



## Resultaten 2011

- **Direct resultaat per aandeel € 4,34 (2010: € 4,22)**
- **Dividendvoorstel € 4,00 (2010: € 3,92)**
- **Lage schuldgraad 18,3% (2010: 12,3%)**
- **Positief herwaarderingsresultaat € 15,2 mln (2010 : € -1,4 mln)**
- **Intrinsieke waarde aandeel : € 74,63 (2010 : € 71,40)**

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

#### Kerncijfers

|                                                 | 01/01/11 - 31/12/11   | 01/01/10 - 31/12/10   |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Winst                                           | 38.301                | 21.054                |
| Direct resultaat                                | 23.126                | 22.495                |
| Indirect resultaat                              | 15.175                | -1.441                |
| Direct resultaat per aandeel (x €1)             | 4,34                  | 4,22                  |
| Winst per aandeel (x €1)                        | 7,18                  | 3,95                  |
|                                                 |                       |                       |
|                                                 | 31 december 2011      | 31 december 2010      |
| Vermogen                                        |                       |                       |
| Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen | 398.408               | 395.381               |
| Projectontwikkelingen                           | 74.428                | 27.815                |
| Vastgoedcertificaten                            | 11.371                | 11.523                |
| Eigen vermogen                                  | 397.909 <sup>1)</sup> | 380.691 <sup>1)</sup> |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)           | 74,63 <sup>1)</sup>   | 71,40 <sup>1)</sup>   |
| Schuld ratio op totaal der activa               | 18,3 %                | 12,3 %                |
| Uitstaande aandelen                             | 5.331.947             | 5.331.947             |

<sup>1)</sup> vóór winstverdeling en dividenduitkering

#### Winst

De winst over 2011 bedraagt € 38,3 mln (2010: € 21,1 mln), per aandeel bedraagt de winst € 7,18 (2010: € 3,95). 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 € 15,2 mln (2010: € -0,9 mln). De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

#### Direct resultaat

Het direct resultaat over 2011 bedraagt € 23,1 mln (2010: € 22,5 mln). Deze lichte stijging van het direct resultaat is in hoofdzaak het gevolg van een hogere bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Het direct resultaat per aandeel is daardoor uitgekomen op € 4,34 (2010: € 4,22).

De EPRA\* bezettingsgraad op 31 december bedroeg 93,1%, een stijging van 1,7% vergeleken met 31 december 2010. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad per 31 december 2011 (31 december 2010): winkelcentra 100% (100%), kantoren 83,1 (80,6%).

\* De "EPRA best practices recommendations" zijn terug te vinden op de website [www.epra.com](http://www.epra.com).

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indirect resultaat</b>                               | <p>Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waarderings- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2011 bedraagt € 15,2 mln (2010: € -0,9 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel</b> | <p>Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2011 vóór winstverdeling € 397,9 mln (31 december 2010: € 380,7 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 december 2011 € 74,63 (31 december 2010: € 71,40).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Onroerend goed portefeuille</b>                      | <p><u>Vastgoedbeleggingen</u></p> <p>De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen – exclusief projectontwikkelingen - bedraagt per 31 december 2011 € 398,4 mln (31 december 2010: € 395,4 mln). De netto toename met € 3,0 mln is toe te schrijven aan investeringen in gebouwen in portefeuille met € 1,6 mln, een positieve netto herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen met € 4,2 mln en de verkoop van het kantoorgebouw gelegen aan de Regentlaan 58 te Brussel met € -2,8 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>Over 2011 werden acht nieuwe huurcontracten afgesloten in het kantorenpark 'De Veldekens' te Antwerpen en het 'Business- en Mediapark' te Vilvoorde voor een totale oppervlakte van circa 6.000 m<sup>2</sup>. Het gros van deze contracten nam een aanvang in de tweede helft van 2011. Het Oriongebouw (5.230 m<sup>2</sup>), 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.</p> <p><u>Projectontwikkelingen</u></p> <p>De reële waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2011 € 74,4 mln (31 december 2010: € 27,8 mln). De netto toename met € 46,6 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de investeringen die verband houden met de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles en een positieve netto herwaardering van de uitbreiding met € 10,6 mln.</p> <p>Door projecten voor de eigen portefeuille en tegen kostprijs te ontwikkelen creëert Wereldhave Belgium waarde voor aandeelhouders. Wereldhave Belgium streeft naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelingsportefeuille en de bestaande portefeuille vastgoedbeleggingen.</p> <p>De bouw van de uitbreiding (12.500 m<sup>2</sup>) van het winkelcentrum in Nivelles is nagenoeg afgewerkt. De opening is voorzien voor eind maart 2012. Inmiddels is circa 95% van het project voorverhuurd.</p> |

Het project in Tournai betreft eveneens een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum waarbij tevens een retailpark zal worden geïntegreerd. De bouwaanvraag zal in het eerste kwartaal 2012 ingediend worden.

Inmiddels is de bouwvergunning betreffende de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum 'Shopping Genk 1' ingediend. De werken zullen naar verwachting eind 2012 starten.

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

#### 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 2010: € 11,5 mln).

#### **Dividend en jaarcijfers**

De Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op woensdag 11 april 2012 te 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend voorgesteld van € 4,00 bruto - € netto 3,16 (2010: € 3,92 bruto - € 3,332 netto) per aandeel. Het dividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 19 april 2012.

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. De zitting voor het Hof van Beroep vond plaats op 7 februari 2012. Een voortzettingzitting is vastgesteld op 8 maart 2012.

Voor verdere details wordt verwezen naar de website.

#### **Verbonden partijen**

Er hebben gedurende 2011 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, Genk, 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, 10 februari 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 december 2011

( x € 1.000)

|                                                                             | 31 december 2011 |                | 31 december 2010 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Activa</b>                                                               |                  |                |                  |                |
| <b>Vaste Activa</b>                                                         |                  |                |                  |                |
| Goodwill                                                                    | 2.020            |                | 1.891            |                |
| Vastgoedbeleggingen                                                         |                  | 2.020          |                  | 1.891          |
| Vastgoedbel. excl. projectontw.                                             | 398.408          |                | 395.381          |                |
| Projectontwikkelingen                                                       | 74.428           |                | 27.815           |                |
|                                                                             |                  | 472.836        |                  | 423.196        |
| Andere materiële vaste activa                                               | 358              |                | 90               |                |
| Financiële vaste activa                                                     |                  |                |                  |                |
| Activa beschikbaar voor verkoop                                             |                  |                |                  |                |
| Vastgoedcertificaten                                                        | 11.371           |                | 11.523           |                |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                                   | 1.341            |                | 1.790            |                |
|                                                                             |                  | 13.070         |                  | 13.403         |
| <b>Vlottende activa</b>                                                     |                  |                |                  |                |
| Financiële vlottende activa                                                 |                  |                |                  |                |
| Handelsvorderingen                                                          | 4.517            |                | 1.155            |                |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                             | 695              |                | 652              |                |
| Kas en kasequivalenten                                                      | 3.281            |                | 1.899            |                |
|                                                                             |                  | 8.493          |                  | 3.706          |
| <b>Totaal activa</b>                                                        |                  | <b>496.419</b> |                  | <b>442.196</b> |
| <b>Vermogen en passiva</b>                                                  |                  |                |                  |                |
| <b>Vermogen</b>                                                             |                  |                |                  |                |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                       |                  |                |                  |                |
| Kapitaal                                                                    | 224.969          |                | 224.969          |                |
| Reserves                                                                    |                  |                |                  |                |
| Beschikbare reserves                                                        | 5.627            |                | 5.627            |                |
| Overgedragen resultaat                                                      | 127.395          |                | 127.272          |                |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop | 1.617            |                | 1.769            |                |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                             | 38.301           |                | 21.054           |                |
|                                                                             |                  | 397.909        |                  | 380.691        |
| <b>Verplichtingen</b>                                                       |                  |                |                  |                |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>                                           |                  |                |                  |                |
| Voorzieningen                                                               |                  |                |                  |                |
| Pensioenverplichtingen                                                      | 188              |                | 252              |                |
| Langlopende financiële schulden                                             |                  |                |                  |                |
| Kredietinstellingen                                                         | 60.000           |                |                  |                |
| Erfpachtverplichtingen                                                      |                  |                | 3.949            |                |
| Ontvangen huurwaarborgen                                                    | 156              |                | 156              |                |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                    | 1.186            |                | 1.714            |                |
|                                                                             |                  | 61.530         |                  | 6.071          |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>                                           |                  |                |                  |                |
| Kortlopende financiële schulden                                             |                  |                |                  |                |
| Kredietinstellingen                                                         | 7.000            |                | 47.280           |                |
| Andere                                                                      | 307              |                | 298              |                |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                              |                  |                |                  |                |
| Andere                                                                      | 117              |                |                  |                |
| Leveranciers                                                                | 22.912           |                | 4.996            |                |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten                                | 428              |                | 99               |                |
| Overlopende rekeningen                                                      |                  |                |                  |                |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten                                        | 629              |                | 1.334            |                |
| Andere                                                                      | 5.587            |                | 1.427            |                |
|                                                                             |                  | 36.980         |                  | 55.434         |
| <b>Totaal eigen vermogen en passiva</b>                                     |                  | <b>496.419</b> |                  | <b>442.196</b> |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)                                      |                  | 74,63          |                  | 71,40          |

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2011

(x € 1.000)

|                                                                                                  | 2011   | 2010   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Huurinkomsten</b>                                                                             |        |        |
| Huur                                                                                             | 25.235 | 24.817 |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                           | 1.003  | 505    |
| <b>Netto huurresultaat</b>                                                                       | 26.238 | 25.322 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 3.181  | 2.988  |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                | -3.740 | -3.316 |
|                                                                                                  | -559   | -328   |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                         | 25.679 | 24.994 |
| Technische kosten                                                                                |        |        |
| Recurrente technische kosten                                                                     |        |        |
| Herstellingen                                                                                    | -514   | -890   |
| Vergoedingen voor totale waarborgen                                                              | -144   | -133   |
| Verzekeringspremies                                                                              | -43    | -38    |
|                                                                                                  | -701   | -1.061 |
| Commerciële kosten                                                                               |        |        |
| Makelaarscommissies                                                                              | -278   | -338   |
| Publiciteit                                                                                      | -113   | -37    |
| Beheerkosten vastgoed                                                                            |        |        |
| (Interne) beheerkosten van het patrimonium                                                       | -519   | -341   |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                            | -910   | -716   |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                            | 24.068 | 23.217 |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                              |        |        |
| Personeelskosten                                                                                 | -859   | -487   |
| Overige                                                                                          | -730   | -519   |
| Andere operationele opbrengsten en kosten                                                        | 714    | -201   |
|                                                                                                  | -875   | -1.207 |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                              | 23.193 | 22.010 |

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

|                                                                                   | 2011   | 2010   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <u>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</u>                                      |        |        |
| Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)       | 2.698  |        |
| Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                                   | -2.782 |        |
|                                                                                   | -84    |        |
| <u>Resultaat verkoop andere niet-financiële activa</u>                            |        |        |
| Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten) | 4      | 23     |
| Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa                         |        |        |
|                                                                                   | 4      | 23     |
| <u>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</u>                       |        |        |
| Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                 | 21.050 | 3.404  |
| Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                 | -6.303 | -4.290 |
|                                                                                   | 14.747 | -886   |
| <u>Ander portefeuilleresultaat</u>                                                |        | -555   |
|                                                                                   | 14.667 | -1.418 |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                     | 37.860 | 20.592 |
| <u>Financiële inkomsten</u>                                                       |        |        |
| Geïnde intresten en dividenden                                                    | 898    | 908    |
| <u>Netto intrestkosten</u>                                                        |        |        |
| Nominale intrestlasten op leningen                                                | -784   | -301   |
| <u>Andere financiële kosten</u>                                                   |        |        |
| Bankkosten en andere commissies                                                   | -28    | -41    |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                       | 86     | 566    |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                 | 37.946 | 21.158 |
| <u>Vennootschapbelasting</u>                                                      |        |        |
| Vennootschapsbelasting                                                            | -157   | -104   |
| Positieve latente belastingen op markt-schommelingen                              | 512    |        |
|                                                                                   | 355    | -104   |
| <b>Netto resultaat</b>                                                            | 38.301 | 21.054 |
| <b>Netto resultaat aandeelhouders van de groep</b>                                | 38.301 | 21.054 |
| <b>Resultaat per aandeel (x € 1)</b>                                              | 7,18   | 3,95   |
| <b>Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)</b>                                    | 7,18   | 3,95   |

## Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 december 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.

|                                                                     | 01-01-2011/31-12-2011 |               | 01-01-2010/31-12-2010 |               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                                                                     | Direct                | Indirect      | Direct                | Indirect      |
| Huurinkomsten                                                       | 26.238                |               | 25.322                |               |
| Huurlasten normaal gedragen door de huurder                         | -559                  |               | -328                  |               |
| Vastgoedkosten                                                      |                       |               |                       |               |
| Technische kosten                                                   | -701                  |               | -1.061                |               |
| Commerciële kosten                                                  | -391                  |               | -375                  |               |
| Beheerskosten vastgoed                                              | -519                  |               | -341                  |               |
| Algemene kosten van de vennootschap                                 | -1.589                |               | -999                  |               |
| Andere operationele opbrengsten en kosten                           | 714                   |               | -201                  |               |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b> | 23.193                |               | 22.017                |               |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                               |                       | -84           |                       |               |
| Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa               | 4                     |               | 23                    |               |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                |                       |               |                       |               |
| - positief                                                          |                       | 21.050        |                       | 3.404         |
| - negatief                                                          |                       | -6.303        |                       | -4.290        |
| Projectkosten bedrijfscombinaties                                   |                       |               |                       | -555          |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>                                 |                       | 14.663        |                       | -1.441        |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                       | 23.197                | 14.663        | 22.040                | -1.441        |
| Financieel resultaat                                                | 86                    |               | 559                   |               |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                   | 23.283                | 14.663        | 22.599                | -1.441        |
| Belastingen over resultaat                                          | -157                  |               | -104                  |               |
| Positieve latente belastingen op marktschommelingen                 |                       | 512           |                       |               |
| <b>Netto resultaat</b>                                              | <u>23.126</u>         | <u>15.175</u> | <u>22.495</u>         | <u>-1.441</u> |
| Winst per aandeel (x € 1)                                           | 4,34                  | 2,85          | 4,22                  | -0,27         |

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2011

(x € 1.000)

|                                                      | 01-01-2011/31-12-2011 | 01-01-2010/ 31-12-2010 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>       |                       |                        |
| Netto resultaat                                      | 38.301                | 21.054                 |
| Ontvangen dividend                                   | -856                  | -849                   |
| <b>Resultaat exclusief ontvangen dividend</b>        | 37.445                | 20.205                 |
| Af: herwaardering onroerend goed                     | -14.747               | 886                    |
| Mutaties vorderingen                                 | -1.098                | 1.145                  |
| Mutatie kortlopende schulden                         | -344                  | -128                   |
|                                                      | -16.189               | 1.903                  |
| <b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b> | 21.256                | 22.108                 |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>        |                       |                        |
| Vastgoedcertificaten                                 |                       | -16                    |
| Investeringsactiviteiten                             | -19.900               | -17.372                |
| Ontvangen dividend                                   | 856                   | 849                    |
| <b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  | -19.044               | -16.539                |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>       |                       |                        |
| Kredietinstellingen                                  | 19.720                | 15.000                 |
| Betaald dividend                                     | -20.550               | -20.901                |
| <b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | -830                  | -5.901                 |
| <b>Netto kasstroom</b>                               | 1.382                 | -332                   |
| <b>Liquide middelen</b>                              |                       |                        |
| Stand op 1 januari                                   | 1.899                 | 2.231                  |
| Toename/afname liquide middelen                      | 1.382                 | -332                   |
| <b>Stand op 31 december</b>                          | 3.281                 | 1.899                  |

## Mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

|                                                               | 2011    | 2010    |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Stand per 1 januari</b>                                    | 380.691 | 380.980 |
| Netto resultaat                                               | 38.301  | 21.054  |
| Dividend                                                      | -20.901 | -20.901 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -152    | -442    |
| Onttrekking aan de reserves                                   | -30     |         |
| <b>Stand per 31 december</b>                                  | 397.909 | 380.691 |

## Informatie per segment

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

### 2011

|                                                                | Kantoren | Retail | Totaal |
|----------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|
| <b>Huurinkomsten</b>                                           | 9.769    | 16.469 | 26.238 |
| Huurlasten en belastingen                                      | -428     | -131   | -559   |
| Technische kosten                                              |          |        | -701   |
| herstellingen                                                  | -416     | -98    |        |
| vergoedingen voor totale waarborgen                            | -86      | -58    |        |
| verzekeringspremies                                            | -19      | -24    |        |
| Commerciële kosten                                             |          |        | -391   |
| makelaarscommissies                                            | -275     | -2     |        |
| publiciteit                                                    | -44      | -70    |        |
| Beheerkosten vastgoed                                          | -193     | -326   | -519   |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                          | 8.308    | 15.760 | 24.068 |
| Niet toewijsbare kosten                                        |          |        | -875   |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille   |          |        | 23.193 |
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 1.786    | 19.264 |        |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -2.746   | -3.557 |        |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen           |          |        | 14.747 |
| netto verkopen van de onroerende goederen                      | 2.698    |        |        |
| boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                | -2.782   |        |        |
| Verkoop vastgoedbeleggingen                                    |          |        | -84    |
| Verkoop niet-financiële activa                                 |          |        | 4      |
| Operationeel resultaat                                         |          |        | 37.860 |
| Financieel resultaat                                           |          |        | 86     |
| Resultaat vóór belastingen                                     |          |        | 37.946 |
| Vennootschapsbelasting                                         |          |        | -157   |
| Positieve latente belastingen op marktschommelingen            |          |        | 512    |
| Netto resultaat                                                |          |        | 38.301 |

### Vastgoedbeleggingen

|                 |         |         |         |
|-----------------|---------|---------|---------|
| Stand 01/01     | 143.158 | 252.223 | 395.381 |
| Investeringsen  | -703    | -448    | -1.151  |
| Herwaarderingen | -960    | 5.138   | 4.178   |
| Stand 31/12     | 141.495 | 256.913 | 398.408 |

## Vervolg segmentinformatie

### 2010

|                                                                | Kantoren | Retail  | Totaal  |
|----------------------------------------------------------------|----------|---------|---------|
| <b>Huuropbrengsten</b>                                         | 9.766    | 15.556  | 25.322  |
| Huurlasten en belastingen                                      | -217     | -111    | -328    |
| Technische kosten                                              |          |         | -1.061  |
| herstellingen                                                  | -771     | -119    |         |
| vergoedingen voor totale waarborgen                            | -81      | -52     |         |
| verzekeringspremies                                            | -19      | -19     |         |
| Commerciële kosten                                             |          |         | -375    |
| makelaarscommissies                                            | -338     |         |         |
| publiciteit                                                    | -14      | -23     |         |
| Beheerkosten vastgoed                                          | -133     | -208    | -341    |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                          | 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    |
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 1.935    | 1.469   |         |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -3.652   | -638    |         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen           |          |         | -886    |
| Verkoop niet financiële activa                                 |          |         | 23      |
| Operationeel resultaat                                         |          |         | 20.599  |
| Financieel resultaat                                           |          |         | 559     |
| Resultaat vóór belastingen                                     |          |         | 21.158  |
| Belastingen                                                    |          |         | -104    |
| Netto resultaat                                                |          |         | 21.054  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                     |          |         |         |
| Stand 01/01                                                    | 144.783  | 237.090 | 381.873 |
| Investeringsen                                                 | 92       | 14.302  | 14.394  |
| Herwaarderingsen                                               | -1.717   | 831     | -886    |
| Stand 31/12                                                    | 143.158  | 252.223 | 395.381 |

## Wijzigingen in vastgoedbeleggingen (bedragen x € 1.000)

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| <b>Stand op 1 januari 2011</b>              | 395.381        |
| Verkopen (Regent 58)                        | -2.762         |
| Transfert van investering naar ontwikkeling | -2.084         |
| Investerings                                | 3.696          |
| Herwaarderingen                             | 4.177          |
| <b>Stand op 31 december 2011</b>            | <b>398.408</b> |

## Gegevens over het aandeel

(bedragen per aandeel x € 1)

|                                               | 01/01/11 - 31/12/11 | 01/01/10 - 31/12/10 |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen    | <b>5.331.947</b>    | 5.331.947           |
| Winst per dividendgerechtigd aandeel          | 7,18                | 3,95                |
| Gemiddeld aantal aandelen                     | <b>5.331.947</b>    | 5.331.947           |
| Winst per aandeel                             | 7,18                | 3,95                |
| Direct resultaat per aandeel                  | 4,34                | 4,22                |
| Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend | 74,63               | 71,4                |

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

## Uitgangspunten cijfers t/m 31 december 2011

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 en het K.B. van 7 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 december 2011

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. Zie jaarlijks financieel verslag 2010, pagina 18-19, "Maatschappelijk verantwoord ondernemen".

### **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 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 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 2011 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.