



Résultats du premier trimestre 2011 (non audités)

- Valeur intrinsèque de € 72,66 par action
- Résultat direct de € 1,07 par action (-6,4%)
- Taux d'endettement de 13,1%
- Evolution stable de la valorisation du portefeuille d'immeubles de placement

1. Rapport de gestion intermédiaire

Chiffres clés

(x € 1.000)

	01/01/11 - 31/03/11	01/01/10 - 31/03/10
Bénéfice	5.838	6.559
Résultat direct	5.710	6.166
Résultat indirect	128	393
Résultat direct par action (x € 1)	1,07	1,16
Bénéfice par action (x € 1)	1,09	1,23
Actifs	31 mars 2011	31 décembre 2010
Immeubles de placement hors projets de développements	396.038	395.381
Projets de développements	29.636	27.815
Certificats fonciers	12.426	11.523
Capitaux propres ¹	387.432	380.691
Valeur intrinsèque par action (x € 1) ¹	72,66	71,40
Taux d'endettement sur le total de l'actif	13,1 %	13,2 %
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947

¹⁾ avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

Bénéfice

Le bénéfice du premier trimestre 2011 s'élève à € 5,8 mln (2010: € 6,6 mln). La diminution du bénéfice est due à une réévaluation moins élevée (€ 0,2 mln) du portefeuille d'immeubles de placement et à un taux d'occupation plus faible des immeubles de bureaux. Le bénéfice se compose du résultat direct et du résultat indirect.

Résultat direct

Le résultat direct du premier trimestre 2011 s'élève à € 5,7 mln (2010: € 6,2 mln). Cette diminution est principalement due au taux de vacance plus élevé des immeubles de bureaux et aux coûts qui y sont liés.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 1,07 (2010: € 1,16).

Au 31 mars 2011 le taux d'occupation EPRA* était de 87,6% ce qui signifie une augmentation de 0,1% par rapport à la fin 2010. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 31 mars 2011 (fin 2010) est de: 100% (100%) pour les centres commerciaux et 70,9% (71,7%) pour les immeubles de bureaux.

* Les «EPRA best practices» figurent sur le site internet www.epra.com.

Résultat indirect	Le résultat indirect s'élève à € 0,1 mln (2010: € 0,4 mln). Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement. Au cours du premier trimestre il n'y a pas eu d'achat ni de vente.
Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action	Au 31 mars 2011, les capitaux propres s'élèvent à € 387,4 mln (31 décembre 2010: € 380,7 mln). La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours et le dividende de l'exercice 2010, s'élève à € 72,66 au 31 mars 2011 (31 décembre 2010: € 71,40).
Portefeuille immobilier	<p><u>Immeubles de placement</u></p> <p>Au 31 mars 2010, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développements - s'élève à € 396,0 mln (31 décembre 2010: € 395,4 mln). L'augmentation nette de € 0,6 mln est le résultat d'investissements de € 0,5 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 0,1 mln du portefeuille d'immeubles de placement. La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) et d'autres frais encourus lors de la vente.</p> <p>Centres commerciaux</p> <p>Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise et qui offrent un potentiel de développement. La sicafi souhaite créer de la valeur au moyen d'une gestion active de ses centres commerciaux et du (re)développement de centres commerciaux pour son propre portefeuille. Les centres commerciaux ne connaissent aucun vide locatif.</p> <p>Bureaux</p> <p>Au cours du premier trimestre 2011, quatre nouveaux baux ont été signés, principalement dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Anvers. L'immeuble Orion, situé Bld. Bisschoffsheim 22-25 à Bruxelles, subira probablement une rénovation structurelle en 2011 et sera à nouveau disponible à la location en 2012.</p> <p><u>Projets de développements</u></p> <p>Wereldhave Belgium souhaite créer une plus-value pour les actionnaires en développant son portefeuille pour son propre compte et ce à prix courant. Wereldhave Belgium vise un équilibre cohérent entre le portefeuille de développement et le portefeuille d'immeubles de placement existant.</p> <p>Les travaux d'extension (12.000m²) du centre commercial à Nivelles se déroulent conformément au planning. La réception des travaux est prévue en mars 2012. Dans l'intervalle, trois baux ont été signés totalisant plus de 2.500 m².</p> <p>Le projet à Tournai met l'accent sur le «retail», mais une fonction résidentielle limitée est également intégrée. L'introduction de la demande de permis unique visant une extension du centre commercial de 4.500 m² et la construction d'un retail parc de 10.000 m² est prévue fin 2011.</p> <p>Les autres projets de développement se trouvent encore en phase d'études et de demandes de permis.</p> <p><u>Certificats fonciers</u></p> <p>Au 31 mars, Wereldhave Belgium détient deux participations dans les certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,9%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 12,4 mln (31 décembre 2010 : € 11,5 mln).</p>

Contestation	A l'audience du 18 novembre 2010, le Tribunal Correctionnel de Bruxelles a décidé que l'affaire à charge, entre autres de la SCA Wereldhave Belgium, est déclarée irrecevable en raison du dépassement du délai raisonnable. Un appel a été interjeté par le Ministère Public contre cette décision. Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons vers notre site web.
Dividende	Le 13 avril 2011, l'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé, conformément à la proposition du Gérant, de distribuer un dividende brut de € 3,92 (net € 3,332) pour l'année comptable 2010. Le dividende a été payé le 21 avril 2011.
Gestion des risques	Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la sicafi peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2011, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2010. Le Gérant reste vigilant par rapport à ces risques afin de limiter leur impact éventuel sur la société et ses actionnaires.
Parties liées	Au cours du premier trimestre aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.
Prévisions	En 2011 la direction accomplira les efforts nécessaires pour maintenir à niveau le taux d'occupation du portefeuille des immeubles de bureaux. De plus, elle accordera une attention prioritaire aux travaux d'extension prévus des centres commerciaux de Nivelles et de Tournai.

Vilvoorde, le 11 mai 2011

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

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

www.wereldhavebelgium.com

2. Rapports financiers résumés

Bilan consolidé au 31 mars 2011

(x € 1.000)

	31 mars 2011	31 décembre 2010
Actifs		
Actifs non courant		
Goodwill	1.891	1.891
	1.891	1.891
Immeubles de placement		
Immeubles de placement hors projets de développement	396.038	395.381
Projets de développement	29.636	27.815
	425.674	423.196
Autres immobilisations corporelles	118	90
Actifs financiers non courants disponibles à la vente		
Certificats fonciers	12.426	11.523
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.378	1.790
	13.922	13.403
Actifs courants		
Actifs financiers courants		
Créances commerciales	983	1.155
Créances fiscales et autres actifs courants	621	652
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.988	1.899
	4.592	3.706
Total de l'actif	446.079	442.196
Capitaux propres et passifs		
Capitaux propres		
Capital	224.969	224.969
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat		
Résultat reporté	148.326	127.272
Résultat de l'exercice	5.838	21.054
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers sur des actifs disponibles à la vente	2.672	1.769
	387.432	380.691
Passifs		
Passifs non courants		
Obligations d'emphytéose	3.949	3.949
Obligations de pension	252	252
Autres passifs non courants		
Garanties locatives reçues	156	156
Impôts différés	1.710	1.714
	6.067	6.071
Passifs courants		
Etablissements de crédit	46.000	47.280
Dettes commerciales		
Fournisseurs	3.559	4.996
Autres		
Dettes fiscales, salariales et sociales	110	99
Autres	290	298
Comptes de régularisation	2.621	2.761
	52.580	55.434
Total capitaux propres et passifs	446.079	442.196
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	72,66	71,40

Compte de résultats consolidés au 31 mars 2011

(x € 1.000)

	Premier trimestre 2011	Premier trimestre 2010
Revenus locatifs		
Loyers	6.110	6.329
Indemnités de rupture des contrats locatifs	50	150
Résultat locatif net	6.160	6.479
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	508	559
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-637	-678
	-129	-119
Résultat immobilier	6.031	6.360
Frais techniques	-396	-213
Frais commerciaux	-97	-125
Frais de gestion immobilière	-190	-108
Charges immobilières	-683	-446
Résultat d'exploitation des immeubles	5.348	5.914
Frais généraux de la société		
Personnel	-132	-158
Autres	-211	-136
Autres revenus ou frais opérationnels	242	-35
	-101	-329
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.247	5.585
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	4	
Variations de juste valeur des immeubles de placement	128	393
	132	393
Résultat opérationnel	5.379	5.978
Produits financiers	673	688
Charges d'intérêt	-191	-65
Autres charges financières	0	-22
Résultat financier	482	601
Résultat avant impôts	5.861	6.579
Impôts des sociétés	-23	-20
Impôts	-23	-20
Résultat net	5.838	6.559
Résultat net actionnaires du groupe	5.838	6.559
Résultat par action (x € 1)	1,09	1,23
Résultat dilué par action (x € 1)	1,09	1,23

Résultat direct et indirect consolidé au 31 mars 2011

(x € 1.000)

Conformément aux prescriptions légales, le résultat direct statutaire est retenu comme base pour le paiement du dividende. Le résultat direct comprend les revenus locatifs, les charges immobilières, les frais généraux et le résultat financier. Le résultat indirect comprend le résultat d'évaluation, les résultats consécutifs à aliénation des immeubles de placement, les pertes et profits actuariels des règlements de pension et autres résultats qui ne sont pas attribués au résultat direct. Cette présentation n'est pas imposée par les normes IFRS.

	01-01-2011/ 31-03-2011		01-01-2010/31-03-2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Revenus locatifs	6.160		6.479	
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-129		-119	
Charges immobilières	-683		-446	
Autres charges	<u>-101</u>		<u>-329</u>	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.247		5.585	
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	4			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		128		2.918
- négatif		<u>0</u>		<u>-2.525</u>
Résultat sur portefeuille		<u>128</u>		<u>393</u>
Résultat opérationnel	<u>5.251</u>	<u>128</u>	<u>5.585</u>	<u>393</u>
Résultat financier	<u>482</u>		<u>601</u>	
Résultat avant impôts	5.733	128	6.186	393
Impôts sur le résultat	<u>-23</u>		<u>-20</u>	
Résultat net	<u>5.710</u>	<u>128</u>	<u>6.166</u>	<u>393</u>
Bénéfice par action (x € 1)	1,07	0,02	1,16	0,07

Etat des résultats réalisés et non réalisés

(x € 1.000)

	01-01-2011/ 31-03-2011	01-01-2010/31-03-2010
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.710	6.166
Variations de la juste valeur des immeubles de placement du portefeuille	<u>128</u>	<u>393</u>
Résultat net	5.838	6.559
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	<u>903</u>	<u>344</u>
Total du résultat réalisé et non réalisé distribuable aux actionnaires du groupe	6.741	6.903
Parts de minorité	0	0

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 mars 2011

(x € 1.000)

	01-01-2011/ 31-03-2011	01-01-2010/ 31-03-2010
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	5.838	6.559
Dividende reçu	-637	-645
Résultat exclusif dividende reçu	5.201	5.914
Moins : réévaluation du bien immobilier	128	393
Variations de provision	-504	366
Variations de dettes à court terme	713	-2.019
	337	-1.260
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	5.538	4.654
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers		-8
Investissements	-3.806	-123
Dividende reçu	637	645
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-3.169	514
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	-1.280	-5.500
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-1.280	-5.500
Flux de trésorerie nets	1.089	-332
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	1.899	2.203
Augmentation/diminution de trésorerie	1.089	-332
Situation au 31 mars	2.988	1.871

Variations des capitaux propres

(x € 1.000)

	2011	2010
Situation au 1 janvier	380.691	380.980
Résultat net	5.838	6.559
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	903	344
Situation au 31 mars	387.432	387.883

Information par segment

La distinction entre les revenus locatifs, les immeubles de placement et les réévaluations est opérée par secteur d'activités:

Jusqu'au 31 mars 2011

	Bureaux Commercial		Total
Revenus locatifs	2.083	4.077	6.160
Frais locatifs et taxes	-100	-30	-129
Frais techniques	-312	-84	-396
Frais commerciaux	-86	-11	-97
Frais de gestion	-64	-126	-190
Résultat d'exploitation des immeubles	1.521	3.827	5.348
Frais non alloués			-101
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			5.247
Frais de projets regroupements d'entreprises			
Réévaluation des immeubles de placement	128		128
Vente d'actifs non financiers			4
Résultat opérationnel			5.379
Résultat financier			482
Résultat avant impôts			5.861
Impôts			-23
Résultat net			5.838

Immeubles de placement

Situation au 01/01	143.158	252.223	395.381
Investissements	614	-85	529
Réévaluations	128		128
Situation au 31/03	143.900	252.138	396.038

Jusqu'au 31 mars 2010

	Bureaux Commercial		Total
Revenus locatifs	2.718	3.761	6.479
Frais locatifs et taxes	-70	-49	-119
Frais techniques	-182	-30	-213
Frais commerciaux	-109	-17	-126
Frais de gestion	-45	-63	-108
Résultat d'exploitation des immeubles	2.312	3.602	5.914
Frais non alloués			-329
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			5.585
Réévaluation des immeubles de placement	1.461	-1.068	393
Vente d'actifs non financiers			
Résultat opérationnel			5.978
Résultat financier			601
Résultat avant impôts			6.579
Impôts			-20
Résultat net			6.559

Immeubles de placement

Situation au 01/01	144.783	237.090	381.873
Investissements	86	-984	-898
Réévaluations	1.461	-1.068	393
Situation au 31/03	146.330	235.038	381.368

Variations d'immeubles de placement hors projets de développements

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2011	395.381
Investissements	529
Réévaluations	128
	<hr/>
Situation au 31 mars 2011	396.038

Chiffres clés par action

	01/01/11 - 31/03/11	01/01/10 - 31/03/10
<i>(chiffres par action x € 1)</i>		
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	1,09	1,23
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	1,09	1,23
Résultat direct par action	1,07	1,16
Valeur intrinsèque 31 mars	72,66	72,45

La société n'a pas émis de titres convertibles en actions.

Base des résultats au 31 mars 2011

Les chiffres intermédiaires au 31 mars 2011 sont établis conformément à la directive IAS 34, " Information Financière Intermédiaire ". Ce communiqué financier intermédiaire doit être lu en correspondance avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2010. Durant le premier trimestre 2011, Wereldhave Belgium n'a pas adopté de nouvelles normes ou interprétations IFRS et les règles d'évaluation appliquées sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2010.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés; conformément à la loi, les participations et filiales sont consolidées.

Événements importants survenus après le 31 mars 2011

Aucun événement important susceptible d'influencer les rapports financiers susmentionnés ou qui devait y être repris, n'est survenu après le 31 mars 2011.

Conformément à l'article 76 de la loi de 20 juillet 2004, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2010, page 18-19, «Entreprendre de manière socialement responsable».

3. Obligations en matière de communication d'informations au public (A.R. du 14 novembre 2007)

Monsieur J. Pars, administrateur délégué du Gérant statutaire de la sicafi, déclare, au nom et pour le compte du Gérant statutaire, en sa qualité d'organe de gestion de la sicafi, qu'à sa connaissance:

- Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la sicafi et des entreprises comprises dans la consolidation;
- le rapport de gestion intermédiaire des trois premiers mois 2011 contient un exposé fidèle des informations exigées.