



Résultats du troisième trimestre et des neuf premiers mois 2010 (non audités)

- **Résultat direct de € 1,02 par action au cours du troisième trimestre
€ 3,20 par action jusqu'au 30 septembre**
- **Valeur intrinsèque de € 70,36 par action**
- **Taux d'endettement de 9,1%**
- **Prévision du résultat direct à € 4,20 durant 2010**

1. Rapport de gestion intermédiaire

Chiffres clés

(x € 1.000)

	01/07/10 - 30/09/10	01/07/09 - 30/09/09
Bénéfice	5.616	2.406
Résultat direct	5.422	5.511
Résultat indirect	194	-3.105
Résultat direct par action (x €1)	1,02	1,03
Bénéfice par action (x €1)	1,05	0,45
	01/01/10 - 30/09/10	01/01/09 - 30/09/09
Bénéfice	15.459	9.951
Résultat direct	17.083	17.195
Résultat indirect	-1.624	-7.244
Résultat direct par action (x €1)	3,20	3,22
Bénéfice par action (x €1)	2,90	1,87
Actifs	30 septembre 2010	31 décembre 2009
Immeubles de placement excl. projets de développements	379.751	381.873
Projets de développements	17.258	13.179
Certificats fonciers	11.593	11.948
Capitaux propres	375.166 ¹⁾	380.980 ²⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	70,36 ¹⁾	71,45 ²⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	9,1 %	7,1 %
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947

¹⁾y compris le bénéfice de l'année courante

²⁾avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

Bénéfice

Par rapport à la même période en 2009, le bénéfice du troisième trimestre est de € 5,6 mln (2009 : € 2,4 mln). Pour les neuf premiers mois, le bénéfice s'élève à € 15,5 mln (2009: € 10,0 mln). L'augmentation du bénéfice est due à un résultat direct légèrement moins élevé (€ - 0,1 mln) et à une réévaluation négative inférieure (€ 5,6 mln) du portefeuille des immeubles de placement. Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct	Wereldhave Belgium a réalisé durant le troisième trimestre un résultat direct de € 5,4 mln (2009 : € 5,5 mln). Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 1,02 (2009 : € 1,03). Au cours des neuf premiers mois un résultat direct de € 17,1 mln (2009: € 17,2 mln) a été réalisé résultant en un résultat direct par action de € 3,20 (2009: € 3,22). La légère décroissance du résultat direct est principalement due à une diminution du taux d'occupation. Le taux moyen d'occupation des neuf premiers mois s'élève à 89,9% (2009: 92,7%).
Résultat indirect	Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation. La réévaluation du portefeuille des immeubles de placement est de -0,4% soit € -1,6 mln (2009 : € -7,2 mln). Durant les neuf premiers mois, Wereldhave Belgium n'a pas vendu d'immeubles.
Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action	Au 30 septembre 2010 les capitaux propres s'élèvent à € 375,2 mln (31 décembre 2009 : € 381,0 mln). La valeur intrinsèque par action, y compris le bénéfice de l'année en cours, se chiffre à € 70,36 au 30 septembre 2010 (31 décembre 2009: € 71,45).
Portefeuille immobilier	<u>Immeubles de placement</u> Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement excl. les projets de développement s'élève à € 379,8 mln (31 décembre 2009: € 381,9 mln). La diminution nette de € -2,1 mln est le résultat d'une réévaluation négative du portefeuille des immeubles de placement (€ -1,6 mln), de la requalification/report d'investissements concernant le projet de développement à Nivelles (€ -1,1 mln) et d'investissements dans les immeubles de bureaux (€ 0,6 mln). La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction, 10%-12,5% de droits d'enregistrement lors de la vente. <u>Projets de développement</u> Au 30 septembre 2010, la valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 17,3 mln (31 décembre 2009: € 13,2 mln). L'accroissement net de € 4,1 mln est le résultat d'investissements dans les projets à Nivelles et à Tournai. <u>Nivelles</u> Les travaux d'extension du centre commercial ont commencé début juin et se déroulent comme prévu. La conclusion de la phase de construction est prévue durant le premier trimestre 2012. La commercialisation du projet a débuté durant le troisième trimestre. <u>Tournai</u> A Tournai des plans d'extension pour 4.500 m² et d'un parc retail de 10.000 m² sont à l'étude. Fin septembre, la Région Wallonne a définitivement donné son accord au sujet du PES (Plan d'Exécution Spatial). L'introduction de la demande d'un permis socio-économique est prévue dans le courant du quatrième trimestre. Ensuite, durant le premier trimestre 2011, une demande de permis de bâtir relative au parc retail sera introduite, suivie par une demande pour l'extension du centre commercial. Certificats fonciers Au 30 septembre, Wereldhave Belgium détient des investissements dans deux certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,6%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers au 30 septembre 2010 est de € 11,6 mln (31 décembre 2009: € 11,9 mln).

Procédure juridique de 1996	A l'audience du 14 octobre 2010, le tribunal correctionnel de Bruxelles a mis l'affaire en délibéré en ce qui concerne les aspects prescription et délai raisonnable. Une décision à ce sujet est prévue pour le 18 novembre 2010. Pour toute information complémentaire concernant le litige fiscal, nous nous référons à notre rapport annuel.
Gestion des risques	Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, avec lesquels la sicafi peut être confrontée durant la période financière restante de 2010, sont identiques à ceux décrits dans le rapport annuel 2009. Le Gérant reste vigilant à ces risques afin de limiter l'impact possible pour la société et ses actionnaires.
Parties liées	Durant les neuf premiers mois 2010 aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou institutions connues comme intéressé direct de la société.
Prévisions	Le Gérant prévoit pour 2010 un résultat direct par action d'environ € 4,20.

Vilvoorde, le 9 novembre 2010 NV Wereldhave Belgium SA
Le Gérant

Pour plus d'informations:

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

2. Rapports financiers résumés

Bilan consolidé au 30 septembre 2010

(x € 1.000)

	30 septembre 2010	31 décembre 2009
Actifs		
Actifs non courant		
Immeubles de placement		
Immeubles de pl. excl. proj. de dev.	379.751	381.873
Projets de développement	17.258	13.179
	397.009	395.052
Autres immobilisations corporelles	44	101
Actifs financiers disponibles à la vente		
Certificats fonciers	11.593	11.948
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.468	2.870
	13.105	14.919
	410.114	409.971
Actifs courants		
Actifs financiers courants		
Créances commerciales	2.439	511
Créances fiscales et autres actifs courants	445	273
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.507	2.231
	5.391	3.015
Total de l'actif	415.505	412.986
Capitaux propres et passifs		
Capitaux propres		
Capital	224.969	224.969
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat		
Résultat reporté	127.272	132.380
Résultat de l'exercice	15.459	15.793
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Sur des actifs disponibles à la vente	1.839	2.211
	375.166	380.980
Passifs		
Passifs non courants		
Obligations de pension	66	66
Autres passifs non courants		
Garanties locatives reçues	156	237
	222	303
Passifs courants		
Etablissements de crédit	34.000	27.000
Dettes commerciales		
Fournisseurs	3.171	2.057
Autres		
Dettes fiscales, salariales et sociales	99	97
Autres	358	298
Comptes de régularisation	2.489	2.251
	40.117	31.703
Total capitaux propres et passifs	415.505	412.986
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	70,36	71,45

Compte de résultats consolidés jusqu'au 3eme trimestre

(x € 1.000)

	01-01-2010/ 30-09-2010	01-01-2009/ 30-09-2009
Revenus locatifs		
Loyer	18.796	19.409
Indemnités de rupture anticipée de bail	505	50
Résultat locatif net	19.301	19.459
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	2.362	2.831
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.617	-3.086
	-255	-255
Résultat immobilier	19.046	19.204
Frais techniques	-767	-682
Frais commerciaux	-307	-416
Frais de gestion immobilière	-274	-287
Charges immobilières	-1.348	-1.385
Résultat d'exploitation des immeubles	17.698	17.819
Frais généraux de la société		
Personnel	-386	-480
Autres	-411	-431
Autres revenus ou frais opérationnels	-174	-107
	-971	-1.018
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	16.727	16.801
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23	12
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-1.624	-7.244
	-1.601	-7.232
Résultat opérationnel	15.126	9.569
Produits financiers	669	711
Charges d'intérêt	-238	-224
Autres charges financières	-38	-47
Résultat financier	393	440
Résultat avant impôt	15.519	10.009
Impôts des sociétés	-60	-58
Impôt	-60	-58
Résultat net	15.459	9.951
Résultat net actionnaires du groupe	15.459	9.951
Résultat par action (x € 1)	2,90	1,87
Résultat dilué par action (x € 1)	2,90	1,87

Résultat direct et indirect consolidé jusqu'au 3eme trimestre

(x € 1.000)

Conformément aux prescriptions légales, le résultat direct statutaire est retenu comme base pour le paiement du dividende. Le résultat direct comprend le résultat locatif, charges immobilières, 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 IFRS.

	01-01-2010/30-09-2010		01-01-2009/30-09-2009	
	résultat direct	résultat indirect	résultat direct	résultat indirect
Revenus locatifs	19.301		19.459	
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués				
Charges immobilières	-1.603		-1.640	
Autres charges	<u>-971</u>		<u>-1.018</u>	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	16.727		16.801	
Résultat sur vente d'immeubles de placement				
Variations de juste valeur des immeubles de placement				
- positif		3.160		1.528
- négatif		<u>-4.784</u>		<u>-8.772</u>
Résultat sur portefeuille		-1.624		-7.244
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	<u>23</u>		<u>12</u>	
Résultat opérationnel	16.750	-1.624	16.813	-7.244
Résultat financier	<u>393</u>		<u>440</u>	
Résultat avant impôts	17.143	-1.624	17.253	-7.244
Impôt sur le résultat	<u>-60</u>		<u>-58</u>	
Résultat net	<u>17.083</u>	<u>-1.624</u>	<u>17.195</u>	<u>-7.244</u>
Bénéfice par action (x € 1)	3,20	-0,30	3,22	-1,35

Relevé résultat réalisé et non réalisé

(x € 1.000)

	01-01-2010/30-09-2010	01-01-2009/30-09-2009
Résultat net avant variations de juste valeur des immeubles de placement	17.083	17.195
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille	<u>-1.624</u>	<u>-7.244</u>
Résultat net	15.459	9.951
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	<u>-372</u>	<u>908</u>
Total du résultat réalisé et non réalisé attribuable aux actionnaires du groupe	15.087	10.859
Parts de minorité	0	0

Compte de résultats consolidés du 3eme trimestre

(x € 1.000)

	01-07-2010/ 30-09-2010	01-07-2009/ 30-09-2009
Revenus locatifs		
Loyer	6.300	6.461
Indemnités de rupture anticipée de bail	46	1
Résultat locatif net	6.346	6.462
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	77	1.188
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-175	-1.271
Résultat immobilier	6.248	6.379
Frais techniques	-289	-234
Frais commerciaux	-115	-126
Frais de gestion immobilière	-69	-95
Charges immobilières	-473	-455
Résultat d'exploitation des immeubles	5.775	5.924
Frais généraux de la société		
Personnel	-45	-159
Autres	-122	-149
Autres revenus ou frais opérationnels	-77	-29
	-244	-337
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.531	5.587
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	12
Variations de juste valeur des immeubles de placement	194	-3.105
	194	-3.093
Résultat opérationnel	5.725	2.494
Produits financiers	8	21
Charges d'intérêt	-91	-83
Autres charges financières	-6	-7
Résultat financier	-89	-69
Résultat avant impôt	5.636	2.425
Impôts des sociétés	-20	-19
Impôt	-20	-19
Résultat net	5.616	2.406
Résultat net actionnaires du groupe	5.616	2.406
Résultat par action (x € 1)	1,05	0,45
Résultat diluée par action (x € 1)	1,05	0,45

Résultat direct et indirect consolidé du 3eme trimestre

(x € 1.000)

	01-07-2010/ 30-09-2010		01-07-2009/ 30-09-2009	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Revenus locatifs	6.346		6.462	
Charges immobilières	-571		-538	
Autres charges	<u>-244</u>		<u>-337</u>	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.531		5.587	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du				
- positif		534		221
- négatif		<u>-340</u>		<u>-3.326</u>
Résultat sur portefeuille		194		<u>-3.105</u>
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			12	
Résultat opérationnel	<u>5.531</u>	<u>194</u>	<u>5.599</u>	<u>-3.105</u>
Résultat financier	<u>-89</u>		<u>-69</u>	
Résultat avant impôts	5.442	194	5.530	-3.105
Impôt sur le résultat	<u>-20</u>		<u>-19</u>	
Résultat net	<u>5.422</u>	<u>194</u>	<u>5.511</u>	<u>-3.105</u>
Bénéfice par action (x € 1)	1,02	0,03	1,03	-0,58

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)

	01-01-2010/30-09-2010	01-01-2009/30-09-2009
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	15.459	9.951
Dividende reçu	-653	-614
Résultat exclusif dividende reçu	14.806	9.337
Moins : réévaluation du bien immobilier	1.624	7.244
Variations de provision	632	466
Variations de dettes à court terme	-18	-2.460
	2.238	5.250
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	17.044	14.587
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-16	-139
Investissements	-3.679	-1.273
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-3.695	-1.412
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	7.000	1.000
Dividende payé	-20.726	-20.298
Dividende reçu	653	614
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-13.073	-18.684
Flux de trésorerie nets	276	-5.509
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.231	7.799
Augmentation/diminution de trésorerie	276	-5.509
Situation au 30 septembre	2.507	2.290

Variations de capitaux propres

(x € 1.000)

	2010	2009
Situation au 1 janvier	380.980	383.801
Résultat net	15.459	9.951
Dividende	-20.901	-20.581
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-372	908
Situation au 30 septembre	375.166	374.079

Information par segment

La segmentation des revenus locatifs, des immeubles de placement et des réévaluations est répartie par secteur:

Jusqu'au 30 septembre 2010	Bureaux	Commercial	Total
Revenus locatifs	7.579	11.722	19.301
Frais locatifs et taxes	-188	-67	-255
Frais techniques	-633	-134	-767
Frais commerciaux	-275	-32	-307
Frais de gestion	-109	-165	-274
Résultat d'exploitation des immeubles	6.374	11.324	17.698
Frais non alloués			-971
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			16.727
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-954	-670	-1.624
Vente actifs non financiers			23
Résultat opérationnel			15.126
Résultat financier			393
Résultat avant impôts			15.519
Impôts			-60
Résultat net			15.459
Immeubles de placement			
Situation au 01/01	144.783	237.090	381.873
Investissements/transfers projets de développement	383	-881	-498
Réévaluations	-954	-670	-1.624
Situation au 30/09	144.212	235.539	379.751
Jusqu'au 30 septembre 2009	Bureaux	Commercial	Total
Revenus locatifs	8.480	10.979	19.459
Frais locatifs et taxes	-222	-33	-255
Frais techniques	-596	-86	-682
Frais commerciaux	-374	-42	-416
Frais de gestion	-112	-175	-287
Résultat d'exploitation des immeubles	7.176	10.643	17.819
Frais non alloués			-1.018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			16.801
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-6.903	-341	-7.244
Vente actifs non financiers			12
Résultat opérationnel			9.569
Résultat financier			440
Résultat avant impôts			10.009
Impôts			-58
Résultat net			9.951
Immeubles de placement			
Situation au 01/01	149.520	231.575	381.095
Investissements/transfers projets de développement	1.132	140	1.272
Réévaluations	-6.903	-341	-7.244
Situation au 30/09	143.749	231.374	375.123

Modifications des immeubles de placement (chiffres x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2010	381.873
Investissements	563
Transfert d'immeubles de placement au projets de développement	-1.061
Réévaluations	-1.624
Situation au 30 septembre 2010	379.751

Chiffres clés par action

	01/07/10 - 30/09/10	01/01/10 - 30/09/10	01/01/09 - 30/09/2009
(chiffres par action x € 1)			
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	1,05	2,90	1,87
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	1,05	2,90	1,87
Résultat direct par action	1,02	3,20	3,22
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année		70,36	70,16

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

Base des résultats au 30 septembre 2010

L'information financière intermédiaire a été préparée conformément aux normes IAS 34, « Rapport financier intermédiaire ». Le rapport financier intermédiaire doit être lu conjointement avec le rapport annuel 2009. Le rapport a été préparé conformément aux standards internationaux sur les rapports financiers (IFRS) tels qu'approuvés et avalisés par la Commission de l'Union Européenne jusqu'au 30 septembre 2010.

Les règles d'évaluations appliquées pour établir le rapport de gestion intermédiaire sont identiques aux règles d'évaluations utilisées pour établir les comptes annuels consolidés aux 31 décembre 2009.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés ; conformément à la loi, la seule participation (non matérielle) de 100 % de la filiale est consolidée. Il n'y a pas de modification dans la composition de l'ensemble consolidé.

Evènements importants survenus après le 30 septembre 2010

Après le 30 septembre 2010, aucun évènement important n'est survenu qui pourrait influencer les rapports financiers susmentionnés ou qui devrait y être repris.

Conformément à l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004, le Gérant confirme que la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux effets du portefeuille sont pris en compte avec les aspects sociaux, éthiques et environnementaux. Voir rapport annuel 2009, page 8 «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, dans la fonction d'organe de gestion de la sicafi, que, à sa connaissance:

- le jeu d'états financiers résumés, établi 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 neuf premiers mois contient un exposé fidèle des informations exigées.