



Resultaten over 3^e kwartaal 2010 en eerste negen maanden 2010

(niet geauditeerd)

- **Direct resultaat € 1,02 per aandeel over 3^e kwartaal € 3,20 per aandeel t/m 30 september**
- **Intrinsieke waarde € 70,36 per aandeel**
- **Schuld ratio 9,1%**
- **Verwachting direct resultaat € 4,20 over 2010**

1. Tussentijds beheersverslag

Kerncijfers

(x € 1.000)

	01/07/10 - 30/09/10	01/07/09 - 30/09/09
Winst	5.616	2.406
Direct resultaat	5.422	5.511
Indirect resultaat	194	-3.105
Direct resultaat per aandeel (x €1)	1,02	1,03
Winst per aandeel (x €1)	1,05	0,45
	01/01/10 - 30/09/10	01/01/09 - 30/09/09
Winst	15.459	9.951
Direct resultaat	17.083	17.195
Indirect resultaat	-1.624	-7.244
Direct resultaat per aandeel (x €1)	3,20	3,22
Winst per aandeel (x €1)	2,90	1,87
Vermogen	30 september 2010	31 december 2009
Vastgoedbeleggingen excl. projectontwikkelingen	379.751	381.873
Projectontwikkelingen	17.258	13.179
Vastgoedcertificaten	11.593	11.948
Eigen vermogen	375.166 ¹⁾	380.980 ²⁾
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	70,36 ¹⁾	71,45 ²⁾
Schuld ratio op totaal der activa	9,1 %	7,1 %
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947

¹⁾inclusief winst lopend boekjaar

²⁾vóór winstverdeling en dividenduitkering

Winst

De winst over het derde kwartaal bedraagt, in vergelijking met dezelfde periode in 2009, € 5,6 mln (2009: € 2,4 mln). Over de eerste negen maanden is de winst uitgekomen op € 15,5 mln (2009: € 10,0 mln).

De stijging van de winst is, per saldo, een gevolg van een licht lager direct resultaat (€ - 0,1 mln) en een lagere negatieve herwaardering (€ 5,6 mln) van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat	<p>Het direct resultaat over het derde kwartaal bedraagt € 5,4 mln (2009: € 5,5 mln). Het direct resultaat per aandeel is daarmee uitgekomen op € 1,02 (2009: € 1,03). Over de eerste negen maanden werd een direct resultaat gerealiseerd van € 17,1 mln (2009: € 17,2 mln) wat geleid heeft tot een direct resultaat per aandeel van € 3,20 (2009: € 3,22). De lichte daling van het direct resultaat is in hoofdzaak het gevolg van een lagere bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad over de eerste negen maanden bedraagt 89,9% (2009: 92,7%).</p>
Indirect resultaat	<p>Het indirecte resultaat bestaat in hoofdzaak uit de waardering- en vervreemdingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen over de eerste negen maanden bedraagt -0,4%, hetzij € -1,6 mln (2009: € -7,2 mln). Over de eerste negen maanden werd geen vastgoed verkocht.</p>
Eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel	<p>Het eigen vermogen bedraagt per 30 september 2010 € 375,2 mln (31 december 2009: € 381,0 mln). De intrinsieke waarde per aandeel, inclusief winst lopend boekjaar, bedraagt per 30 september 2010 € 70,36 (31 december 2009: € 71,45).</p>
Onroerend goed portefeuille	<p><u>Vastgoedbeleggingen</u></p> <p>De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen exclusief projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2010 € 379,8 mln (31 december 2009: € 381,9 mln). De netto afname met € -2,1 mln is toe te schrijven aan een negatieve herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ -1,6 mln), de herkwalificatie/overdracht van investeringen die betrekking hebben op de projectontwikkelingen in Nivelles (€ -1,1 mln) en investeringen in gebouwen in portefeuille (€ 0,6 mln).</p> <p>De reële waarde wordt berekend na aftrek van de transactiekosten, 10% - 12,5% registratierechten bij verkoop.</p> <p><u>Projectontwikkelingen</u></p> <p>De waarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt per 30 september 2010 € 17,3 mln (31 december 2009: € 13,2 mln). De netto toename met € 4,1 mln betreft investeringen in de projecten Nivelles en Tournai.</p> <p><u>Nivelles</u></p> <p>De bouwwerken die betrekking hebben op de uitbreiding van het winkelcentrum zijn begin juni gestart en lopen volgens planning. De bouwfase loopt naar verwachting tot het eerste kwartaal 2012. In de loop van het derde kwartaal werd tevens de commercialisering van het project opgestart.</p> <p><u>Tournai</u></p> <p>In Tournai wordt gewerkt aan plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m².</p> <p>De Gewestelijke overheid heeft eind september het 'Ruimtelijk Uitvoeringsplan' definitief goedgekeurd. Naar verwachting zal in de loop van het vierde kwartaal een aanvraag tot het bekomen van een socio-economische vergunning ingediend worden; vervolgens zal in het eerste kwartaal van 2011 een bouwaanvraag ingediend worden voor het retailpark en aansluitend voor de uitbreiding van het winkelcentrum.</p> <p><u>Vastgoedcertificaten</u></p> <p>Wereldhave Belgium houdt per 30 september participaties aan in twee beursgenoteerde vastgoedcertificaten 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) en 'Basilix' (6,6%). De reële waarde van de portefeuille vastgoedcertificaten bedraagt per 30 september € 11,6 mln (31 december 2009: € 11,9 mln).</p>

Juridische procedure van 1996 Op de zitting van de Correctionele Rechtbank van Brussel van 14 oktober 2010 werd de zaak, enkel wat de aspecten verjaring en redelijke termijn betreft, in beraad genomen. Een uitspraak hierover wordt verwacht op 18 november 2010.
Voor verdere informatie inzake de fiscale claim verwijzen wij naar het jaarverslag.

Risicobeheersing De risico's, met name de bedrijfs-, de financiële, de operationele en de strategische risico's, waarmee de bevak kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2010 zijn identiek als deze beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2009. De Zaakvoerder besteedt voortdurende aandacht aan vermelde risico's teneinde de mogelijke impact voor de vennootschap en haar aandeelhouders te kunnen beperken.

Verbonden partijen Er hebben over de eerste negen maanden van 2010 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten De Zaakvoerder verwacht over 2010 een direct resultaat per aandeel van circa € 4,20.

Vilvoorde, 9 november 2010

NV Wereldhave Belgium SA
Zaakvoerder

Voor verdere informatie:

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

2. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde balans per 30 september 2010

(x € 1.000)

	30 september 2010	31 december 2009	
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbel. excl. projectontw.	379.751	381.873	
Projectontwikkelingen	17.258	13.179	
	397.009		395.052
Andere materiële vaste activa	44	101	
Financiële activa beschikbaar voor verkoop			
Vastgoedcertificaten	11.593	11.948	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.468	2.870	
	13.105		14.919
	410.114		409.971
Vlottende activa			
Financiële vlottende activa			
Handelsvorderingen	2.439	511	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	445	273	
Kas en kasequivalenten	2.507	2.231	
	5.391		3.015
Totaal activa	415.505		412.986
Vermogen en passiva			
Vermogen			
Eigen vermogen			
Kapitaal	224.969	224.969	
Reserves			
Beschikbare reserves	5.627	5.627	
Resultaat			
Overgedragen resultaat	127.272	132.380	
Resultaat van het boekjaar	15.459	15.793	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.839	2.211	
	375.166		380.980
Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
Pensioenverplichtingen	66	66	
Andere langlopende verplichtingen			
Ontvangen huurwaarborgen	156	237	
	222		303
Kortlopende verplichtingen			
Kredietinstellingen	34.000	27.000	
Handelsschulden			
Leveranciers	3.171	2.057	
Andere			
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	99	97	
Andere	358	298	
Overlopende rekeningen	2.489	2.251	
	40.117		31.703
Totaal eigen vermogen en passiva	415.505		412.986
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	70,36		71,45

Geconsolideerde winst- en verliesrekening t/m 3e kwartaal

(x € 1.000)

	01-01-2010/ 30-09-2010	01-01-2009/ 30-09-2009
Huuropbrengsten		
Huur	18.796	19.409
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	505	50
Netto huurresultaat	19.301	19.459
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.362	2.831
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.617	-3.086
	-255	-255
Vastgoedresultaat	19.046	19.204
Technische kosten	-767	-682
Commerciële kosten	-307	-416
Beheerkosten vastgoed	-274	-287
Vastgoedkosten	-1.348	-1.385
Operationeel vastgoedresultaat	17.698	17.819
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-386	-480
Overige	-411	-431
Andere operationele opbrengsten en kosten	-174	-107
	-971	-1.018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.727	16.801
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	23	12
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.624	-7.244
	-1.601	-7.232
Operationeel resultaat	15.126	9.569
Financiële opbrengsten	669	711
Intrestkosten	-238	-224
Andere financiële kosten	-38	-47
Financieel resultaat	393	440
Resultaat vóór belastingen	15.519	10.009
Vennootschapsbelasting	-60	-58
Belastingen	-60	-58
Netto resultaat	15.459	9.951
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	15.459	9.951
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,90	1,87
Verwaterd resultaat per aandeel (x €1)	2,90	1,87

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.

	01-01-2010/30-09-2010		01-01-2009/30-09-2009	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Huuropbrengsten	19.301		19.459	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder				
Vastgoedkosten	-1.603		-1.640	
Algemene kosten	<u>-971</u>		<u>-1.018</u>	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.727		16.801	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		3.160		1.528
- negatief		-4.784		-8.772
Resultaat op de portefeuille		<u>-1.624</u>		<u>-7.244</u>
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa	23		12	
Operationeel resultaat	<u>16.750</u>	<u>-1.624</u>	<u>16.813</u>	<u>-7.244</u>
Financieel resultaat	<u>393</u>		<u>440</u>	
Resultaat vóór belastingen	17.143	-1.624	17.253	-7.244
Belastingen over resultaat	<u>-60</u>		<u>-58</u>	
Netto resultaat	<u>17.083</u>	<u>-1.624</u>	<u>17.195</u>	<u>-7.244</u>
Winst per aandeel (x € 1)	3,20	-0,30	3,22	-1,35

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat

(x € 1.000)

	01-01-2010/30-09-2010	01-01-2009/30-09-2009
Netto resultaat voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.083	17.195
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<u>-1.624</u>	<u>-7.244</u>
Netto resultaat	15.459	9.951
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	<u>-372</u>	<u>908</u>
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	15.087	10.859
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde winst en verliesrekening 3e kwartaal

(x € 1.000)

	01-07-2010/ 30-09-2010	01-07-2009/ 30-09-2009
Huuropbrengsten		
Huur	6.300	6.461
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	46	1
Netto huurresultaat	6.346	6.462
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	77	1.188
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-175	-1.271
Vastgoedresultaat	-98	-83
	6.248	6.379
Technische kosten	-289	-234
Commerciële kosten	-115	-126
Beheerkosten vastgoed	-69	-95
Vastgoedkosten	-473	-455
Operationeel vastgoedresultaat	5.775	5.924
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-45	-159
Overige	-122	-149
Andere operationele opbrengsten en kosten	-77	-29
	-244	-337
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.531	5.587
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	0	12
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	194	-3.105
	194	-3.093
Operationeel resultaat	5.725	2.494
Financiële opbrengsten	8	21
Intrestkosten	-91	-83
Andere financiële kosten	-6	-7
Financieel resultaat	-89	-69
Resultaat vóór belastingen	5.636	2.425
Vennootschapsbelasting	-20	-19
Belastingen	-20	-19
Netto resultaat	5.616	2.406
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	5.616	2.406
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,05	0,45
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,05	0,45

Geconsolideerd direct en indirect resultaat 3e kwartaal

(x € 1.000)

	01-07-2010/ 30-09-2010		01-07-2009/ 30-09-2009	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	6.346		6.462	
Vastgoedkosten	-571		-538	
Algemene kosten	-244		-337	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5.531		5.587	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		534		221
- negatief		-340		-3.326
Resultaat op de portefeuille		194		-3.105
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa			12	
Operationeel resultaat	5.531	194	5.599	-3.105
Financieel resultaat	-89		-69	
Resultaat vóór belastingen	5.442	194	5.530	-3.105
Belastingen over resultaat	-20		-19	
Netto resultaat	5.422	194	5.511	-3.105
Winst per aandeel (x € 1)	1,02	0,03	1,03	-0,58

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	01-01-2010/30-09-2010	01-01-2009/30-09-2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	15.459	9.951
Ontvangen dividend	-653	-614
Resultaat exclusief ontvangen dividend	14.806	9.337
Af: herwaardering onroerend goed	1.624	7.244
Mutaties vorderingen	632	466
Mutatie kortlopende schulden	-18	-2.460
	2.238	5.250
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	17.044	14.587
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-16	-139
Investerings	-3.679	-1.273
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.695	-1.412
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	7.000	1.000
Betaald dividend	-20.726	-20.298
Ontvangen dividend	653	614
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.073	-18.684
Netto kasstroom	276	-5.509
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.231	7.799
Toename/afname liquide middelen	276	-5.509
Stand op 30 september	2.507	2.290

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

	2010	2009
Stand per 1 januari	380.980	383.801
Netto resultaat	15.459	9.951
Dividend	-20.901	-20.581
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-372	908
Stand op 30 september	375.166	374.079

Informatie per segment

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

t.e.m. 3de kwartaal 2010	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	7.579	11.722	19.301
Huurlasten en belastingen	-188	-67	-255
Technische kosten	-633	-134	-767
Commerciële kosten	-275	-32	-307
Beheerkosten	-109	-165	-274
Operationeel vastgoedresultaat	6.374	11.324	17.698
Niet toewijsbare kosten			-971
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			16.727
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-954	-670	-1.624
Verkoop niet financiële activa			23
Operationeel resultaat			15.126
Financieel resultaat			393
Resultaat vóór belastingen			15.519
Belastingen			-60
Netto resultaat			15.459
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	144.783	237.090	381.873
Investerings/transfert ontwikkelingsprojecten	383	-881	-498
Herwaarderingen	-954	-670	-1.624
Stand 30/09	144.212	235.539	379.751
t.e.m. 3de kwartaal 2009	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	8.480	10.979	19.459
Huurlasten en belastingen	-222	-33	-255
Technische kosten	-596	-86	-682
Commerciële kosten	-374	-42	-416
Beheerkosten	-112	-175	-287
Operationeel vastgoedresultaat	7.176	10.643	17.819
Niet toewijsbare kosten			-1.018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			16.801
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.903	-341	-7.244
Verkoop niet financiële activa			12
Operationeel resultaat			9.569
Financieel resultaat			440
Resultaat vóór belastingen			10.009
Belastingen			-58
Netto resultaat			9.951
Vastgoedbeleggingen			
Stand 01/01	149.520	231.575	381.095
Investerings/transfert ontwikkelingsprojecten	1.132	140	1.272
Herwaarderingen	-6.903	-341	-7.244
Stand 30/09	143.749	231.374	375.123

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

Stand op 1 januari 2010	381.873
Investerings	563
Transfert van vastgoedbeleggingen naar ontwikkelingsprojecten	-1.061
Herwaarderings	-1.624
Stand op 30 september 2010	<u>379.751</u>

Gegevens over het aandeel

	01/07/10 - 30/09/10	01/01/10 - 30/09/10	01/01/09 - 30/09/09
<i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>			
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Winst per dividendgerechtigd aandeel	1,05	2,90	1,87
Gemiddeld aantal aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Winst per aandeel	1,05	2,90	1,87
Direct resultaat per aandeel	1,02	3,20	3,22
Intrinsieke waarde inclusief resultaat lopend		70,36	70,16

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

Uitgangspunten cijfers t/m 30 september 2010

De cijfers over de eerste negen maanden zijn 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 2009. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 30 september 2010.

De waarderingsregels die werden toegepast bij de opstelling van dit tussentijds beheersverslag zijn identiek aan de waarderingsregels die werden gebruikt bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2009.

Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig persbericht betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake wordt de enige (niet materiële) deelneming en 100% dochtervennootschap geconsolideerd. Er is geen wijziging in de samenstelling van het geconsolideerde geheel.

Belangrijke gebeurtenissen na 30 september 2010

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 september 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 jaarverslag 2009, pagina 8, "Maatschappelijke verantwoord ondernemen".

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

De heer J. Pars, gedelegeerd bestuurder van de statutaire Zaakvoerder van de bevak, verklaart, namens en voor rekening van de Statutaire Zaakvoerder, handelend als bestuursorgaan van de bevak, dat, voor zover hem bekend,

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdse verslag over de eerste negen maanden van 2009 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.