

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

Stand op 1 januari 2012	398.408
Transfert van projectontwikkeling naar vastgoedbeleggingen	54.620
Aankopen/Investerings	1.584
Herwaarderings	2.356
Stand op 31 maart 2012	456.968

Gegevens over het aandeel	01/01/12 - 31/03/12	01/01/11 - 31/03/11
<i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>		
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	1,59	1,09
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	1,59	1,09
Direct resultaat per aandeel	1,15	1,07
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend	76,22	72,66

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

Uitgangspunten cijfers t/m 31 maart 2012

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 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 kwartaal 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.

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 2012

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Wereldhave Belgium heeft op 11 april 2012 beslist de inbreng door Redevco, tegen uitgifte van nieuwe aandelen Wereldhave Belgium, van de eigendomsrechten in het winkelcentrum 'Shopping I' en het commercieel gedeelte van het complex 'Stads- en Sint-Martinusplein', gelegen te Genk, goed te keuren.

De transactiewaarde van deze operatie beloopt circa € 69 mln tegen uitgifte van 976.251 nieuwe aandelen aan intrinsieke waarde. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2012 en zullen noteren op NYSE Euronext Brussel.

Deze transactie past in de strategie van Wereldhave Belgium zich verder te focussen op (de herontwikkeling van) winkelcentra.

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 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,

- 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 het 1^{ste} kwartaal 2012 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.