

**Geconsolideerd jaarverslag
van de Raad van Bestuur
van de Zaakvoerder
2010**



Kerncijfers over 5 jaar

	2006	2007	2008	2009	2010
Resultaten (x € 1.000)					
Netto huurresultaat	22.958	23.559	25.157	25.947	25.322
Winst	44.088	41.174	26.567	15.793	21.054
Direct resultaat ¹⁾	20.411	20.882	22.291	22.768	22.495
Indirect resultaat ¹⁾	23.677	20.292	4.276	-6.975	-1.441
Balans (x € 1.000)					
Vastgoedbeleggingen ²⁾	348.959	370.427	381.095	381.873	395.381
Projectontwikkelingen	6.847	9.079	9.558	13.179	27.815
Eigen vermogen	358.428	378.778	383.801	380.980	380.691
Uitstaande aandelen	5.331.947	5.331.947	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Reële waarde vastgoedbeleggingen ²⁾ (x € 1.000)					
Commercieel	202.275	217.900	231.575	237.090	252.221
Kantoren	147.400	152.527	149.520	144.783	143.160
	<u>349.675</u>	<u>370.427</u>	<u>381.095</u>	<u>381.873</u>	<u>395.381</u>
Gegevens per aandeel (x € 1)					
Direct resultaat	3,83	3,92	4,18	4,27	4,22
Indirect resultaat	4,44	3,80	0,80	-1,31	-0,27
Bruto dividend	3,75	3,80	3,86	3,92	3,92
Netto dividend	3,19	3,23	3,28	3,33	3,33
Intrinsieke waarde vóór winstverdeling	67,22	71,04	71,98	71,45	71,40
Direct resultaat per aandeel	3,83	3,92	4,18	4,27	4,22
Winst per aandeel	8,27	7,72	4,98	2,96	3,95

¹⁾ zie toelichting 3.23

²⁾ De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de transfertkosten (10 % - 12,5 %) opgelopen tijdens het verkoopproces;

De onafhankelijke vastgoedexpert heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

Kerninformatie

	2006	2007	2008	2009	2010
Koers op 31/12	58,6	50,15	48,01	61,5	68,5
Koers/direct resultaat op 31/12	15,3	12,8	11,5	14,4	16,2
Marktkapitalisatie op 31/12 (mln)	312,5	267,4	256,0	327,9	365,2
Intrinsieke waarde/aandeel	67,22	71,04	71,98	71,45	71,4
Dividend	3,75	3,80	3,86	3,92	3,92
Dividendrendement op 31/12	6,40%	7,58%	8,04%	6,37%	5,72%
Pay-out ratio	97,9%	96,9%	92,3%	91,8%	92,9%
Free float	31,8%	31,8%	30,7%	30,7%	30,7%

Informatie

Informatie is verkrijgbaar bij Wereldhave Belgium:

Tel: +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

Website: www.wereldhavebelgium.com

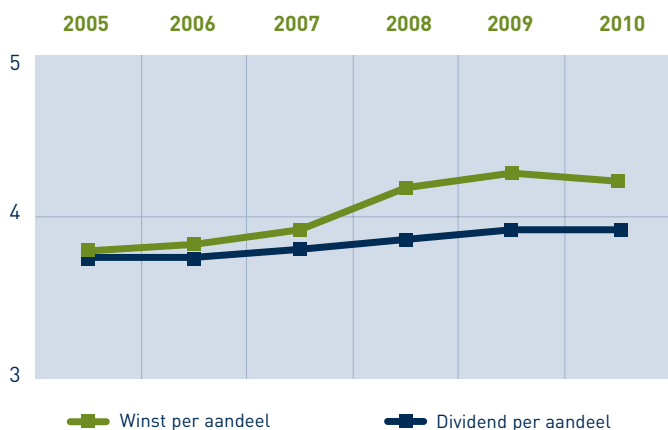
Het aandeel Wereldhave Belgium is genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext te Brussel.

Tickercode:WEHB / ISIN BE0003724383

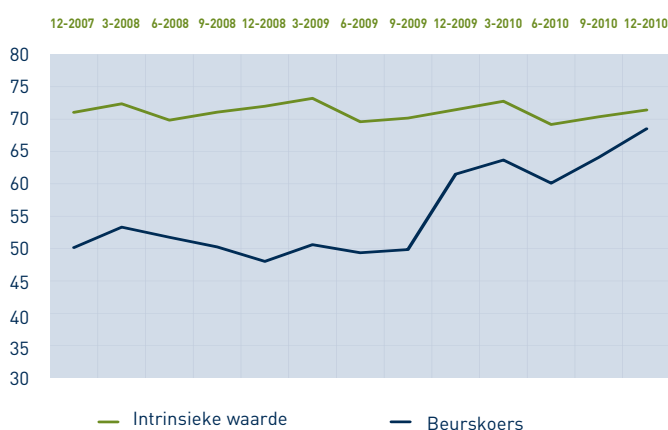
Financiële agenda

- 13.04.2011** Algemene vergadering van Aandeelhouders
- 18.04.2011** Notering ex-dividend
- 20.04.2011** Dividend record date
- 21.04.2011** Betaalbaarstelling dividend
- 11.05.2011** Bericht over het eerste kwartaal 2011
- 03.08.2011** Bericht over het eerste halfjaar 2011
- 02.11.2011** Bericht over het derde kwartaal 2011
- Maart 2012** Jaarverslag 2011

Winst en dividend per aandeel (x €1)



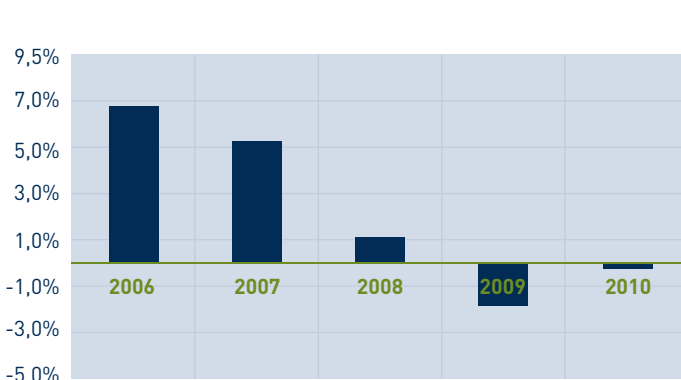
Koers aandeel / Intrinsieke waarde (vóór winstdeling, x €1)



Contractueel gegarandeerde huurinkomsten t.o.v. 2010 (in %)



Herwaardering vastgoedportefeuille



Profiel

Wereldhave Belgium is een beursgenoteerde beleggingsmaatschappij in commercieel vastgoed in België. Wereldhave Belgium richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra. De bestaande retailportefeuille van € 252 mln (64% van de totale portefeuille) bevat winkelcentra in Liège, Nivelles en Tournai. Daarnaast bevat de portefeuille kantoren in Brussel en Antwerpen. De ontwikkelingsportefeuille bevat uitbreidingen van winkelcentra in Nivelles, Tournai en Waterloo en een belang in de renovatie en uitbreiding van een winkelcentrum in Genk.

Wereldhave Belgium wil waarde creëren door actief management van winkelcentra en de (her)ontwikkeling van winkelcentra voor de eigen portefeuille. Met eigen medewerkers onderhoudt Wereldhave Belgium rechtstreeks contact met de huurders. Daardoor weet Wereldhave Belgium eerder wat er bij huurders speelt en beschikt Wereldhave Belgium over recente marktinformatie. De hiermee opgedane kennis wordt ook aangewend bij de ontwikkeling van projecten.

Structuur

Wereldhave Belgium is een vastgoedbevak sinds 15 januari 1998. De bevak valt onder wetgeving van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, 21 juni 2006 en 7 december 2010 en van de wet van 20 juli 2004. De bevak is als zodanig erkend door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

De vennootschap heeft de fiscale status van vastgoedbevak en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, tenzij op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

Wereldhave Belgium Services NV, 100% dochter van Wereldhave N.V., treedt op als syndicus van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

De aandelen Wereldhave Belgium worden verhandeld op de continumarkt van NYSE Euronext te Brussel.

Wereldhave N.V., Den Haag, houdt op 31 december 2010 direct dan wel indirect 69,31% van de aandelen.

BNP Paribas Fortis treedt op als bewaarder en ING Financial Markets als liquidity provider.

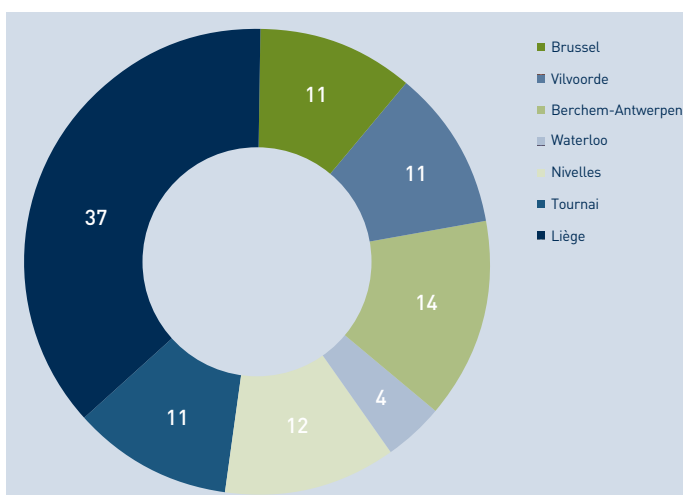
Waardering vastgoed

Wereldhave Belgium waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De portefeuille vastgoedbeleggingen wordt trimestrieel extern gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

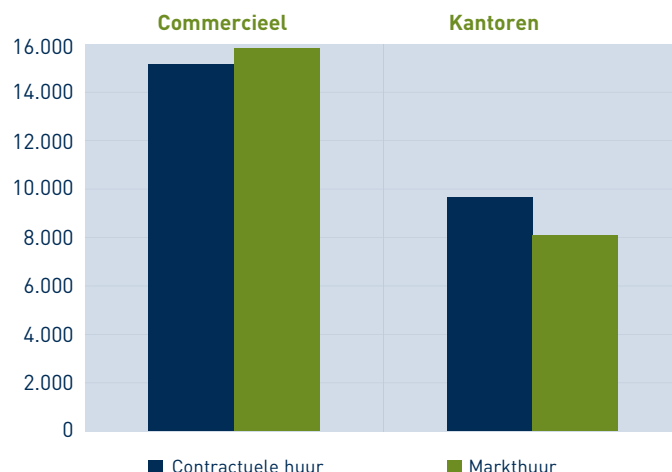
Financiële positie

Wereldhave Belgium heeft solide balansverhoudingen. Met een schuldgraad van 13,2% (statutair 11,0%) en een solvabiliteit van 86,2% positioneert Wereldhave Belgium zich bij de meest solide beursgenoteerde Europese vastgoedfondsen.

Geografische spreiding vastgoedbeleggingen (in % van taxatiewaarde)



Contractuele huur / Markthuur (€ x 1000)



Missie

Wereldhave Belgium wil een professioneel vastgoedinvesteerder en verhuurder zijn. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur gegeven worden aan investeringen en/of uitbreidingen in winkelcentra. Wereldhave Belgium wil daarmee over langere termijn een aantrekkelijk beleggingsrendement bieden bij een laag risicoprofiel van haar totale vastgoedportefeuille.

Strategie

Wereldhave Belgium streeft naar een stabiele groei van het direct resultaat en van het dividend. Om dit te realiseren stelt Wereldhave Belgium in haar strategie waardecreatie en risicospreiding centraal. Waardecreatie voor aandeelhouders vindt vooral plaats door:

1. Huurgroei te realiseren door actief management van winkelcentra
2. Winkelcentra te (her)ontwikkelen voor de eigen portefeuille

Wereldhave Belgium spreidt de risico's van haar beleggingen over de verschillende regio's in België.

Actief management

Wereldhave Belgium belegt in winkelcentra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Met actief management door eigen specialisten werkt de bevak aan de verdere versterking van de marktpositie van haar centra, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. Hierbij investeert de bevak ook in de aantrekkelijkheid,

kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra. Door de hoge bezettingsgraad dragen winkelcentra bij aan de bestendigheid van het resultaat.

Eigen ontwikkeling

De tweede mogelijkheid van waardecreatie is het voor eigen portefeuille en tegen kostprijs ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Door projecten in eigen beheer te realiseren kan de kwaliteit optimaal worden afgestemd op de gebruikerseisen en kan de bevak de timing van de investering afstemmen op de marktomstandigheden.

Doelstellingen

Wereldhave Belgium streeft naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend, met een pay-out ratio van minimaal 80%.

Wereldhave Belgium streeft naar een uitbreiding van het belang in winkelcentra van de portefeuille vastgoedbeleggingen. Gezien de managementintensiteit zullen kleinere kantoorpanden op termijn verkocht worden.

Wereldhave Belgium beschikt over solide vermogensverhoudingen met een solvabiliteit van thans circa 86%. In deze context acht de Zaakvoerder het aanvaardbaar de groei van de portefeuille extern te financieren. Mede hiermee kan de bevak gebruik maken van aantrekkelijke koopprijzen die zich in de komende periode kunnen aandienen.

Beheersorganen

Statutair Zaakvoerder

Het bestuur wordt gevormd door NV Wereldhave Belgium, die als enig statutair zaakvoerder optreedt. NV Wereldhave Belgium is een 100% dochtermaatschappij van Wereldhave N.V., Nassaulaan 23, Den Haag, Nederland. De statutair zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De Zaakvoerder wordt bestuurd door zijn Raad van Bestuur. De Raad is samengesteld uit tenminste vier natuurlijke personen.

De jaarlijkse bezoldiging van de Zaakvoerder is vastgesteld op € 55.000.

Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, NV Wereldhave Belgium, bestaat uit minimaal vier leden, waarvan één directielid is van Wereldhave N.V., en drie een onafhankelijk statuut hebben.

Ingevolge het bereiken van de maximum zittingsduur kwalificeren de heren Benoit Graulich en Bernard De Corte niet langer als onafhankelijk bestuurder (art 526ter W.Venn). De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Zaakvoerder van 1 april 2011 heeft de intentie volgende bestuurders, die kwalificeren als onafhankelijk, te benoemen voor een periode van 4 jaar:

- De heer Dirk Goeminne
- De heer Jacques de Smet
- De heer Philippe Naert

Deze benoemingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de CBFA.

De onafhankelijke bestuurders zien er in het bijzonder op toe, conform het Corporate Governance Charter, te waken over de belangen van alle aandeelhouders.

De heer Dirk Goeminne zal benoemd worden tot Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder met ingang van 10 mei 2011, ter vervanging van de heer Benoit Graulich. Het bestuurdersmandaat van de heer Bernard De Corte neemt een einde op 10 mei 2011 en dat van de heer Benoit Graulich op 31 oktober 2011.

Voor meer informatie over de samenstelling, vergaderingen en activiteiten van de Raad van Bestuur in 2010 verwijzen we naar het hoofdstuk Corporate Governance.

Wijzigingen in samenstelling Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

Benoit Graulich

Voorzitter van de Raad van Bestuur (tot 10 mei 2011)

Onafhankelijk bestuurder (einde mandaat 31 oktober 2011)

J. (Hans) Pars

Gedelegeerd bestuurder

Directeur Wereldhave Management Holding B.V. sinds 2009

Directeur en Voorzitter van de Directie van Wereldhave N.V. sinds 2009

Bernard De Corte

Onafhankelijk bestuurder (einde mandaat 10 mei 2011)

Dirk Goeminne

Voorzitter van de Raad van Bestuur (vanaf 10 mei 2011)

Onafhankelijk bestuurder (vanaf 1 april 2011)

Jacques de Smet

Onafhankelijk bestuurder (vanaf 1 april 2011)

Philippe Naert

Onafhankelijk bestuurder (vanaf 1 april 2011)

Uitvoerend management

De heer Paul Rasschaert, algemeen directeur en tevens bestuurder van de Zaakvoerder, is na een korte ziekteperiode op 15 april 2010 overleden. Wereldhave Belgium heeft niet alleen een uitstekende directeur, maar ook een gewaardeerde collega verloren. De heer Luc Plasman, voorheen directeur bij ING RED Belgium, is met ingang van 1 januari 2011 benoemd tot algemeen directeur van de bevak.

Voor meer informatie over de samenstelling van het uitvoerend management in 2010 verwijzen we naar het hoofdstuk Corporate Governance.

Inleiding

Wereldhave Belgium hecht grote waarde aan evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend vermogen en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate, toekomstgerichte informatieverstrekking en bedrijfsethiek. De bedrijfsethiek is verankerd in Business Principles en de Code of Conduct voor het personeel, die worden gepubliceerd op onze website www.wereldhavebelgium.com.

Wereldhave Belgium streeft ernaar de Belgische Corporate Governance Code 2009 volledig toe te passen. De code is vrij te raadplegen op <http://www.corporategovernancecommittee.be>. Waar van de code wordt afgeweken is het beginsel van 'comply or explain' toegepast.

Corporate governance charter

Het corporate governance charter is gepubliceerd op onze website samen met zijn bijlagen:

- Het intern reglement van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder;
- Het intern reglement van het Auditcomité;
- Het intern reglement van de bedrijfsleiders;
- Het Charter van het College van Toezicht op het dagelijks bestuur;
- Het Remuneratiebeleid.

www.wereldhavebelgium.com

Statutair Zaakvoerder

Het bestuur wordt gevormd door NV Wereldhave Belgium, die als enig statutair zaakvoerder optreedt. NV Wereldhave Belgium is een 100 % dochtermaatschappij van Wereldhave N.V., Nassaulaan 23, Den Haag, Nederland. De statutair zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De Zaakvoerder wordt bestuurd door zijn Raad van Bestuur. De Raad is samengesteld uit tenminste vier natuurlijke personen.

Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

Samenstelling

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, NV Wereldhave Belgium, bestaat bij de afsluiting van het boekjaar uit drie leden waarvan 2 bestuurders als onafhankelijk kwalificeren in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code:

- Benoit Graulich (Onafhankelijk bestuurder) Voorzitter van de Raad van Bestuur
- J. (Hans) Pars (Gedelegeerd bestuurder)
- Bernard De Corte (Onafhankelijk bestuurder)

De bestuurders worden benoemd voor hoogstens vier jaar en zijn herverkiesbaar.

Activiteitenverslag

De Raad, voorgezeten door de heer Benoit Graulich, heeft in 2010 vier keer vergaderd.

Alle leden van de Raad van Bestuur waren op alle vergaderingen aanwezig.

Vaste onderwerpen op de agenda waren de resultaten- en vermogensontwikkeling, de ontwikkelingen op de Belgische vastgoedmarkt, investeringen en desinvesteringen, het financieringsbeleid en het dividendbeleid. De leden van de Raad ontvangen, voorafgaand aan de vergadering van de Raad van Bestuur, de bundel met de te behandelen documenten evenals de agendapunten waarover beslist dient te worden.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder beslist in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders over strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen, en financieringen op lange termijn.

Er heeft in 2010 geen evaluatie van board en board comités plaatsgevonden. In lijn met de Code wordt een dergelijke evaluatie voorzien in 2011.

Auditcomité

Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit de twee onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur:

- Bernard De Corte, Voorzitter van het auditcomité;
- Benoit Graulich.

Het kan zich voor de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de secretaris van de vennootschap.

Activiteitenverslag

Het auditcomité heeft in 2010 vier keer vergaderd.

De leden van het auditcomité waren op alle vergaderingen aanwezig.

Het Auditcomité heeft – overeenkomstig artikel 526bis W. Venn.- de Raad van Bestuur geadviseerd ten aanzien van de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing van de vennootschap en de relatie met de commissaris.

Uitvoerend management

Samenstelling: Naast de gedelegeerd bestuurder omvat het uitvoerende management van Wereldhave Belgium tevens de algemeen directeur.

De heer Paul Rasschaert, algemeen directeur en tevens bestuurder van de Zaakvoerder, is na een korte ziekteperiode op 15 april 2010 overleden. Wereldhave Belgium heeft niet alleen een uitstekende directeur, maar ook een gewaardeerde collega verloren. De heer Luc Plasman, voorheen directeur bij ING RED Belgium, is met ingang van 1 januari 2011 benoemd tot algemeen directeur van de bevak.

Het uitvoerend management bestaat uit:

- J. (Hans) Pars, gedelegeerd bestuurder van de Zaakvoerder,
- Luc Plasman, algemeen directeur van de bevak.

Kenmerken risk management en intern controlesysteem

De Zaakvoerder is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfsactiviteiten van Wereldhave Belgium afgestemde interne risicobeheersings- en controlesystemen. De Zaakvoerder is zich er van bewust dat geen enkel risicobeheersings- en controlesysteem kan voorzien in een absolute garantie voor wat betreft het behalen van ondernemingsdoelstellingen en het voorkomen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of het schenden van wetten of regelgeving.

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie, het jaarlijks door de Zaakvoerder goed te keuren beleggingsplan en de Business Principles en de Code of Conduct. De bevak beschikt over een regeling voor waarschuwing bij misstanden. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

De bevak heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen gewaarborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie.

Het stelsel van Administratieve Organisatie/ Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het 4-ogen principe.

Wereldhave Belgium hanteert strakke procedures voor de periodieke samenstelling van kwartaal- en jaarcijfers op basis van de vastgestelde grondslagen. De interne managementrapportages zijn gericht op directe signalering van ontwikkelingen in de waarde van beleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem. Wereldhave Belgium beoogt de betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiseringsorganisatie en geautomatiseerde gegevensverwerking te garanderen met een stelsel van preventieve en repressieve maatregelen. Dit stelsel is gericht op het waarborgen van de integriteit, exclusiviteit, beschikbaarheid en controleerbaarheid van de automatische gegevensverwerking en -opslag. Dagelijks worden back-ups vervaardigd van de databestanden. De back-up bestanden worden wekelijks extern opgeslagen in een kluis. Met een externe service leverancier werd een uitwijkovereenkomst gesloten.

Klachtenregeling

Klachten ten aanzien van de financiële verslaggeving, interne risicobeheersing, controlesystemen en de audit moeten worden ingediend bij de secretaris van de vennootschap, die de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder hierover zal informeren. De secretaris draagt zorg voor de registratie van klachten. Hij zal de klager de ontvangst van de klacht bevestigen en daarbij aangeven binnen welke termijn naar verwachting een besluit op de klacht genomen zal worden. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zal uiterlijk binnen 12 weken na ontvangst van de klacht zijn beslissing aan de klager kenbaar maken.

Belangenconflicten

Er zijn in 2010 geen zakelijke transacties geweest tussen de leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder en de vennootschap.

Compliance officer

De 'Compliance Officer' is belast met het toezicht op de naleving van de regels van het marktmisbruik, zoals deze regels onder meer worden opgelegd door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

Afwijkingen van de Belgische Corporate Governance Code – “Comply or explain” principe

Samenstelling van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder bestaat thans uit drie personen, van wie twee bestuurders kwalificeren als onafhankelijk bestuurder in de zin van de Belgische Corporate Governance Code. Het aantal onafhankelijke bestuurders wijkt daarmee af van de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code en artikel 9 van het K.B. van 7 december 2010. De Raad van Bestuur heeft de intentie op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Zaakvoerder van 1 april 2011 drie bestuurders te benoemen die onafhankelijk kwalificeren.

Benoemingscomité/Remuneratiecomité

De Raad van Bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. Hiermee wijkt Wereldhave Belgium af van de betreffende aanbevelingen van de Corporate Governance Code. De Raad ziet de betreffende taken als taken van de voltallige Raad van Bestuur. De beperkte omvang van de Raad maakt efficiënte beraadslaging over de onderwerpen mogelijk waardoor afzonderlijke comités, naar het oordeel van de Raad, overbodig zijn.

Rapportering remuneratie uitvoerend management

Over 2010 maakten enkel de gedelegeerd bestuurder en de algemeen directeur deel uit van het uitvoerend management van Wereldhave Belgium. Gezien deze beperkte samenstelling oordeelt de Raad van Bestuur dat de volledige naleving van de vereisten van de Code inzake remuneratierapportering, een ongewenste schending van de privacy van betrokkenen zou inhouden.

Remuneratierapport

Het bestuur wordt gevormd door NV Wereldhave Belgium, die als enig statutair zaakvoerder optreedt. De jaarlijkse bezoldiging van de Zaakvoerder is vastgesteld op een vaste vergoeding van € 55.000. Vanaf 2011 wordt de jaarlijkse bezoldiging vastgesteld op € 95.000.

De niet-uitvoerende bestuurders van de Zaakvoerder krijgen een vaste vergoeding van € 10.000. Deze dekt zowel hun bestuurdersmandaat, als het lidmaatschap van het Auditcomité. De gedelegeerd bestuurder van de Zaakvoerder ontvangt geen enkele vergoeding in zijn hoedanigheid van bestuurder.

De leden van de Raad van Bestuur trekken, abstractie makend van hun bezoldiging als bestuurder van de statutaire zaakvoerder resp. als werknemer van Wereldhave Belgium op geen enkele andere wijze voordeel uit de activiteiten van Wereldhave Belgium of gelieerde ondernemingen. Zij bezitten geen aandelen of optierechten van Wereldhave Belgium en er werden hen door Wereldhave Belgium geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt.

De vennootschap heeft geen specifieke aanwervings- of vertrekregelingen afgesloten met de leden van het uitvoerend management.

Bedrijfsrisico's en risicobeheersing

Wereldhave Belgium onderscheidt strategische, operationele en financiële risico's. Strategische risico's zijn verbonden aan strategische keuzes van Wereldhave Belgium, operationele risico's zijn verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en financiële risico's zijn verbonden aan de ontwikkelingen van de financiële markten en de valutamarkten.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's, de specifieke maatregelen om het betrokken risico te beheersen en de mogelijke invloed van het risico op het resultaat en het vermogen.

Belangrijkste risico's

Operationeel

Het verhuurrisico omvat het risico van de verhuurbaarheid en de huurprijsontwikkeling. De economische crisis kan ertoe leiden dat het langer duurt om leegkomende ruimte te verhuren, waardoor de huurdering wegens leegstand toeneemt. Markthuren houden niet altijd gelijke tred met contractuele huren, waardoor bij huurverlengingen en vernieuwingen aanpassingen in de huurinkomsten aan de orde kunnen zijn. Wereldhave Belgium volgt de ontwikkelingen van markthuren nauwgezet en voortdurend.

Door zelf nieuw vastgoed te laten bouwen en ouder vastgoed te verkopen, heeft Wereldhave Belgium een goed verhuurbare portefeuille van kwalitatief vastgoed opgebouwd. De bevak onderhoudt rechtstreekse contacten met de huurders en rapporteert regelmatig aan de Zaakvoerder over alle relevante marktontwikkelingen. In de standaard huurvoorwaarden is opgenomen dat de huur vooraf moet worden betaald. Daarnaast vormen betalingsgaranties een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van de bevak. Een 0,5% wijziging van de bezettingsgraad heeft een effect van € 0,1 mln op het direct resultaat (€ 0,03 per aandeel).

De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt enerzijds beïnvloed door de verhuurmarkten en anderzijds door de financiële markten. Een lagere waarde heeft gevolgen voor de vermogensverhoudingen en de intrinsieke waarde van het aandeel.

De door de bevak gekozen focus op winkelcentra impliceert een grotere concentratie op geografisch vlak, in die zin dat de spreiding slechts door een beperkt aantal vastgoedgehelen wordt bewerkstelligd, alsook een grotere concentratie van het risico.

De strategie van Wereldhave Belgium waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare portefeuille. Ook van kwalitatief vastgoed kan de waarde dalen. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt nauwlettend gevolgd. De bevak waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De gehele portefeuille wordt ieder kwartaal getaxeerd/geüpdated door externe, onafhankelijke onroerend goed deskundigen. Met haar solide vermogensverhoudingen is de bevak goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 15,1 mln op het eigen vermogen (€ 2,84 per aandeel).

Financieel

Renteontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het resultaat, het rendement en de waarde van het vastgoed.

Van het rentedragend vreemd vermogen van € 47,3 mln per 31 december 2010 (2009: € 27 mln), was 100% tegen variabele rente geleend. Inflatiecijfers, in samenhang met rentevoeten, maken onderdeel uit van de managementinformatie en de door de Zaakvoerder vastgestelde parameters voor de toekomstverwachting, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Met een debt/equityratio ultimo 2010 van 13,2% (2009: 7,1%) behoort Wereldhave Belgium tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen. Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 0,2 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,04 per aandeel).

Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Zaakvoerder aangegaan.

De derogatie overeenkomstig artikel 43 § 3 van het Koninklijk Besluit van 1995 die betrekking heeft op het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoed geheel werd verlengd tot 30 september 2012.

Informatie over de juridische betwisting wordt beschreven in toelichting 29.

Overige risico's

Operationeel

Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij op betalingen aan de bevak. Indien 1% van de debiteuren in gebreke zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 0,3 mln (€ 0,05 per aandeel) beïnvloeden. Wereldhave Belgium houdt maandelijks via een online applicatie toezicht op de uitstaande vorderingen en beoordeelt maandelijks de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. Daarnaast is in de standaard huurvoorwaarden opgenomen dat huur vooraf moet worden betaald en wordt van iedere

huurder vooraf bij aangaan van een nieuw huurcontract de kredietwaardigheid beoordeeld. Het risico wordt verder beperkt door van huurders verkregen bankgaranties.

Ontwikkelingsrisico

Het risico dat de uiteindelijke projectkosten afwijken van het oorspronkelijke budget worden beheerst met heldere budgettering en intensief projectmanagement. Daarnaast streeft de bevak ernaar zelf te kunnen bepalen of en zo ja, wanneer wordt gestart met de verschillende projectfasen. Realisatie- en afnameverplichtingen worden alleen op uitdrukkelijk besluit van de Zaakvoerder aangegaan.

Financieel

Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat kredietovereenkomsten niet of slechts tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door het hanteren van solide vermogensverhoudingen, het onderhouden van relaties met diverse internationale banken en het beschikbaar houden van voldoende kredietfaciliteiten (gecommitteerd en ongecommitteerd). De Zaakvoerder beoordeelt de cashflow forecasts en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoeften op een reguliere basis.

Aan *financiële transacties* zoals renteswaps zijn risico's verbonden. Het gebruik van financiële instrumenten wordt beperkt tot het dekken van onderliggende transacties of posities. Alleen financiële instellingen met een "investment grade" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking. Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Zaakvoerder aangegaan.

Strategische risico's

Voor het *behoud van de fiscale status van bevak* dient aan de wettelijke vereisten te worden voldaan. Het behoud van de status heeft de voortdurende aandacht van de Zaakvoerder. De uitdelingsverplichting en de financieringslimieten worden periodiek en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaking van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald. Gedurende 2010 heeft Wereldhave Belgium voldaan aan de vereisten die verbonden zijn aan de fiscale status van bevak.

Risicobeheersing

De Zaakvoerder is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfsactiviteiten van Wereldhave Belgium afgestemde interne risicobeheersings- en controlesystemen. De Zaakvoerder is zich er van bewust dat geen enkel risicobeheersings- en controlesysteem kan voorzien in een absolute garantie voor wat betreft het behalen van ondernemingsdoelstellingen en het voorkomen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of het schenden van wetten of regelgeving.

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie, het jaarlijks door de Zaakvoerder goed te keuren beleggingsplan en de Business Principles en de Code of Conduct. De bevak beschikt over een regeling voor waarschuwing bij misstanden. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

De bevak heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen gewaarborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie. Het stelsel van Administratieve Organisatie/ Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het 4-ogen principe.

Wereldhave Belgium hanteert strakke procedures voor de periodieke samenstelling van kwartaal- en jaarcijfers op basis van de vastgestelde grondslagen. De interne managementrapportages zijn gericht op directe signalering van ontwikkelingen in de waarde van beleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem.

Wereldhave Belgium beoogt de betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiseringsorganisatie en geautomatiseerde gegevensverwerking te garanderen met een stelsel van preventieve en repressieve maatregelen. Dit stelsel is gericht op het waarborgen van de integriteit, exclusiviteit, beschikbaarheid en controleerbaarheid van de automatische gegevensverwerking en opslag. Dagelijks worden back-ups vervaardigd van de databasestanden. De back-up bestanden worden wekelijks extern opgeslagen in een kluis. Met een externe service leverancier werd een uitwijkovereenkomst gesloten.

Investor relations

Vragen over het aandeel Wereldhave Belgium kunt u stellen via www.wereldhavebelgium.com.

2010 in het kort

Winkelcentra

Wereldhave Belgium richt zich op het realiseren van huurgroei door actief management van winkelcentra. De bevak richt zich daarbij op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Over 2010 werden in de drie winkelcentra in portefeuille dertien huurovereenkomsten onderhandeld. De gewogen gemiddelde huurverhoging bedroeg 18%. Het is de permanente zorg van het management de attractiviteit van de winkelcentra te bestendigen. De winkelcentra zijn volledig verhuurd.

Kantoren

Het consolideren van de huidige bezetting en de hernegotiatie van de huurcontracten die op vervaldag komen is prioritair voor de Zaakvoerder. Tevens zal de Zaakvoerder potentiële kantoorgebruikers in 2011 nog actiever gaan benaderen.

In 2010 werden, behoudens een aantal kleinere verhuringen, geen nieuwe huurcontracten afgesloten.

Het Oriongebouw, gelegen aan de Bischoffsheimlaan 22-25 te Brussel, wordt waarschijnlijk in de loop van 2011 structureel gerenoveerd en zal in 2012 opnieuw beschikbaar zijn voor de verhuurmarkt.

De gemiddelde bezettingsgraad van de kantorenportefeuille over 2010 bedraagt 80,7%.

Projectontwikkelingen

Door projecten voor de eigen portefeuille en tegen kostprijs te ontwikkelen wil Wereldhave Belgium waarde creëren voor aandeelhouders. Wereldhave Belgium streeft naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelingsportefeuille en de bestaande portefeuille vastgoedbeleggingen.

De aankoop van de projecten van ING RED Belgium passen in de strategische focus van de bevak en verzekeren de ontwikkelingspijplijn voor de komende jaren.

De uitbreiding (12.000 m²) van het winkelcentrum in Nivelles is in volle bouwfase. De bouwkundige oplevering is voorzien voor maart 2012.

Het project in Tournai betreft eveneens retail waarbij een beperkt residentiële functie wordt geïntegreerd. De bouwaanvraag voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m² zal naar verwachting eind 2011 ingediend worden.

Organisatie

Huurgroei door middel van actief winkelcentrummanagement, renovatie en uitbreiding van winkelcentra zijn kerntaken van de bevak. In functie hiervan en mede door deze focus is de organisatie versterkt door het ervaren ontwikkelingsteam van ING RED Belgium.

Winst

De winst over 2010 bedraagt € 21,1 mln (2009: € 15,8 mln), per aandeel bedraagt de winst € 3,95 (2009: € 2,96). De stijging van de winst is in hoofdzaak een gevolg van betere waarderingsresultaten. De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op € -0,9 mln (2009: € -7,0 mln). De eenmalige kosten in verband met de overname van projecten van ING RED Belgium bedroegen € 0,5 mln. De winst bestaat uit direct en indirect resultaat.

Direct resultaat

Het direct resultaat over 2010 bedraagt € 22,5 mln (2009: € 22,8 mln). Deze lichte daling van het direct resultaat is in hoofdzaak het gevolg van een lagere bezettingsgraad in de kantorenportefeuille. Het direct resultaat per aandeel is daarvoor uitgekomen op € 4,22 (2009: € 4,27).

De gemiddelde bezettingsgraad, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huur, bedraagt 89,0% (2009: 92,8%).

Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad over 2010: kantoren 80,7% en winkelcentra 100%.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over 2010 bedraagt € -1,4 mln (2009: € -7,0 mln) en bestaat in hoofdzaak uit waarderingsresultaten (€ -0,9 mln) en kosten (€ -0,5 mln) voor de overname van de projecten van ING RED Belgium. Het indirecte resultaat per aandeel bedraagt € -0,27 (2009: € -1,31).

Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille vastgoedbeleggingen kwam uit op 6,3% (2009: 6,2%). Gedurende 2010 werd geen vastgoed verkocht.

Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal over 2010 een bruto dividend worden voorgesteld van € 3,92 (netto € 3,33), hetgeen neerkomt op een pay-out ratio van 92,9% t.o.v.

het statutair direct resultaat. Het dividend is betaalbaar vanaf 21 april tegen afgifte van coupon 14. De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

Koersontwikkeling

Wereldhave Belgium-aandeelhouders hebben in 2010 een return (inclusief dividend) behaald van 16,8% (2009: 34,9%). Dit rendement is gelijk aan de EPRA (European Public Real Estate Association) Return Index (EUR) of 16,8%. De koers/direct resultaat verhouding lag ultimo 2010 op 16,2.

Eigen en vreemd vermogen

Het eigen vermogen bedraagt eind 2010 vóór winstverdeling € 380,7 mln, ofwel 86,2 % van het balanstotaal (2009: € 381,0 mln of 92,4 %). Wereldhave Belgium hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 70%. Solide balansverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht van de vennootschap bij het realiseren van nieuwe investeringen.

Op 31 december 2010 zijn 5.331.947 aandelen in omloop, waarvan 39,10 % in handen is van Wereldhave N.V., 30,21% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,69 % in handen van het publiek (free float).

De intrinsieke waarde per aandeel, vóór winstuitkering, bedraagt per 31 december 2010 € 71,40 (31 december 2009: € 71,45).

Behoudens externe korte termijn financieringen (< 1 jaar) maakt de vennootschap per 31 december 2010 geen gebruik van externe financieringen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen

Beurskoers 2010 (x €1)



Verhouding koers/direct resultaat



hebben op het resultaat van de vennootschap. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet significant af van de nominale waarde aangezien het financieringen met variabele rente betreffen op korte termijn.

Per 31 december 2010 bedraagt de schuldratio op het totaal der activa 13,2% (2009: 7,1%) conform de berekeningswijze volgens het K.B. van 7 december 2010. De betwiste belastingaanslag ten belope van € 50,9 mln, in hoofdsom, werd niet bij de berekeningswijze meegenomen. Het volledige bedrag van deze fiscale claim wordt overigens gegarandeerd door Wereldhave N.V., aandeelhouder van Wereldhave Belgium.

De ontwikkelingen met betrekking tot de strafrechtelijke betwisting inzake de verkoop in 1993 van een vennootschap, geherkwalificeerd als kasgeldvennootschap worden besproken in toelichting 29.

Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Er hebben zich na het jaareinde geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap of op de jaarrekening per 31 december 2010.

Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

Onderzoek en ontwikkeling

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de vennootschap zijn er geen werkzaamheden die betrekking hebben op onderzoek of ontwikkeling.

Risicobeheersing

De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap wordt blootgesteld hebben betrekking op het bedrijfsrisico, het financiële risico, het operationele risico en het strategisch risico. Overeenkomstig de aanbevelingen van de Corporate Governance Code zijn de interne risicobeheersings- en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat en verschaffen een redelijke mate van zekerheid dat de financiële

verslaggeving zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat (zie sectie 'Risicobeheersing – Corporate Governance').

Onafhankelijkheid-Deskundigheid

Het auditcomité bestaat uit twee onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder overeenkomstig artikel 526ter W. Venn.. Beide leden beschikken, overeenkomstig artikel 119, 6° W. Venn., over de nodige deskundigheid en professionele ervaring op gebied van boekhouding en audit. (docent corporate finance, ex-partner Ernst & Young).

Verklaring overeenkomstig artikel 12 § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder verklaart dat, voorzover bekend, de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2010, opgesteld overeenkomstig International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en de in België van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (Artikel 34)

De vennootschap is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen met één statutaire Zaakvoerder, aangesteld voor onbepaalde duur. Wereldhave N.V. houdt 100% van de aandelen van de statutaire Zaakvoerder aan.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten.

Behoudens de wettelijke bepalingen zijn er geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan aandelen van de vennootschap. Bestissingen of handelingen die tot de bevoegdheid behoren van de algemene vergadering van aandeelhouders dienen goedgekeurd te worden met instemming van de statutaire zaakvoerder.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht.

De vennootschap heeft geen kennis van aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van overdracht van aandelen en/of uitoefening van het stemrecht.

Er is geen aandelenplan voor werknemers.

Statutenwijzigingen en benoemingen of vervangingen van de leden van de Zaakvoerder worden toegepast conform het Wetboek van Vennootschappen. De Zaakvoerder wordt benoemd door een buitengewone algemene vergadering, ten overstaan van een notaris, met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. Bij benoeming van een bijkomende zaakvoerder is de instemming van de andere zaakvoerder vereist. De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen.

Ingevolge beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 11 april 2007 is het de Zaakvoerder toegestaan het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren ten belope van maximum € 200 mln door inbreng in geld of natura; desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de statuten of het K.B. van 7 december 2010. Deze toelating loopt tot 26 november 2012 en is hernieuwbaar.

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar bod.

Er zijn geen overeenkomsten gesloten tussen de vennootschap en de Zaakvoerder of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de Zaakvoerder ontslag neemt of zonder geldige reden moet afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen

Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. hebben op datum van 28 oktober 2008, krachtens de Wet van 1 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de vennootschap.

Op 31 december 2010 zijn 5.331.947 aandelen in omloop, waarvan 39,10% in handen is van Wereldhave N.V., 30,21% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,69% in handen van het publiek. N.V. Wereldhave International is een 100% dochter van Wereldhave N.V.

Aandelen Wereldhave N.V. worden verhandeld op de beurs van NYSE Euronext te Amsterdam.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Op 31 december verwierf Wereldhave Belgium vijf ontwikkelingsprojecten van ING Real Estate Development. De projecten bestaan uit een binnenstedelijk winkelcentrum in Waterloo dat kan worden herontwikkeld tot een totale omvang van 10.000 m², en vier ontwikkelingsprojecten waarvan de herontwikkeling van een 37.000 m² groot winkelcentrum in Genk de belangrijkste is. De initiële investering bedroeg € 19,6 mln en zal oplopen tot ongeveer € 150 mln wanneer de projecten zijn gerealiseerd. De eerste projecten worden niet voor het eind van 2013 in exploitatie genomen. De bevak nam ook het ervaren ontwikkelteam van ING over, dat ook een bijdrage zal leveren aan de ontwikkelprojecten in Nivelles en Tournai.

De gemiddelde bezettingsgraad over 2010, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huur, van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt 89,0 % (2009: 92,8%). Het Oriongebouw in het centrum van Brussel, dat na een huurperiode van 18 jaar in april van 2010 leeg kwam te staan, zal moeten worden gerenoveerd alvorens het weer kan worden verhuurd. Op 28 mei werd de bouwvergunning voor de uitbreiding van winkelcentrum Nivelles onherroepelijk. Met de bouw van de ondergrondse parkeergarage werd in juni gestart en tegen het eind van het jaar was de parkeergarage al gedeelte-

lijk in bedrijf. In september keurde de Waalse overheid het nieuwe bestemmingsplan voor het winkelcentrum in Tournai goed. De aanvraag voor een bouwvergunning en een socio-economische vergunning zullen medio 2011 worden ingediend.

De derogatie overeenkomstig artikel 43 § 3 van het Koninklijk Besluit van 1995 die betrekking heeft op het winkelcentrum 'Belle-Ile' te Liège op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoedgeheel werd verlengd tot 30 september 2012.

De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2010 € 395,4 mln.

Het gemiddelde huurrendement bij 100% bezetting van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt 6,3%.

Wereldhave Belgium houdt ultimo 2010 twee investeringen 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 2010 € 11,5 mln (31 december 2009: € 11,9 mln).

Waardering portefeuille per 01/01/10 (x € 1.000)

Commercieel	237.090
Kantoren	144.783
	<u>381.873</u>

Waardering portefeuille per 31/12/10 (x € 1.000)

Commercieel	252.221
Kantoren	143.160
	<u>395.381</u>

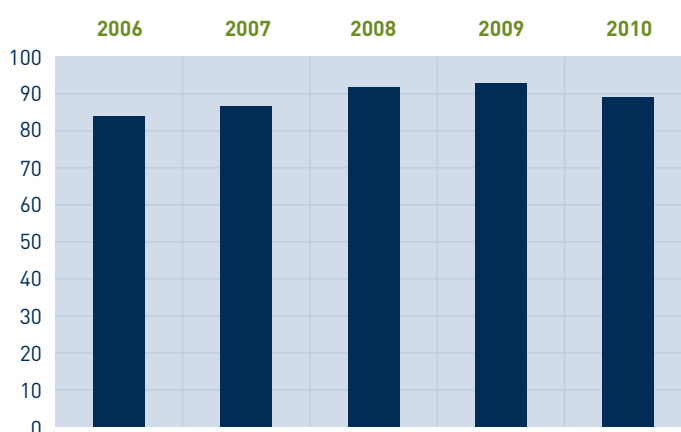
Verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille per 31/12/10 (x € 1.000)

Commercieel	154.540
Kantoren	136.836
	<u>291.376</u>

Prospectieve theoretische huur (op basis van 100 % verhuurd) over 2011 (x € 1.000)

Commercieel	15.661
Kantoren	13.156
	<u>28.817</u>

Gemiddelde bezettingsgraad (in % van huurinkomsten)



Inleiding

Het is belangrijk dat we vandaag onze verantwoordelijkheid nemen als we waarde voor morgen willen creëren. Vastgoed heeft immers een levensduur van meerdere decennia. Beslissingen die Wereldhave Belgium vandaag neemt over haar vastgoed, kunnen nog tientallen jaren een effect hebben op de maatschappij. Door duurzame beslissingen te nemen wordt nu reeds met de toekomst rekening gehouden. Duurzaamheid betekent tenslotte dat we beslissingen nemen die aansluiten op de behoeften van het heden zonder het toekomstige generaties onmogelijk te maken om in hun behoeften te voorzien.

Het belang van duurzaamheid dringt steeds verder in de westerse maatschappij door. De eisen van overheden met betrekking tot duurzaamheid worden steeds strenger. Producenten en opdrachtgevers bieden steeds meer duurzame producten en diensten aan. Steeds meer huurders hechten waarde aan duurzame gebouwen en diverse onderzoeken tonen aan dat er een relatie bestaat tussen de duurzaamheid van een gebouw en het risico op leegstand. Met de duurzaamheidswensen dient bijgevolg zorgvuldig te worden omgegaan. Daarom heeft Wereldhave Belgium vier specifieke aandachtgebieden weerhouden, namelijk: de eigen organisatie, nieuwe investeringen, bouw en vastgoedontwikkeling en vastgoedmanagement.

Organisatie

Duurzame bedrijfsvoering is een cyclisch proces van initiëren, verduurzamen en evalueren. Om ervoor te zorgen dat de aandacht voor duurzaamheid niet verminderd, is 'sustainability' een vast onderwerp in de interne Wereldhave nieuwsbrief die drie keer per jaar verschijnt. De ene keer is het een informatief artikel over een specifiek onderwerp, de andere keer worden beslissingen/targets gecommuniceerd die zijn vastgesteld door de 'sustainability taskforce'. De sustainability stuurgroep wordt daarom voorgezeten door de heer J. Pars en komt maandelijks samen om nieuwe duurzaamheidsacties te initiëren en lopende acties te evalueren.

Wereldhave Belgium heeft dit jaar de carbon footprint berekend van haar organisatie en streeft ernaar deze berekening jaarlijks uit te breiden en te evalueren. Bij de selectie van te vervangen kantoormaterieel is rekening gehouden met het cradle-to-cradle concept. Ook is het beleid voor bedrijfswagens aangescherpt. Hiermee hoopt Wereldhave Belgium de keuze voor een zuinige auto aan te moedigen.

Bouw- en vastgoedontwikkeling

Voor nieuwe vastgoedontwikkelingen hanteert Wereldhave Belgium de doelstelling om minimaal een BREEAM score van 'Good' te behalen. Om dit mogelijk te maken zijn de standaard 'programma's van eisen' waar Wereldhave Belgium bij nieuwe ontwikkelingen mee werkt, aangepast en zijn de benodigde BREEAM criteria hierin opgenomen. Sinds 1998 werkt Wereldhave Belgium al gericht aan duurzaamheid met de thema's energie, water, materialen, omgeving, flexibiliteit en binnenklimaat en heeft deze thema's verwerkt in haar programma van eisen. De BREEAM hoofdstukken wijken hier op onderdelen enigszins af, maar de methoden zijn goed verenigbaar.

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum te Nivelles is het streven van Wereldhave Belgium een Breeam score van 'Very Good' te behalen. Voor de ontwikkelingsprojecten die door de overname van de Belgische ontwikkelingstak van ING in de ontwikkelingspijplijn van Wereldhave Belgium terecht zijn gekomen, zal gekeken worden in hoeverre deze reeds voldoen aan de duurzaamheidsambities van Wereldhave Belgium en of het eventueel nog mogelijk is hier nog extra duurzaamheidsmaatregelen in het ontwerp mee te nemen.

Wereldhave Belgium heeft een checklist voor duurzame bouwplaatsen opgesteld. Deze checklist wordt gebruikt bij renovatieprojecten. Voor nieuwe projecten geldt een meer uitgebreide lijst die onderdeel vormt van de BREEAM assessment. Deze bouwplaatschecklist moet de aannemer invullen tijdens de uitvoering van het werk om aan te tonen dat de bouwplaats gezond en veilig is en dat de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt gereduceerd.

Bij nieuwbouwprojecten wordt veel aandacht besteed aan het realiseren van hoge energetische prestaties in combinatie met een hoog comfort voor gebruikers. Dit zal de komende jaren voortgezet worden. Daarnaast zal Wereldhave Belgium ook steeds meer aandacht gaan besteden aan de materiaalkeuze van gebouwen. De winning van grondstoffen en de voorraad aan materialen zal de komende jaren gaan afnemen, terwijl de vraag nog steeds toeneemt. Dit leidt onvermijdelijk tot (grote) tekorten. Alleen hoge mate van recycling van producten en het toepassen van concepten als cradle-to-cradle kunnen dit veranderen. Wereldhave Belgium onderkent dit en zal waar haalbaar meer van dit soort producten toepassen.

Vastgoed management

Wereldhave Belgium is er van overtuigd dat gebouweigenaar en gebruiker moeten samen werken om de duurzaamheid van een gebouw te verbeteren. Om er zeker van te zijn dat zowel de eigenaar als de gebruiker duurzaamheid als belangrijk onderwerp ziet, kunnen 'Greenleases' worden geïmplementeerd. 'Greenleases' bestaan uit een extra clausule in de huurovereenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over de afwerking en inrichting van het gebouw en over het uitwisselen van informatie met betrekking tot het energie- en watergebruik. Het doel voor de komende jaren is dat Wereldhave Belgium voor nieuwe huurcontracten in de uitbreidingen van winkelcentra 'Greenleases' gaat afsluiten en - op termijn - ook bij huurhernieuwingen van bestaande winkels.

Om de ambitie voor verduurzaming te bepalen is het noodzakelijk te weten hoe een gebouw presteert op een aantal indicato-

ren. Daarom monitort Wereldhave Belgium het energie- en waterverbruik van de vastgoedportefeuille. Deze informatie-stroom van energie- en watergebruiken van gebouwen maakt het Wereldhave Belgium mogelijk de prestaties van de gebouwen te analyseren en eventuele onvoldoende prestatie op de sporen en te verbeteren.

In de loop van 2010 werd bij de kantoorgebouwen een nieuw systeem van afvalmanagement geïntroduceerd. Het betreft een afgesloten ondergronds opslagsysteem. Het afval wordt nog steeds in vier fracties gescheiden, zoals voorheen, maar het aantal transportbewegingen dat nodig is om het afval te transporteren voor verwerking is door het nieuwe systeem met 30% gereduceerd.

Sinds enkele jaren koopt Wereldhave Belgium groene stroom aan voor de volledige vastgoedportefeuille.

Het herstel van de Belgische economie versnelde in de eerste helft van 2010, maar daarna zakte het groeitempo wat in. De economische groei leidde gedurende het jaar tot ongeveer 50.000 nieuwe banen.

De retailmarkt wordt gedreven door de consument. Met relatief hoge werkloosheid en beperkte loongroei stond de koopkracht van consumenten in 2010 onder druk. Een aantrekkelijk consumentenvertrouwen, hogere prijzen en verbeterde economische vooruitzichten leidden er echter toe dat winkelomzetten gedurende het jaar, na een moeilijk 2009, toch konden groeien sneller dan in enig ander Europees land.

Met verbeterde economische vooruitzichten intensiveerden winkelketens in 2010 hun expansieplannen, na een afwachten-de houding in 2009. Internationale ketens zijn actief op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden voor hun winkelnetwerk. Binnen de winkelmarkt blijven de verschillen tussen het topsegment en secundair winkelvastgoed toenemen. Toplocaties en regionale winkelcentra winnen aan belang omdat consumentenbestedingen - en daardoor ook de vraag naar winkelruimte - zich in toenemende mate op deze locatie toespitsen. De winkelverkoop groeien op toplocaties sneller dan op secundaire locaties.

De Belgische winkelvastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een klein aantal bestaande winkelcentra en een beperkte ontwikkeling van nieuwe centra. De geringe beschikbaarheid van vloeroppervlak in winkelcentra hield de opname in 2010 laag.

Winkeliers betalen nog immer sleutelgeld voor de beste winkelruimtes, die slechts zelden op de markt komen. Zij hebben hun expansie naar secundaire en tertiaire markten stopgezet.

De huren voor eersteklas vastgoed bleven in de grote steden en de grootste winkelcentra op peil. Op secundaire locaties daalden de huren omdat de vraag naar deze locaties kromp en de beschikbaarheid toenam. De interesse van investeerders in winkelvastgoed groeit, maar het aantal transacties was in 2010 nog erg beperkt. Goede winkelcentra komen bijna nooit te koop; de scherpste aanvangsrendementen voor goede winkelcentra bleven stabiel op 5,5%.

De huurmarkt voor kantoorruimte bevindt zich nog in een vroeg stadium van herstel. De opname in Brussel was 492.000 m² en lag daarmee 15% boven het niveau van 2009, doordat huurders voor huurverlengingen gebruik maakten van de gedaalde huren. De leegstand varieert van 6% in het centrum van Brussel tot 22% in de buitenwijken. De huren voor eersteklas kantoorruimte bleven in 2010 doorgaans stabiel. De kortingen die verhuurders geven zijn nog steeds hoog, maar zouden kunnen gaan dalen op centraal gelegen locaties waar grote moderne kantoorvloeroppervlakken steeds moeilijker te vinden zijn. Effectieve huurgroei is in de buitenwijken nog lang niet in zicht. Het investeringsvolume is laag en de prijzen van de beste kantoorgebouwen op goede locaties stegen in de tweede helft van het jaar, waardoor de aanvangsrendementen daalden tot rond 5,2%.

Vooruitzichten

In 2011 zal de Zaakvoerder inhoud geven aan het actieve management van de winkelcentra, gericht op het bewerkstelligen van huurgroei, en zullen de ontwikkelingsprojecten in Nivelles, Tournai, Genk en Waterloo worden voortgezet. Vanwege de moeilijke marktomstandigheden in Brussel en Antwerpen, en doordat het Oriongebouw moet worden gerenoveerd, is de kans reëel dat de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille in 2011 zal dalen. De Zaakvoerder zal alle mogelijke inspanningen leveren teneinde de bezettingsgraad structureel te laten stijgen.

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

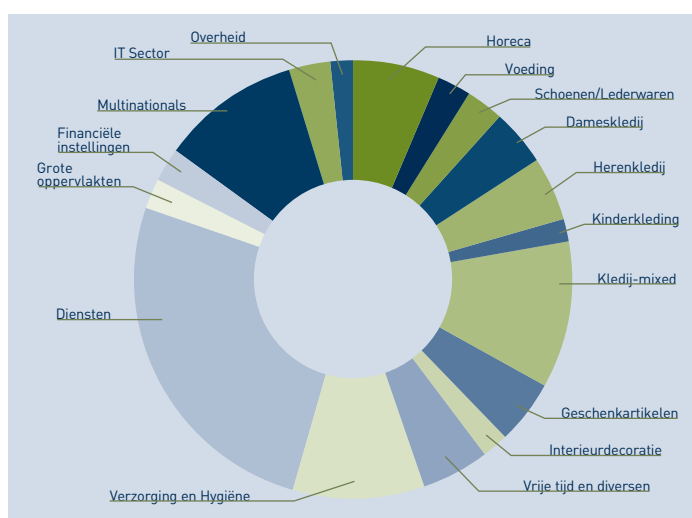
1. dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne risicobeheersings- en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Zaakvoerder heeft geen aanwijzingen dit risicobeheersings- en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd, noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
2. dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave Belgium en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
3. dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave Belgium en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen;
4. dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium en de met haar verbonden ondernemingen worden geconfronteerd.

De Zaakvoerder
NV Wereldhave Belgium

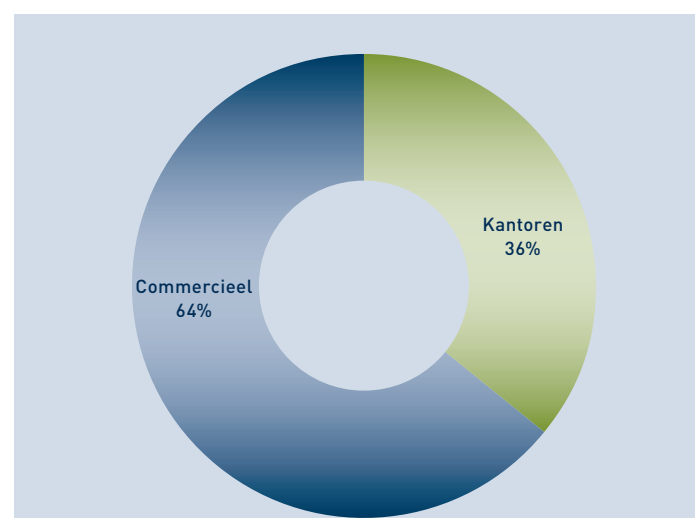
Vilvoorde, 2 maart 2011

B. Graulich, voorzitter
B. De Corte
J. Pars

Branche mix - Vastgoedbeleggingen (in % van de huurinkomsten)



Sectorale spreiding vastgoedbeleggingen (in % van taxatiewaarde)





Vastgoedportefeuille

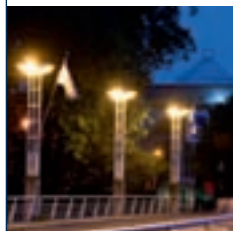
Overzicht van de portefeuille per 31 december 2010

	Locatie	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Parkeer- plaatsen (aantal)	Aantal huurders	Huur- inkomsten over 2010 (x € 1.000)	Gemiddelde bezetting over 2010 (in % van huur)
Commercieel							
Winkelcentrum	4020 Liège	37	30.252	2.200	90	9.457	100
"Belle-Ile" **	Quai des Vennes 1						
Winkelcentrum	1400 Nivelles	12	16.195	802	59	2.892	100
Nivelles	Chaussée de Mons 18						
Winkelcentrum	7500 Tournai	11	15.540	1.260	55	2.786	100
"Les Bastions"	Bd. W. de Marvis 22						
Waterloo	1410 Waterloo	4	3.122	95	11	-	100
	Chaussée de Bruxelles 193-195						
Kantoren							
Madou Center	1000 Brussel	8	12.364	150	1	2.367	100
	Bischoffsheimlaan 1-8		302 *				
Regent 58	1000 Brussel	1	3.135	32	4	198	39
	Regentlaan 58		32 *				
Orion Center	1000 Brussel	2	5.205	64	5	342	34
	Bischoffsheimlaan 22-25		25 *				
Jan Olieslagerslaan	1800 Vilvoorde	1	3.048	82	4	323	100
	J. Olieslagerslaan 41-45		29 *				
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde	3	5.449	178	8	645	76
	Medialaan 30		201 *				
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde	2	3.907	123	3	605	84
	Medialaan 32		120 *				
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde	5	12.772	305	4	1.233	72
	Medialaan 28		246 *				
De Veldekens (fase I)	2600 Berchem	4	11.192	238	1	1.369	80
	Roderveldlaan 1-2		368 *				
De Veldekens (fase II)	2600 Berchem	6	16.003	316	13	1.916	91
	Roderveldlaan 3-4-5		1.008 *				
De Veldekens (fase III)	2600 Berchem	4	11.192	217	9	683	48
	Berchemstadionstraat 76-78		208 *				
24 Totaal		100	151.915			24.817	89

* archiefruimte

** voor het risico op verbeurdverklaring van dit onroerend goed, zie toelichting 29

Winkelcentrum 'Belle-Ile'



Quai des Venues 1, 4020 Liège
Bouwjaar: 1994
Ligging: Belle-Ile is gelegen ten zuidoosten van Liège, aan de 'Autoroute des Ardennes' - E25
Verhuurbare oppervlakte: 30.252 m² de surface locative
Het winkelcentrum omvat 99 winkels
Parking: 2.200 parkeerplaatsen

Waterloo



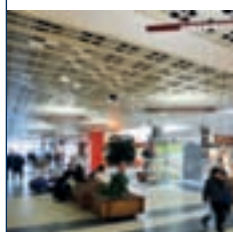
Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo
Bouwjaar: 1967
Ligging: centrum Waterloo
Verhuurbare oppervlakte: 3.122 m²
Het winkelcentrum omvat 11 winkels
Parking: 95 parkeerplaatsen

Winkelcentrum te Nivelles



Chaussée de Mons 18, 1400 Nivelles
Bouwjaar: 1974 - **Upgrading:** 2007
Ligging: Het winkelcentrum van Nivelles is gelegen aan de rand van Nivelles aan de afrit 'Nivelles-Sud' van de E19 autosnelweg Brussel-Parijs
Verhuurbare oppervlakte: 16.195 m²
Het winkelcentrum omvat 61 winkels
Parking: 802 parkeerplaatsen

Winkelcentrum 'Les Bastions'



Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai
Bouwjaar: 1979 - **Renovatie:** 1996
Ligging: Het winkelcentrum "Les Bastions" is gelegen aan de ring van Tournai
Verhuurbare oppervlakte: 15.540 m²
Het winkelcentrum omvat 56 winkels
Parking: 1.260 parkeerplaatsen

Business- & Mediapark



Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde
Bouwjaar: 1998
Ligging: In het 'Business Class' kantorenpark, vlakbij het station van Vilvoorde
Verhuurbare oppervlakte: 3.048 m² kantoor



Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde
Bouwjaar: 1999
Ligging: In de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven
Verhuurbare oppervlakte:
Medialaan 30: 5.449 m² kantoor
Medialaan 32: 3.907 m² kantoor



Medialaan 28, 1800 Vilvoorde
Bouwjaar: 2002
Ligging: In de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven
Verhuurbare oppervlakte: 12.772 m²

Veldekens



Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem - Antwerpen
Bouwjaar: 2001
Ligging: Langs de ring rond Antwerpen
Verhuurbare oppervlakte: 11.192 m² kantoor

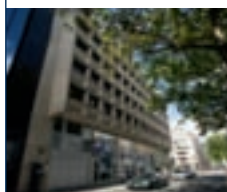


Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem - Antwerpen
Bouwjaar: 1999
Ligging: Langs de ring rond Antwerpen
Verhuurbare oppervlakte: 16.003 m² kantoor



Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem - Antwerpen
Bouwjaar: 2002
Ligging: Langs de ring rond Antwerpen
Verhuurbare oppervlakte: 11.192 m² kantoor

Kantoorgebouwen in Brussel



Regentlaan 58, 1000 Brussel
Bouwjaar: 1975 **Renovatie:** 1997
Ligging: Langs de kleine ring, in de wijk Kunst/Wet
Verhuurbare oppervlakte: 3.135 m² kantoor



Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel
Bouwjaar: 1975 - **Renovatie:** 2002
Ligging: Langs de kleine ring, in de wijk Kunst/Wet
Verhuurbare oppervlakte: 12.364 m² kantoor



Bischoffsheimlaan 22-25, 1000 Brussel
Bouwjaar: 1990
Ligging: Langs de kleine ring, in de wijk Kunst/Wet
Verhuurbare oppervlakte: 5.205 m² kantoor

Winkelcentrum te Nivelles

Sector

Retail

Type

Uitbreiding

Omvang

12.000m²

Geschatte oplevering

2012

Verwacht rendement:

6,75% - 7,25%

Status

In 2008 is het bestaande winkelcentrum geheel vernieuwd. Medio 2010 is een aanvang gemaakt met de bouw van de uitbreiding. Het project fungeert als proefproject op het gebied van duurzaamheid van winkelcentra. De oplevering staat gepland voor 2012 en de eerste voorverhuringen zullen naar verwachting in 2011 getekend worden. De vergunning voor de bouw van een aangrenzend retailpark (Nivelles II) moet nog worden verkregen.

Shopping Genk I

Sector

Retail

Type

Herontwikkeling/Uitbreiding

Omvang

37.000 m²

Geschatte oplevering

2013

Verwacht rendement

6,5% - 7%

Status

Het project voorziet in de renovatie en uitbreiding van Genk Shopping I, gelegen in het centrum van Genk. Het centrum is grotendeels eigendom van Redevco. Belangrijke huurders zijn Carrefour, Sportsdirect, M&S, WE, Vero Moda, Etam, America Today and Hunkemöller. Na voltooiing zal het totale vloeroppervlak ca 37.000 m² bedragen. Het winkelcentrum wordt in een joint venture met Redevco ontwikkeld, waarbij Wereldhave Belgium een 50% belang zal nemen in het bestaande Redevco gedeelte en de uitbreiding.



Tournai, Les Bastions

Sector

Retail

Type

Uitbreiding

Omvang

14.500 m²

Geschatte oplevering

2012-2013

Verwacht rendement

6,75-7,25%

Status

Tournai I bestaat uit een retail park van 10.000 m² met 500 parkeerplaatsen en ca. 26 appartementen op een perceel grond tegenover winkelcentrum Les Bastions. Tournai II betreft de uitbreiding van het huidige centrum met 4.500 m² op de huidige parkeerplaats. Beide projecten verkeren nog in de planningfase en een aantal vergunningen moet nog worden verkregen, naar verwachting in 2011. In het project wordt met diverse duurzaamheidsaspecten rekening gehouden.

Waterloo

Sector

Retail

Type

Herontwikkeling

Omvang

10.000m²

Geschatte oplevering

2014

Verwacht rendement

6,5-7%

Status

Het project omvat de herontwikkeling van een bestaand winkelcentrum in het centrum van Waterloo, een welvarende gemeente ten zuiden van Brussel waarvan de koopkracht ver boven het landelijk gemiddelde ligt. De ontwikkeling voorziet in een niet overdekt winkelcentrum van 10.000 m² met een parkeergarage en een aantrekkelijk plein en voetgangersgebied.



Verslag van de onroerend goed deskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 2010, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, zoals bedoeld in artikel 56,

paragraaf 1, van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 en het K.B. van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Troostwijk – Roux CBVA

Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

De waarde is gebaseerd op een inspectie door één of meerdere deskundigen, rekening houdend met ondermeer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van taxatie.

Ten behoeve van de waarderingen zijn wij o.a. uitgegaan van eventueel door opdrachtgeefster en/of derden verstrekte gegevens, waarvan wij aannemen dat deze exact zijn.

In navolging van IVS en EVS is de portefeuille als volgt gewaardeerd:

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de markthuur verminderd met de exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, van de leegstand en van de noodzakelijke toekomstige investeringen bepaald. Op deze waarde worden de normatieve transactiekosten (registratierechten 10% - 12,5%) in mindering gebracht.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject.

Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Waardering van projectontwikkelingen op basis van reële waarde vindt enkel plaats indien de waarde betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen

Per 31 december 2010 bedraagt de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen
€ 201.946.000 *

*Dit bedrag is ten belope van € 200.206.440 opgenomen in de balans onder "vastgoedbeleggingen" en ten belope van € 1.739.560 onder "handelsvorderingen en andere vaste activa".

De reële waarde van de kantorenportefeuille en het winkelcentrum 'Les Bastions' te Tournai wordt door Troostwijk-Roux in haar verslag van 31 december vastgesteld op € 201.946.000.

Cushman & Wakefield

Onze methodologie is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bvb kosten voor leegstand.

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde. We analyseren op welk niveau de individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoelinden, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

De toegekende eenheidsprijs is toepasbaar op de totale oppervlakte van iedere individuele winkel en is niet gebaseerd op het principe van de "zone A". Om dus de totale geschatte huurwaarde per winkel te bekomen (Estimated Rental value of ERV) moet enkel de eenheidsprijs worden vermenigvuldigd met de oppervlakte van iedere winkels.

Het principe van de "zone A" wordt voornamelijk enkel gebruikt bij binnenstadswinkels. Het gaat als volgt: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 m in de diepte van het pand aan 100 % van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 m wordt aan 50 % gerekend, verder aan 25%. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van locatie en bruikbaarheid.

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel deze PR plus 60% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

Het eerste komt voor wanneer de ERV hoger is dan the huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhernieuwing met een hogere ERV dan de huidige betaalde huur, de eigenaar zelden de volledige 100% van de ERV kan bekomen. Meestal zal de zittende huurder gerechtelijke stappen ondernemen om dit te voorkomen en onze ervaring leert dat een rechter meestal op 60% van het verschil zal beslissen. Van rechtswege is het heel onwaarschijnlijk om dit te verkrijgen als eigenaar, voor het einde van het contract.

Het tweede scenario geldt indien de huidige huur hoger is dan de ERV. Het is erg onwaarschijnlijk dat een dergelijke situatie zal blijven duren na de eerste break en daarom wordt ervan uitgegaan dat na de eerste huurvernieuwing de PR teruggebracht zal worden naar de ERV.

Een tweede stap bestaat er in een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor de welke een investeerder bereid zou zijn het respectievelijke shopping centra in zijn totaliteit te kopen. Ook hier doen we een beroep op onze marktkennis en ons retail investment team dat dagelijks de markt opvolgt. We bekomen dan de Bruto Waarde voor correcties.

In een derde stap brengen we ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. Huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, etc. De correcties waarvan sprake worden dan in mindering gebracht of opgeteld bij de initiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

Om de uiteindelijk Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de registratie rechten zijnde 10% in Vlaanderen en 12.5% in Wallonië en Brussel afgetrokken worden alsook de notaris erelonen. Dit ereloon is bepaald bij koninklijk besluit en is proportioneel en degressief wat inhoudt dat het percentage kleiner wordt naarmate de verkoopprijs hoger is.

De reële waarde van de winkelcentra 'Belle-Ile' te Liège en 'Nivelles Shopping Center' te Nivelles wordt door Cushman & Wakefield in haar verslag van 31 december vastgesteld op € 195.175.000.



Geconsolideerde Jaarrekening 2010

Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans per 31 december 2010	33
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	34
Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat 2010	35
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010	35
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen over 2010	36
Toelichtingen	
1 Algemene informatie	37
2 Fiscale status	37
3 Grondslagen	37
4 Direct en indirect resultaat	44
5 Segmentinformatie	45
6 Vastgoedbeleggingen	46
7 Projectontwikkelingen	46
8 Andere materiële vaste activa	47
9 Financiële activa	47
10 Handelsvorderingen en andere vaste activa	48
11 Kortlopende vorderingen	48
12 Kas en kasequivalenten	48
13 Maatschappelijk kapitaal	48
14 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	49
15 Leningen	49
16 Pensioenverplichtingen	49
17 Andere langlopende verplichtingen	49
18 Kortlopende verplichtingen	50
19 Zekerheden	50
20 Huuropbrengsten	50
21 Vastgoedkosten	50
22 Algemene kosten	51
23 Waarderingsresultaten	52
24 Financieel resultaat	52
25 Belastingen op het resultaat	52
26 Bedrijfscombinaties	52
27 Resultaat per aandeel	54
28 Dividend	54
29 Claim	54
30 Transacties met groepsvennootschappen	54
31 Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar	55
32 Investeringsverplichtingen	55
33 Vergoeding commissaris	55

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(x € 1.000)

Activa	Toel.	31 december 2010		31 december 2009	
Vaste Activa					
Goodwil	26	<u>1.891</u>			
Vastgoedbeleggingen	6		1.891		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	6	395.381		381.873	
Projectontwikkelingen	7	<u>27.815</u>		<u>13.179</u>	
			423.196		395.052
Andere materiële vaste activa	8	90		101	
Financiële activa beschikbaar voor verkoop					
Vastgoedcertificaten	9	11.523		11.948	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	10	<u>1.790</u>		<u>2.870</u>	
			13.403		14.919
Vlottende activa					
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen	11	1.155		511	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	652		273	
Kas en kasequivalenten	12	<u>1.899</u>		<u>2.231</u>	
			3.706		3.015
Totaal activa			<u>442.196</u>		<u>412.986</u>
Vermogen en passiva					
Vermogen					
Eigen vermogen					
Kapitaal	13	224.969		224.969	
Reserves					
Beschikbare reserves		5.627		5.627	
Resultaat					
Overgedragen resultaat		127.272		132.380	
Resultaat van het boekjaar		21.054		15.793	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva					
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	14	<u>1.769</u>		<u>2.211</u>	
			380.691		380.980
Verplichtingen					
Langlopende verplichtingen					
Erfpachtverplichtingen	26	3.949			
Pensioenverplichtingen	16	252		66	
Andere langlopende verplichtingen					
Ontvangen huurwaarborgen	17	156		237	
Uitgestelde belastingen		<u>1.714</u>			
			6.071		303
Kortlopende verplichtingen	18				
Kredietinstellingen		47.280		27.000	
Handelsschulden					
Leveranciers		4.996		2.057	
Andere					
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		99		97	
Andere		298		298	
Overlopende rekeningen		<u>2.761</u>		<u>2.251</u>	
			55.434		31.703
Totaal eigen vermogen en passiva			<u>442.196</u>		<u>412.986</u>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)			71,40		71,45

De balans, de winst- en verliesrekening, het overzicht van het gerealiseerd en niet-gerealiseerd resultaat, het kasstroomoverzicht en de staat van wijzigingen in het eigen vermogen vormen samen met de toelichtingen van pagina 37 tot 55 de geconsolideerde jaarrekening.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2010

(x € 1.000)

	Toel.	2010	2009
Huuropbrengsten			
Huur	20	24.817	25.806
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		505	141
Netto huurresultaat		25.322	25.947
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		2.988	3.137
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-3.316	-3.525
		-328	-388
Vastgoedresultaat		24.994	25.559
Technische kosten		-1.061	-936
Commerciële kosten		-375	-535
Beheerkosten vastgoed		-341	-408
Vastgoedkosten	21	-1.777	-1.879
Operationeel vastgoedresultaat		23.217	23.680
Algemene kosten van de vennootschap	22		
Personeelskosten		-487	-736
Overige		-519	-565
Andere operationele opbrengsten en kosten		-201	-149
		-1.207	-1.450
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		22.010	22.230
Resultaat verkoop andere niet financiële activa		23	12
Projectkosten bedrijfscombinaties	26	-555	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-886	6.975
		-1.418	6.963
Operationeel resultaat		20.592	15.267
Financiële opbrengsten		908	941
Intrestkosten		-301	-277
Andere financiële kosten		-41	-58
Financieel resultaat	24	566	606
Resultaat vóór belastingen		21.158	15.873
Vennootschapsbelasting	25	-104	-80
Belastingen		-104	-80
Netto resultaat		21.054	15.793
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		21.054	15.793
Resultaat per aandeel (x € 1)	27	3,95	2,96
Verwaterd resultaat per aandeel (x €1)	27	3,95	2,96

Overzicht gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
Netto resultaat voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.495	22.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-886	-6.975
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<u>-555</u>	
Netto resultaat	21.054	15.793
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	<u>-442</u>	<u>1.967</u>
	<u>-442</u>	<u>1.967</u>
Totaal van het gerealiseerd en niet gerealiseerd resultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	20.612	17.760
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2010

(x € 1.000)

	01-01-2010/31-12-2010	01-01-2009/31-12-2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto resultaat	21.054	15.793
Ontvangen dividend	<u>-849</u>	<u>-840</u>
Resultaat exclusief ontvangen dividend	20.205	14.953
Af: herwaardering onroerend goed	886	6.975
Mutaties vorderingen	1.145	606
Mutatie kortlopende schulden	<u>-128</u>	<u>-2.685</u>
	<u>1.903</u>	<u>4.896</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	22.108	19.849
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedcertificaten	-16	-259
Investerings	-17.372	-8.417
Ontvangen dividend	<u>849</u>	<u>840</u>
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.539	-7.836
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kredietinstellingen	15.000	3.000
Betaald dividend	<u>-20.901</u>	<u>-20.581</u>
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-5.901</u>	<u>-17.581</u>
Netto kasstroom	<u>-332</u>	<u>-5.568</u>
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	2.231	7.799
Toename/afname liquide middelen	<u>-332</u>	<u>-5.568</u>
Stand op 31 december	<u>1.899</u>	<u>2.231</u>

De balans, de winst- en verliesrekening, het overzicht van het gerealiseerd en niet-gerealiseerd resultaat, het kasstroomoverzicht en de staat van wijzigingen in het eigen vermogen vormen samen met de toelichtingen van pagina 37 tot 55 de geconsolideerde jaarrekening.

Staat van wijzigingen in het eigen vermogen over 2010

(x € 1.000)

	Toelichting	Aandeelhouders			Totaal
	Maatschappelijk kapitaal	Reserves	Resultaat	Variaties reële waarde fin. activa	
Balans per 1 januari 2009	224.969	5.627	152.961	244	383.801
Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop	a			1.967	1.967
Winst boekjaar			15.793		15.793
Dividend over 2008	b		-20.581		-20.581
Balans per 31 december 2009	224.969	5.627	148.173	2.211	380.980
Balans per 1 januari 2010	224.969	5.627	148.173	2.211	380.980
Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop	c			-442	-442
Winst boekjaar			21.054		21.054
Dividend over 2009	d		-20.901		-20.901
Balans per 31 december 2010	224.969	5.627	148.326	1.769	380.691

Toelichting

a	Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop Vastgoedcertificaten	1.967
b	Betaald dividend over 2008 € 3,86 (netto € 3,28) per aandeel	-20.581
c	Herwaardering financiële activa beschikbaar voor verkoop Vastgoedcertificaten	-442
d	Betaald dividend over 2009 € 3,92 (netto € 3,332) per aandeel	-20.901

1. Algemene informatie

Wereldhave Belgium ('de vennootschap'), heeft de status van vastgoedbeleggingsinstelling met vast kapitaal (bevak). De vennootschap investeert in kantoren, winkelcentra, bijkomend eventueel woningen en ander vastgoed. Bij toekomstige investeringen zal de voorkeur gegeven worden aan investeringen en/of uitbreidingen in commerciële centra.

Het bestuur van de vennootschap wordt waargenomen door haar enig statutair Zaakvoerder, vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, NV Wereldhave Belgium, bestaat uit minimaal vier leden, waarvan één directielid is van Wereldhave N.V. en drie een onafhankelijk statuut hebben. De vennootschap noteert op de continuemarkt van NYSE Euronext Brussel.

Fortis Bank treedt op als bewaarder en ING Financial Markets als liquidity provider.

De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2010, is het resultaat van de consolidatie van de Wereldhave Belgium met haar dochtervennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder op 1 maart 2011. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 13 april 2011 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. Het is de gewone algemene vergadering van aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Wereldhave N.V., Nassaulaan 23, Den Haag, Nederland, houdt op 31 december 2010, direct dan wel indirect, 69,31% van de aandelen.

2. Fiscale status

Wereldhave Belgium heeft de fiscale status van vastgoedbevak en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten jaarrekening 2010

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 door de Europese Unie. 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 bevak van toepassing is, conform het K.B. van 21 juni 2006.

In 2010 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop, die relevant zijn voor Wereldhave Belgium, van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben, met uitzondering van de aanpassingen van IAS 27 en IFRS 3R geen invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave Belgium in 2010. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- IFRS 3R Bedrijfscombinatie;
- IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening;
- IAS 28 Investeren in geassocieerde deelnemingen;
- IAS 31 Belangen in joint ventures;
- IFRIC 17 Dividenduitkeringen in natura (nieuw);
- IFRIC 18 Verwerking van activa, ontvangen van cliënten;
- IFRIC 9 Herbeoordeling van in contracten besloten derivaten;
- IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering;
- IFRIC 16 Afdekking van netto-investeringen in buitenlandse activiteiten;
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening;
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa;
- IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen en
- IFRS 5 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten.

IFRS 3R Bedrijfscombinaties (herziening)

De herziening van IFRS 3 (IFRS 3R) heeft onder meer betrekking op de wijze waarop goodwill moet worden berekend en de wijze waarop rekening gehouden moet worden met minderheidsbelangen en voorwaardelijke elementen in de acquisitieprijs. Onder IFRS 3R dienen direct aan de acquisitie gerelateerde kosten ten laste van het resultaat te worden gebracht van het jaar waarin deze zich voordoen. Voorheen vormden deze kosten onderdeel van de overnameprijs.

Indien sprake is van een minderheidsbelang bestaat onder IFRS 3R per acquisitie de mogelijkheid om deze te waarderen tegen ofwel de reële waarde ofwel het proportionele deel van het minderheidsbelang in de netto-activa van de overgenomen partij. Ten aanzien van voorwaardelijke betalingen die tegen reële waarde als schuld worden geclassificeerd op de acquisitiedatum bepaalt IFRS 3R dat eventuele latere wijzigingen via de winst-en-verliesrekening worden geherwaardeerd.

IAS 27 Geconsolideerde en afzonderlijke jaarrekeningen (herziening)

De herziene standaard vereist dat wijzigingen in de deelneming in een dochteronderneming waarbij de zeggenschap behouden blijft, worden verantwoord als transacties met aandeelhouders binnen het eigen vermogen. Indien veranderingen resulteren in het verliezen van zeggenschap wordt een eventueel resterend minderheidsbelang in de voormalige dochteronderneming gewaardeerd tegen reële waarde waarbij de winst of het verlies wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Voor het boekjaar 2011 worden de volgende (aangepaste) standaarden van kracht, welke van toepassing zijn op Wereldhave Belgium:

- IFRS 9 Financiële Instrumenten: Classificatie en waardering;
- IAS 24R Toelichting verbonden partijen;
- IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie – Classificatie van uitgifte van rechten;
- IFRIC 19 Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten en
- IFRIC 14 Voorafbetalingen van minimale financieringsverplichtingen

Naar verwachting zullen deze wijzigingen geen belangrijk effect hebben op de jaarrekening 2011 van Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium heeft de standaarden die nog niet verplicht hoeven te worden toegepast, niet vervroegd geïmplementeerd.

3.2 Consolidatie

Groepsmaatschappijen zijn entiteiten, met inbegrip van de entiteiten die voor een specifiek doel zijn opgericht, waarover de vennootschap zeggenschap (control) uitoefent. Van control is sprake wanneer de vennootschap in de positie verkeert om, direct dan wel indirect, het financiële en operationele beleid van een entiteit te bepalen. De jaarrekeningen van groepsmaatschappijen worden verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening. Intra-groep saldi en ongerealiseerde baten en lasten worden geëlimineerd. Wanneer de control minder bedraagt dan 100%, wordt de groepsmaatschappij opgenomen in de consolidatie op basis van 100%. In deze gevallen wordt een minderheidsbelang afzonderlijk verantwoord in het vermogen op de balans en in de winst en verliesrekening. Voor de verwerking van aankopen van groepsmaatschappijen wordt de zogenoemde aankoopmethode gehanteerd. De waarde van de aankoop wordt bepaald aan de hand van de reële waarde van activa en passiva op de datum van aankoop. Op latere balansdata wordt de waarde op gelijke wijze opnieuw bepaald op basis van de reële waarde. Zodra de vennootschap niet langer control uitoefent, wordt de consolidatie ervan gestaakt.

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van Wereldhave Belgium met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de groep, het bieden van rendement aan de aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt Wereldhave Belgium haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (K.B. van 10 april 1995 en 21 juni 2006 en van de wet van 20 juli 2004) wordt voldaan.

Wereldhave Belgium heeft de mogelijkheid om de hoogte van het dividend aan te passen, vermogen terug te geven aan de aandeelhouders, nieuwe aandelen uit te geven of activa te verkopen om de vermogensstructuur in stand te houden dan wel aan te passen.

3.4 Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en van het aandeel van Wereldhave Belgium in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de balans geboekt. Indien het verschil negatief is, wordt dit surplus (negatieve goodwill of badwill), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt.

De kosten die betrekking hebben op de acquisitie, zoals erelonen aan adviseurs, worden rechtstreeks als last (indirect resultaat) geboekt.

3.5 Duurzame waardevermindering van niet-financiële activa

Activa welke een oneindige gebruiksduur hebben, bijvoorbeeld goodwill, zijn niet onderhevig aan afschrijving en worden jaarlijks getest op duurzame waardeverminderingen. Activa welke onderhevig zijn aan afschrijving worden beoordeeld op duurzame waardeverminderingen indien er gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden zijn die een indicatie geven dat de boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Een duurzame waardevermindering wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening voor het bedrag dat de boekwaarde van een actief het terugverdienbare bedrag, zijnde de reële waarde min verkoopkosten, of de waarde in gebruik te boven gaat. Niet-financiële activa, anders dan goodwill, dat duurzaam in waarde is vermindert, wordt beoordeeld op mogelijke terugname van de waardevermindering op elke rapportage datum.

3.6 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huuropbrengsten, waardeinstijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdata. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum naar een koper zou kunnen overgaan, op basis van een transactie op marktconforme condities.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald. Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de reële waarde in mindering gebracht. Op de eerste balansdatum na aankoop worden deze verkoopkosten via de resultatenrekening verwerkt. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals herstelling en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt. Het gedeelte vastgoed in eigen gebruik is niet significant en wordt bijgevolg niet afzonderlijk opgenomen als vastgoed in eigen gebruik.

De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een externe onafhankelijke onroerend goed deskundige conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'. Waarderingsverschillen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject.

Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de marktwaarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs minus duurzame waardeverminderingen. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

- Bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- Afgesloten aannemingsovereenkomst;
- Financieringsbehoeften vervuld;
- > 70% voorverhuurd.

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van de uitgegeven bedragen tegen de effectieve interest.

Reële waardemutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder herwaarderingsresultaten verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

3.7 Andere materiële vaste activa

Bedrijfsmiddelen worden verantwoord tegen kostprijs, onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijving wordt ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire afschrijving over de geschatte levensduur van het bedrijfsmiddel:

- | | | |
|-------------------------------------|-------|------|
| - Kantoormeubilair | : 10 | Jaar |
| - Apparatuur | : 3-5 | Jaar |
| - bedrijfsauto's (excl. restwaarde) | : 4 | jaar |

De andere materiële vaste activa worden jaarlijks geëvalueerd op eventuele duurzame minderwaarden.

Op het moment van verkoop van het bedrijfsmiddel worden positieve en negatieve waarderingsverschillen verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.8 Financiële activa

Financiële activa omvatten posten met een looptijd langer dan twaalf maanden, tenzij anders vermeld. Boekwinsten bij verkoop worden opgenomen onder vervreemdingsresultaten. Aan- en verkopen worden verwerkt op basis van de transactiedatum. Wereldhave Belgium classificeert haar financiële activa in de volgende categorieën:

- Reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (verder ook aangeduid als "Reële waarde door het resultaat");
- Leningen en vorderingen;
- Beschikbaar voor verkoop.

De classificatie is afhankelijk van het doel waarvoor het financieel actief is aangeschaft en wordt bepaald op moment van eerste verwerking.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt, indien beschikbaar, aan de hand van relevante genoteerde (bied-) prijzen vastgesteld. In het geval waarderungen niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen. Wanneer informatie van banken ook

niet beschikbaar is, dan wordt er gebruik gemaakt van interne rekenmodellen.

Financiële activa op reële waarde door het resultaat

Financiële activa op reële waarde door het resultaat zijn financiële activa die gehouden worden voor handelsdoeleinden.

Financiële activa op reële waarde door het resultaat worden initieel en vervolgens gewaardeerd op reële waarde. Indien beschikbaar, worden de reële waarden bepaald aan de hand van relevante (bied-) prijzen. In het geval waarderingen niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen.

Leningen en overige vorderingen

Leningen en vorderingen zijn financiële activa, niet zijnde derivaten, met vaste of van te voren te bepalen betalingen die niet zijn genoteerd op een actieve markt.

Uitgegeven leningen en overige vorderingen worden initieel verwerkt tegen de reële waarde vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten. Geamortiseerde kosten worden verwerkt in het resultaat onder financiële baten en lasten op basis van de effectieve rentemethode.

Wanneer objectief blijkt dat leningen en overige vorderingen niet meer inbaar zijn dan worden leningen en overige vorderingen via de winst- en verliesrekening afgewaardeerd tot het bedrag dat nog ontvangen kan worden. Indicatoren voor het niet inbaar zijn van leningen zijn onder meer significante financiële moeilijkheden van een debiteur, niet naleving van betalingscondities en faillissement.

Financiële activa beschikbaar voor verkoop

Financiële activa beschikbaar voor verkoop zijn géén derivaten en zijn ofwel aan deze categorie toegewezen ofwel niet geclassificeerd in een van de andere categorieën. Ze worden onder de vaste activa verwerkt, tenzij het management de intentie heeft om de investering binnen twaalf maanden na balansdatum te verkopen.

Financiële activa beschikbaar voor verkoop worden initieel verwerkt tegen reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens op reële waarde gewaardeerd. Waarderingsresultaten worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Wanneer waardeverminderingen significant of duurzaam zijn dan worden de waardeverminderingen als

herwaarderingsresultaat verwerkt in de resultatenrekening. Op het moment dat financiële activa beschikbaar voor verkoop worden verkocht of worden afgewaardeerd, wordt het geaccumuleerde totaal van waardewijzigingen welke verwerkt zijn via het eigen vermogen opgenomen in de winst- en verliesrekening onder vervreemdingsresultaten.

Dividenden op financiële activa worden opgenomen in de winst- en verliesrekening als interest op het moment dat het recht op dividend is ontstaan.

3.9 Overige langlopende activa

Huurvrije perioden en andere verhuurkosten

Deze kosten worden initieel opgenomen tegen kostprijs en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten welke lineair worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst en verwerkt worden via de vaste activa onder de rubriek 'handelsvorderingen en andere vaste activa'.

3.10 Vaste activa gehouden voor verkoop

Vaste activa (of een te verkopen groep) worden gehouden voor verkoop indien de boekwaarde hoofdzakelijk terug zal worden verdiend door middel van een verkooptransactie in plaats van gecontinueerd gebruik van deze activa. Voordat dit het geval kan zijn dient het actief (of de te verkopen groep) beschikbaar te zijn voor directe verkoop in de huidige conditie. Verder dient de verkoop zeer waarschijnlijk te zijn, het management moet zich gecommitteerd hebben aan een plan om het actief te verkopen, er moet een actief programma aanwezig zijn om een koper te vinden en het plan moet zijn geïnitieerd. De verkoop moet binnen een jaar na classificatie worden afgerond.

Vaste activa (of een te verkopen groep) geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' wordt gewaardeerd op de laagste van de boekwaarde of de reële waarde verminderd met verkoopkosten. Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40.

Een te verkopen groep is een groep van activa en passiva welke gezamenlijk in één transactie worden verkocht of waarvan de intentie bestaat om deze gezamenlijk te verkopen.

3.11 Handelsvorderingen

Debiteuren worden initieel opgenomen tegen reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten verminderd met een voorziening voor oninbaarheid. Een voorziening voor oninbaarheid van vorderingen op debiteuren wordt genomen wanneer objectief vaststaat dat de groep niet in staat zal zijn het gehele te vorderen bedrag te innen tegen de overeengekomen voorwaarden. Indicatoren hiervoor zijn onder andere significante financiële moeilijkheden van een debiteur, niet naleving van betalingscondities en faillissement. De hoogte van de voorziening is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de geschatte toekomstige kasstromen. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als exploitatiekosten. Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd, dan worden deze ten gunste van de exploitatiekosten gebracht in de resultatenrekening.

3.12 Kas en kasequivalenten

Kasmiddelen en kasequivalenten omvatten kassaldi en op afroep beschikbare deposito's. Kasequivalenten zijn zeer liquide korte termijn instrumenten, die onmiddellijk kunnen worden omgezet in vaststaande kasgeldbedragen en waarvan het risico op waardeverandering gering is.

3.13 Aandelenkapitaal

Gewone aandelen worden aangemerkt als eigen vermogen. De kosten van derden die direct kunnen worden toegekend aan de uitgifte van aandelen worden apart verantwoord en in mindering gebracht op de opbrengst van de uitgifte.

3.14 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer sprake is van een wettelijke of feitelijke verplichting daartoe, op grond van gebeurtenissen uit het verleden en wanneer aannemelijk is dat een uitstroom van economische middelen noodzakelijk is om de verplichting af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de te verwachten uitgaven die benodigd zijn om de verplichting af te wikkelen. De stijging van de voorziening door oprenting wordt als interest verwerkt.

3.15 Rentedragende schulden

Rentedragende schulden worden initieel verwerkt tegen reële waarde, verminderd met direct toerekenbare transactiekosten. Een verschil tussen de nominale waarde en de boekwaarde op basis van de effectieve rente van die lening wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening over de duur van de lening. Het kortlopende gedeelte van de rentedragende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald, wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

3.16 Pensioenregeling

Toegezegde-bijdrageregelingen

Onder toegezegde-bijdrageregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan door groepsmaatschappijen een jaarlijkse bijdrage wordt gedoteerd. De kosten van toegezegde-bijdrageregelingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Toegezegde pensioenregelingen

Onder toegezegde pensioenregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan de deelnemers reglementaire aanspraken kunnen ontlenen op pensioendatum. De netto vordering of verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt per regeling vastgesteld door schatting van de toekomstige aanspraken die door werknemers in huidige en voorafgaande dienstbetrekkingen zijn opgebouwd. De contante waarde van aanspraken wordt afgetrokken van de activa die in de pensioenregeling zijn ondergebracht.

De verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt door onafhankelijke actuarissen berekend op basis van de "projected unit credit methode". De contante waarde van toegezegde pensioenverplichtingen wordt bepaald door het contant maken van de geschatte toekomstige kasstromen tegen een rentevoet gelijk aan bedrijfsobligaties met een hoge kredietwaardigheid in de valuta waarin de toekomstige uitkeringen gedaan zullen worden en die een resterende looptijd hebben die overeenkomt met de duration van de pensioenverplichtingen. In markten waar geen uitgebreide handel in dergelijke leningen bestaat, zullen de marktrendementen worden bepaald (per balansdatum) op basis van staatsleningen.

Actuariële winsten en verliezen uit hoofde van aanpassingen en wijzigingen in de actuariële aannames worden verwerkt onder financiële baten en lasten, gespreid over de gemiddeld resterende periode van het dienstverband van de werknemers, indien en voorzover deze per saldo uitgaan boven 10% van de hoogste waarde van de actuariële verplichtingen of de waarde van de beleggingen ('corridor methode').

3.17 Crediteuren en overige te betalen posten

Crediteuren en overige te betalen posten worden initieel gewaardeerd op reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten, gebruikmakend van de effectieve rentemethode.

3.18 Huurovereenkomsten

Vastgoed dat is verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst wordt opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen. Wanneer activa worden verhuurd op basis van financiële huurovereenkomsten, wordt de contante waarde van de huurtermijnen verantwoord als vordering onder de overige vaste activa.

Huurovereenkomsten waarbij in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom worden behouden door de verhuurder, worden geclassificeerd als operationele huurovereenkomsten. Betalingen met inbegrip van vooruitbetalingen, gedaan ten uitvoering van een operationele huurovereenkomst, worden ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire toerekening over de looptijd van de huur. Huurovereenkomsten van activa waar een groepsmaatschappij-huurder in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom draagt, worden geclassificeerd als financiële huurovereenkomsten. Financiële huren worden gekapitaliseerd aan het begin van de huurtermijn tegen de reële waarde van het gehuurde, of indien lager, de contante waarde van de minimum huurtermijnen. De daarmee verband houdende verplichtingen, na aftrek van financieringslasten, worden opgenomen onder langlopende schulden. Het gedeelte van de huur dat bestaat uit rentebetaling wordt ten laste van het resultaat gebracht over de periode van de huur. Vastgoedbeleggingen die zijn verworven op basis van financiële huur, worden gewaardeerd op reële waarde.

3.19 Opbrengsten

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten van vastgoedbeleggingen die zijn verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst worden in het resultaat verwerkt op lineaire basis over de looptijd van de huurovereenkomst. Verhuurincentives die het karakter hebben van een huurvrije periode worden beschouwd als integraal onderdeel van de huuropbrengsten. Dergelijke incentives worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst, beperkt tot de eerste opzegmogelijkheid. De afschrijving komt ten laste van de huuropbrengsten.

In de huuropbrengsten zijn niet begrepen de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als gemeenschappelijke lasten. Huuropbrengsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

3.20 Kosten

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

Deze worden als bruto bedragen verantwoord wanneer de eigenaar optreedt als opdrachtgever. In de bruto verantwoording worden kosten en de doorberekening aan huurders separaat getoond. Kosten en doorberekening worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het jaar, zoals:

- technische kosten
- kosten en taksen van niet verhuurde goederen
- verzekeringspremies
- onroerend goed beheer
- commerciële kosten

Technische kosten omvatten (grote) herstellingen en onderhoud aan gebouwen, studiekosten die verband houden met onderhoud en herstellingen, kosten voor totale waarborgen en kosten van niet verhuurde gebouwen.

Commerciële kosten omvatten de afschrijving op uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De kosten worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst.

Op de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie toelichting 3.6 'Vastgoedbeleggingen'). De berekening van de reële waarde houdt rekening met technische en economische veroudering.

Beheerkosten

Het bedrag omvat de beheerkosten die kunnen worden toegerekend aan het jaar. Directe kosten van personeel ten behoeve van het beheer van vastgoed worden opgenomen in de exploitatiekosten. Directe kosten van personeel ten behoeve van toezicht en controle op ontwikkelingsprojecten worden gekapitaliseerd op basis van de bestede uren.

3.21 Interest

De interest omvat het saldo van de rente op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kan worden toegerekend aan het boekjaar en wordt gesplitst in ontvangen en betaalde interest. Als gevolg van de waardering van rentedragende schulden op basis van geamortiseerde kosten wordt in de interest begrepen de oprenting van de rentedragende schulden op basis van de effectieve rentevoet per lening vanaf het moment van aankoop van de grond tot gereedkomen, tenzij er geen verdere ontwikkelingen meer plaatsvinden.

Interest welke direct toerekenbaar is aan de acquisitie of constructie van een actief waarvoor een substantiële periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik, wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het betreffende actief. De gekapitaliseerde interest is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de groep, dan wel de financieringslasten van een speciale projectfinanciering.

3.22 Vennootschapsbelasting

De belasting over het resultaat van een jaar omvat actuele belastingverplichtingen. De actuele belasting is het verwachte te betalen of te ontvangen bedrag over het resultaat vóór belastingen tegen de belastingtarieven die op de balansdatum van kracht zijn inclusief aanpassingen ten aanzien van te betalen belastingen over voorafgaande jaren.

3.23 Direct en indirect resultaat

Wereldhave Belgium maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen direct en indirect resultaat, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. 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.

3.24 Segmentrapportage

Een segment is een geheel van activa en activiteiten dat segmentspecifieke risico's en uitkomsten kent, die verschillen van andere segmenten. Doordat de portefeuille vastgoedbeleggingen uitsluitend in België gelegen is wordt geopteerd voor sectorinformatie, met name kantoren en retail. Segmentrapportage presenteert resultaten, activa en passiva per sector. Resultaten, activa en passiva per segment omvatten posten die daaraan direct kunnen worden toegerekend.

3.25 Dividenden

Dividenden worden geboekt als schulden aan de aandeelhouders in het jaar waarin ze toegekend worden.

3.26 Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

De activa van de vennootschap bestaan nagenoeg geheel uit de vastgoedportefeuille. Voor de bepaling van de waarde van de objecten in deze portefeuille kan geen gebruik worden gemaakt van officiële noteringen of prijslijsten.

Een waardering op basis van "reële waarde" is een tijd- en plaatsgebonden inschatting. Die inschatting geschiedt tegen een prijsniveau waarop twee goed geïnformeerde partijen onder normale marktomstandigheden op de datum van waardering een verkooptransactie voor dat specifieke object kunnen verrichten. De reële waarde in de markt van een object kan slechts met zekerheid worden vastgesteld op het moment van een daadwerkelijke verkoop van dat object.

De externe onafhankelijke onroerend goed deskundige baseert zich voor zijn waardering op reële waarde op zijn eigen marktkennis en informatie.

De reële waarde wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her-) verhuur, de ingangsdatum van die (her)verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van verkoopkosten die ten laste van de koper komen, waaronder overdrachtsbelasting.

Algemene veronderstellingen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen zijn toegelicht in noot 3.6.

4. Direct en indirect resultaat (bedragen x € 1.000)

De vennootschap herneemt hierna een uitsplitsing van het resultaat zoals toegelicht in punt 3.23. Het direct beleggingsresultaat op statutair niveau wordt weerhouden en dient als basis voor de uitkeringsverplichting.

Geconsolideerd direct en indirect resultaat per 31 december 2010

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.

	01-01-2010/31-12-2010		01-01-2009/31-12-2009	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Huuropbrengsten	25.322		25.947	
Huurlasten normaal gedragen door de huurder	-328		-388	
Vastgoedkosten	-1.777		-1.879	
Algemene kosten	<u>-1.200</u>		<u>-1.450</u>	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.017		22.230	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		3.404		1.757
- negatief		<u>-4.290</u>		<u>-8.732</u>
Resultaat op de portefeuille		-886		-6.975
Projectkosten bedrijfscombinaties		-555		
Resultaat verkoop andere niet financiële vaste activa	<u>23</u>		<u>12</u>	
Operationeel resultaat	22.040	-1.441	22.242	-6.975
Financieel resultaat	<u>559</u>		<u>606</u>	
Resultaat vóór belastingen	22.599	-1.441	22.848	-6.975
Belastingen over resultaat	<u>-104</u>		<u>-80</u>	
Netto resultaat	<u>22.495</u>	<u>-1.441</u>	<u>22.768</u>	<u>-6.975</u>
Winst per aandeel (x € 1)	4,22	-0,27	4,27	-1,31

5. Segmentinformatie (x € 1.000)

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

2010

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	9.766	15.556	25.322
Huurlasten en belastingen	-217	-111	-328
Technische kosten	-871	-190	-1.061
Commerciële kosten	-352	-23	-375
Beheerkosten	-133	-208	-341
Operationeel vastgoedresultaat	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
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.717	831	-886
Verkoop niet financiële activa			23
Operationeel resultaat			20.599
Financieel resultaat			559
Resultaat vóór belastingen			21.158
Belastingen			-104
Netto resultaat			21.054

Vastgoedbeleggingen

Stand 01/01	144.783	237.090	381.873
Investerings	92	14.302	14.394
Herwaarderingen	-1.717	831	-886
Stand 31/12	143.158	252.223	395.381

2009

	Kantoren	Retail	Totaal
Huuropbrengsten	11.201	14.747	25.947
Huurlasten en belastingen	-322	-66	-388
Technische kosten	-778	-158	-936
Commerciële kosten	-491	-44	-535
Beheerkosten	-176	-232	-408
Operationeel vastgoedresultaat	9.434	14.247	23.680
Niet toewijsbare kosten			-1.450
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			22.230
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.266	-709	-6.975
Verkoop niet financiële activa			12
Operationeel resultaat			15.267
Financieel resultaat			606
Resultaat vóór belastingen			15.873
Belastingen			-80
Netto resultaat			15.793

Vastgoedbeleggingen

Stand 01/01	149.520	231.575	381.095
Investerings	1.529	6.224	7.753
Herwaarderingen	-6.266	-709	-6.975
Stand 31/12	144.783	237.090	381.873

6. Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

	2010	2009
Balans per 1 januari	381.873	381.095
Aankopen (bedrijfscombinaties - toelichting 26)	15.096	5.631
Investerings	-702	2.122
Herwaarderingen	-886	-6.975
Balans per 31 december	395.381	381.873

Per einde boekjaar werd in het kader van de overname van een aantal projecten van ING RED Belgium een operationeel commercieel complex (€ 15,1 mln) overgenomen gelegen te Waterloo. De investeringen hebben in hoofdzaak betrekking op investeringen in het winkelcentrum Belle-Ile (€ 0,4 mln) en een herclassificatie van investeringen (€ -1,1 mln) die betrekking hebben op de projectontwikkeling in Nivelles. De portefeuille vastgoedbeleggingen is tot een bedrag van € 56,0 mln tot zekerheid verbonden. Deze zekerheden maken het voorwerp uit van een wettelijke hypotheek gesteld in het kader van de betwiste belastingclaim (zie toelichting 19 en 29). De portefeuille vastgoedbeleggingen werd gewaardeerd op 31 december 2010 door CVBA Troostwijk-Roux en Cushman & Wakefield, onafhankelijke onroerend goed deskundigen.

Waarde vastgoedbeleggingen conform de externe waarderingsrapporten 397.121

Boekwaarde van huurvrije perioden en andere huurkosten.

Dit bedrag wordt in de balans opgenomen onder de rubriek

"Vaste Activa - Handelsvorderingen en andere vaste activa".

Balanswaardering -1.740 395.381

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de markthuur verminderd met de normatieve exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, van de leegstand en van de noodzakelijke toekomstige investeringen bepaald. Op deze waarde worden de normatieve transactiekosten (registratierechten 10% - 12,5%) in mindering gebracht.

7. Projectontwikkelingen (x € 1.000)

	2010	2009
Balans per 1 januari	13.179	9.558
Aankopen (bedrijfscombinaties - toelichting 26)	4.312	1.036
Investerings	10.142	2.404
Bouwrente (gemiddelde rentevoet 1,37 %)	182	181
Balans per 31 december	27.815	13.179

De aankopen betreffen de verwerving (€ 4,3 mln) van een perceel ontwikkelingsgrond gelegen te Waterloo.

De bouw van de uitbreiding (12.000 m²) van het winkelcentrum te Nivelles is gestart in juni 2010. De bouw zit op schema en de bouwkundige oplevering zal naar verwachting plaatsvinden in het eerste kwartaal 2012. Tot op heden bedragen de aanvangsinvesteringen € 8,2 mln. De bevak beschikt in Nivelles tevens over grondposities met diverse bestemmingsfuncties, met name retail, leisure, kantoor, seniorie, hotel en appartementen.

Het project in Tournai focust op retail; er wordt een beperkte residentiële functie geïntegreerd. De bouwaanvraag voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m² zal naar verwachting eind 2011 ingediend worden.

De gerealiseerde projectkosten gerelateerd aan de overname van de projecten van ING RED Belgium belopen € 1,9 mln. Deze kunnen in hoofdzaak toegewezen worden aan het ontwikkelingsproject te Genk, met name de herontwikkeling van het winkelcentrum Genk Shopping I.

De portefeuille ontwikkelingsprojecten wordt aan kostprijs gewaardeerd vermits de reële waarde niet op voldoende wijze te bepalen is gezien de prille staat waarin de projecten zich bevinden (zie grondslagen 3.6).

8. Andere materiële vaste activa (x € 1.000)

	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2010	35	66	101
Aankopen (+/-)	60	-42	18
Afschrijvingen (+/-)	-17	-12	-29
Balans per 31 december 2010	78	12	90
Balans op 1 januari 2009	30	63	93
Aankopen (+/-)	24	42	66
Afschrijvingen (+/-)	-19	-39	-58
Balans per 31 december 2009	35	66	101
	31 december 2010	31 december 2009	
Totale aanschafwaarde	439	421	
Totale afschrijving	-349	-320	
Netto boekwaarde	90	101	

9. Financiële activa (x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Financiële activa beschikbaar voor verkoop: vastgoedcertificaten		
Balans per 1 januari	11.948	9.722
Aankopen vastgoedcertificaten	17	259
Herwaardering (via eigen vermogen - zie toel. 14)	-442	1.967
Balans per 31 december	11.523	11.948

De portefeuille beleggingen in vastgoedcertificaten is samengesteld als volgt:

1. een belang van 16,22 % (18.382 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum gelegen te Kortrijk – Kuurne; ultimo 2010 bedroeg de reële waarde van deze participatie € 8,1 mln (2009: € 8,7 mln). Ultimo 2010 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 434,0.
2. een belang van 6,9% (9.142 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum 'Basilix' gelegen te Brussel; ultimo 2010 bedroeg de reële waarde van deze participatie € 3,4 mln (2009: € 3,2 mln). Ultimo 2010 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 371,0.

De portefeuille vastgoedcertificaten wordt gewaardeerd op reële waarde op basis van marktnotering (niveau 1, IFRS 7). Vastgoedcertificaten zijn roerende waarden in vertegenwoordiging van schuldvorderingen met een evenredig deel in de inkomsten van een welbepaald onroerend goed. De betaalbaar gestelde coupons omvatten een gedeelte inkomsten en een gedeelte kapitaalaflossing.

10. Handelsvorderingen en andere vaste activa (x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Leningen	51	718
Gekapitaliseerde huurdersinvesteringen	315	555
Gekapitaliseerde makelaarsfees	416	408
Gekapitaliseerde huurvrije periodes	1.008	1.189
Totaal	1.790	2.870

Voor de grondslagen met betrekking tot de handelsvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.11.

11. Kortlopende vorderingen (x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Handelsvorderingen (huurders)	1.155	511
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	652	273
Totaal	1.807	784

Een provisie voor dubieuze debiteuren (€ 45) is inbegrepen in de post handelsvorderingen. De reële waarde van de vorderingen stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa.

Op 31 december 2010 bedraagt de te recupereren roerende en onroerende voorheffing wegens leegstand € 144 (2009: € 265).

12. Kas en kasequivalenten (x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Bank	1.899	2.231

De rubriek "bank" geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen.

13. Maatschappelijk Kapitaal (x € 1.000)

	Bedragen	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2009	224.969	5.331.947
Per 31 december 2010	224.969	5.331.947
Aandelen op naam, gedematerialiseerd of aan toonder zonder nominale waarde		
Op naam		3.636.218
Aan toonder/gedematerialiseerd		1.695.729
Totaal		5.331.947

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2010 zijn 5.331.947 aandelen in omloop, waarvan 39,10 % in handen is van Wereldhave N.V., 30,21% in handen van N.V. Wereldhave International en 30,69 % in handen van het publiek.

Het is de Zaakvoerder toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren ten belope van een maximum bedrag van € 200.000.000. Deze toelating werd hernieuwd op 11 april 2007 voor een periode van vijf jaar en loopt tot 26 november 2012.

Beschikbare reserves

Deze reserves worden aangehouden conform het continuïteitsprincipe en dit naar aanleiding van de opslorping van de naamloze vennootschap 'NV Grooter Berchem' met ingang van 1 januari 1999. Deze reserves werden definitief belast ter gelegenheid van de opslorping.

14. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	2010	2009
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Stand 01/01	2.211	244
Herwaardering	-442	1.967
Stand 31/12	1.769	2.211

De portefeuille beleggingen in vastgoedcertificaten is samengesteld als volgt:

1. een belang van 16,22% (18.382 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum gelegen te Kortrijk – Kuurne;. Ultimo 2010 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 434,0.
2. een belang van 6,9% (9.142 vastgoedcertificaten) dat wordt aangehouden in het winkelcentrum 'Basilix' gelegen te Brussel;. Ultimo 2010 bedroeg de slotkoers op NYSE Euronext, fixingmarkt, € 371,0.

15. Leningen

Behoudens externe korte termijn financieringen (< 1 jaar) maakt de vennootschap per 31 december 2010 geen gebruik van externe financieringen. Wereldhave Belgium beschikt over een niet gecommiteerde kredietlijn van € 26 mln en een gecommiteerde lijn van € 20 mln, waarvan eind 2010 € 42 mln is opgenomen. De opnames gebeuren aan variabele rentevoet (gewogen gemiddelde rentevoet 1,40%) en worden in de balans aan reële waarde opgenomen. Er wordt geen gebruik gemaakt van indekkingsinstrumenten zodat variaties van rentelasten een impact kunnen hebben op het resultaat van de vennootschap. Het betreffen uitsluitend kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. De reële waarde wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het financieringen met variabele rente betreffen op korte termijn. De schuldratio per 31 december 2010 bedraagt op het totaal van de activa 13,2% (2009: 7,1%).

16. Pensioenverplichtingen (x € 1.000)

	2010	2009
Netto verplichting 1 januari	66	55
Mutatie verplichting	186	11
Nettoverplichting per 31 december	252	66

In het kader van een 'Toegezegde pensioenregeling' ten gunste van de personeelsleden (7,6) van de bevak werd een voorziening aangelegd van € 252. De voorziening werd door een externe actuaaris herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform. Er werden voor deze verplichtingen geen specifieke activa aangewend.

17. Andere langlopende verplichtingen (x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Garantie huurders	156	237

18. Kortlopende verplichtingen (x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Kredietinstellingen (zie toelichting 15)	47.280	27.000
Handelsschulden	4.996	2.057
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	99	97
Overgedragen dividenden	298	298
Vooruit ontvangen huren	1.334	814
Overige	1.427	1.437
Totaal	55.434	31.703

19. Zekerheden

Comm. VA Wereldhave Belgium SCA heeft gewaarborgde schulden gesteld door zakelijke zekerheden op activa van de onderneming ten belope van € 50,9 mln (2009: € 50,9 mln) in hoofdsom. Deze zekerheden maken het voorwerp uit van een wettelijke hypotheek gesteld in het kader van de betwiste belastingclaim die overigens ook het voorwerp uitmaakt van een garantie gesteld door Wereldhave N.V (zie toelichting 29).

20. Huurinkomsten (x € 1.000)

Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervalddata. Huren worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex. De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten. Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 11,0% (2009: 7,2%).

De vijf belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,5% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2010 is als volgt:

	2010	2009
Eerste jaar	22.225	24.206
Tweede tot en met vierde jaar	43.381	54.670
Vijfde jaar	4.725	9.437
Totaal	70.331	88.313

21. Vastgoedkosten (x € 1.000)

	2010	2009
Technische kosten	1.061	936
Commerciële kosten	375	535
Beheerkosten (zie toelichting 22)	341	408
Totaal	1.777	1.879

De technische kosten begrijpen de gelopen kosten (€ 638) op niet verhuurde vastgoedbeleggingen (zie grondslagen 3.20).

22. Algemene kosten (x € 1.000)

	2010	2009
Personeelskosten		
Salarissen	565	586
Sociale lasten	171	172
Toewijzing salariskost projectontwikkeling	-218	-
Winstdeling	-11	31
Pensioen- en verzekeringskosten	95	128
Andere personeelskosten	22	27
Subtotaal personeelskosten	624	944
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-137	-208
Personeelskosten	487	736
Overige Kosten		
Accountantskosten	62	53
Advieskosten	148	122
Diverse kosten	455	548
Subtotaal overige kosten	665	723
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-146	-158
Overige kosten	519	565
Andere operationele opbrengsten of kosten		
Andere opbrengsten	-174	-216
Bevakkosten	127	100
Taks beleggingsinstellingen	305	307
Subtotaal andere operationele opbrengsten of kosten	258	191
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten (22%)	-57	-42
Andere operationele opbrengsten of kosten	201	149
Totaal	1.207	1.450

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2010 wordt 22% (2009: 22%) van de algemene kosten (€ 341) toegewezen aan beheer/vastgoedkosten. Deze verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectieve taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

Personeel

Gedurende het jaar 2010 werden gemiddeld 6,7 (FTE) mensen (2009: 7,6) tewerkgesteld bij de bevak.

De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers, is gebaseerd op vier indicatoren: bezettingsgraad, vastgoedkosten, beheerkosten en omvang van de portefeuille. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaald het eindresultaat. De maximum winstdeling is één maandsalaris.

Zaakvoerder

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 55.000.

De NV Wereldhave Belgium en de leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder houden geen aandelen of opties aan in de Comm. VA Wereldhave Belgium SCA en/of NV Wereldhave Belgium. De vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt aan NV Wereldhave Belgium noch aan de leden van de Raad van Bestuur.

23. Waarderingsresultaten (x € 1.000)

	2010	2009
Waardering vastgoedbeleggingen		
Waarderingsmeerwaarden	3.404	1.758
Waarderingsminwaarden	-4.290	-8.733
Totaal	-886	-6.975

24. Financieel resultaat (x € 1.000)

	2010	2009
Financiële opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten	869	840
Ontvangen intresten	39	101
	908	941
Rentekosten	-301	-277
Andere	-41	-58
	-342	-335
Totaal	566	606

De rentekosten (€ -301) omvatten de betaalde intresten inzake het thesauriebeheer van de vennootschap.

25. Belastingen op het resultaat (x € 1.000)

De belasting wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. Er zijn geen tijdelijke verschillen tussen het boekhoudkundig en het fiscaal resultaat zodat er geen uitgestelde belastingen worden erkend.

	2010	2009
Vennootschapsbelasting	104	80

26 Bedrijfscombinaties

Acquisitie activiteiten ING Real Estate Development Belgium (ING RED Belgium)

Op 31 december 2010 heeft Wereldhave Belgium de personele organisatie (15 personen) en diverse ontwikkelingsprojecten overgenomen van ING RED Belgium. Met de verwerving wordt Wereldhave Belgium een belangrijke speler op de Belgische markt voor winkelcentra.

52

De overname heeft plaatsgevonden door middel van de acquisitie van twee vennootschappen (Waterloo) en meerdere feitelijke handelsverenigingen (Genk, Tubize en Halle). Wereldhave Belgium heeft met uitzondering van enkele kleine nog te starten ontwikkelingsprojecten – waarin het volledige ING deel binnen een joint venture structuur (in handelsvennootschappen) is verkregen – overal het volledige eigendom verkregen.

De van ING overgenomen ontwikkelingsportefeuille bevat vijf projecten, waarvan de renovatie en uitbreiding van een winkelcentrum in Genk en de herontwikkeling van een winkelcentrum in Waterloo de grootste zijn. Alle projecten verkeren nog in een vroege fase van ontwikkeling. De initiële investering voor de overname van de projecten is daarom beperkt tot netto € 12,5 mln. Dit bedrag betreft het bestaande winkelcentrum in Waterloo, de overname van grondposities en de tot dusver gemaakte projectkosten. Het totale toekomstige investeringsvolume bedraagt ongeveer € 150 mln. De eerste projecten zullen naar verwachting niet voor eind 2013 in exploitatie worden genomen. Het verwachte aanvangsrendement na oplevering van de projecten bedraagt gemiddeld circa 7%.

Deze acquisitie wordt verwerkt als bedrijfscombinatie overeenkomstig IFRS 3R. De totale overgedragen vergoeding voor deze acquisitie bedroeg € 12,5 mln. Bij de waardering van de activa en verplichtingen van ING RED Belgium tegen reële waarde,

ontstaat voor € 1,9 mln aan goodwill op de balans van Wereldhave Belgium. Dit bedrag stemt overeen met het verschil tussen de overgedragen vergoeding en de reële waarde van de verworven activa en verplichtingen.

De uitsplitsing hiervan is in onderstaand overzicht opgenomen (uitgedrukt in reële waarde x € 1.000).

Vastgoedbeleggingen	21.311
Vorderingen	264
Liquide middelen	252
Uitgestelde belastingen	-1.714
Erfpachtverplichtingen	-3.949
Kortlopende leningen	-5.280
Overige kortlopende schulden	-227
Netto identificeerbare activa en verplichtingen	10.657
Aankoopprijs	-12.548
Goodwill	-1.891

De reële waarde van de verworven activa en verplichtingen uit de acquisitie van ING RED Belgium is gezien de recente transactiedatum vastgesteld op voorlopige basis en zal in 2011 definitief worden vastgesteld.

Binnen de overname zijn afspraken gemaakt over aanvullende betalingen. Indien bepaalde projecten beter presteren dan nu voorzien dan volgt een maximale nabetaling van € 1,8 mln. De reële waarde van deze eventuele nabetaling is per balansdatum nihil.

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen betreffen voor een bedrag van € 15,1 mln (inclusief een geactiveerd erfpachtcontract ad € 3,9 mln) een winkelcentrum in Waterloo dat binnen de vastgoedbeleggingen is opgenomen als onroerend goed in exploitatie. Verder zijn binnen de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 6,2 mln ontwikkelprojecten opgenomen van overgenomen ontwikkelingsprojecten.

Vorderingen

De vorderingen bedragen € 0,3 mln. Bij de acquisitie is rekening gehouden met een niet inbaar deel ten bedrage van € 0,1 mln. De netto positie representeert de huidige reële waarde.

Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingen reflecteren het verschil tussen de reële waarde van de activa en verplichtingen en de fiscale boekwaarde. De uitgestelde belastingen zijn opgenomen tegen een belastingpercentage van 17%.

Kortlopende schulden

Bij de acquisitie is een lening van ING RED Belgium overgenomen voor een bedrag van ongeveer € 5 mln. Deze lening stond als kortlopend geclassificeerd, maar contractueel bestaat bij de overname de verplichting voor Wereldhave Belgium deze lening te herfinancieren. Dit heeft in januari 2011 plaatsgevonden.

Goodwill

De goodwill komt met name naar voren doordat latente belastingen onder IFRS tegen de nominale waarde worden verantwoord. In de aankoopprijs is rekening gehouden met lagere belastingpercentages. De goodwill is fiscaal niet aftrekbaar.

Resultaat

De overname van ING RED Belgium heeft plaatsgevonden per balansdatum van Wereldhave Belgium, waardoor geen opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening zijn verantwoord. In de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn wel eenmalige kosten van € 0,6 mln verantwoord. Indien de acquisitie van ING RED Belgium in 2011 had plaatsgevonden hadden de opbrengsten van Wereldhave Belgium € 0,9 mln en het resultaat € 0,6 mln hoger geweest. Dit betreft voornamelijk de huurinkomsten van het bestaande winkelcentrum in Waterloo.

27 Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2010: € 4,22; 2009: € 2,96). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen.

28 Dividend

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder voorgesteld een bedrag uit te keren van € 20,9 mln (2009: € 20,9 mln) ofwel een bruto dividend van € 3,92; netto € 3,33 (2009: bruto € 3,92; netto € 3,33) per aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (Koninklijk Besluit van 7 december 2010).

29 Claim

Op 23 december 1996 heeft Wereldhave Belgium NV (ex MLO NV en rechtsvoorganger van Wereldhave Belgium) voor het aanslagjaar 1994 een ingekohierde supplementaire aanslag ten bedrage van € 35,9 mln ontvangen. Deze gaat terug op een bericht van wijziging dd. 18 november 1996 waarbij de administratie voorhoudt dat, in voorliggend geval, de opeenvolging van een reeks handelingen aanzien moet worden als een verkapte dividenduitkering aan de aandeelhouders van MLO NV. De Zaakvoerder is van oordeel dat de gevestigde supplementaire aanslag geenszins verantwoord is daar noch de vennootschap noch haar aandeelhouders op enige wijze betrokken waren bij de transacties waarnaar de administratie verwijst, dat de vennootschap steeds alle juridische gevolgen van de verschillende rechtshandelingen heeft aanvaard en dat van enige verkapte dividenduitkering zoals voorgehouden in het bericht van wijziging geen sprake kan zijn.

De Zaakvoerder is van oordeel dat de ingekohierde fiscale aanslag ongegrond is. Op grond van bovenvermelde feiten en gebaseerd op een opinie van een externe fiscale adviseur, is de Zaakvoerder ervan overtuigd dat de vennootschap zeer goede argumenten heeft om de supplementaire aanslag met succes aan te vechten. De belastingadministratie is voor het aanslagjaar 1993 overgegaan tot inkohiering van een aanslag in de roerende voorheffing, voor een bedrag van € 15,07 mln op, zoals de administratie voorhoudt, de per 15 december 'verkapte dividenduitkering' aan de aandeelhouders van MLO NV. Een aanslagbiljet met betrekking tot voorgaande werd verzonden per 28 juli 1999. Vermits de Zaakvoerder het principe van 'verkapte dividenduitkering' betwist, en steeds alle juridische gevolgen van de verschillende rechtshandelingen heeft ondergaan, is hij van oordeel dat deze ingekohierde aanslag ongegrond is. Deze aanslagen maken het voorwerp uit van een

wettelijke hypothecaire inschrijving ten belope van € 50,9 mln (in hoofdsom). In dit kader werd voor het volledige ingekohierde bedrag door Wereldhave N.V. een garantie gegeven aan de Vastgoedbevak ter dekking van de betwiste fiscale claim. Bovenvermelde zaak maakt tevens voorwerp uit van een straf-rechterlijke procedure. De Raadkamer heeft op 7 juni 2007 beslist de vennootschap en haar mandatarissen door te verwijzen naar de Correctionele Rechtbank. Wereldhave Belgium heeft tegen deze beschikking hoger beroep aangetekend. De Kamer van Inbeschuldigingstelling te Brussel heeft op 19 november 2009 beslist de strafvordering t.a.v. Wereldhave Belgium grotendeels, met name met betrekking tot fiscale fraude en witwassen, onontvankelijk te verklaren en Wereldhave Belgium alléén naar de Correctionele Rechtbank door te verwijzen wegens het bestaan van bezwaren t.o.v. fiscale valsheid en het gebruik van fiscaal valse stukken. Op 18 november 2010 is de zaak lastens o.m. Comm.VA Wereldhave Belgium door de Correctionele Rechtbank van Brussel onontvankelijk verklaard wegens overschrijding van de redelijke termijn. Het openbaar ministerie is hiertegen in beroep gegaan.

De procureur vordert de vereffening van Wereldhave Belgium, een beroepsverbod voor verschillende functionarissen en de verbeurdverklaring van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège. De reële waarde van dit winkelcentrum per 31 december 2010 bedraagt € 145,6 mln.

Alleen het bedrag van de betwiste belastingaanslagen (€ 50,9 mln) wordt gewaarborgd door de Nederlandse vennootschap Wereldhave N.V.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, geadviseerd door externe raadgevers, is de mening toegedaan zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure met succes te kunnen betwisten.

De bevindingen van de externe raadgevers bevestigen het standpunt van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder; er wordt bijgevolg geen provisie aangelegd.

30 Transacties met groepsvennootschappen

De bezoldiging van de Zaakvoerder wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is bepaald op € 55.000.

Het bedrag van de betwiste belastingaanslagen (€ 50,9 mln in hoofdsom – zie toelichting 29 claim) wordt gewaarborgd door de Nederlandse vennootschap Wereldhave N.V.

Behoudens de gedecreteerde dividenden en voormelde vergoeding aan de Zaakvoerder zijn er in 2010 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

31 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

Er hebben zich na het einde van het boekjaar geen gebeurtenissen voorgedaan die een aanmerkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap of op de jaarrekening per 31 december 2010 (zie toelichting 28 'Dividend').

32 Investeringsverplichtingen

In het kader van de projectontwikkelingen in Nivelles (uitbreiding winkelcentrum) en Tournai (uitbreiding winkelcentrum en

retailpark) wordt de totale investeringskost begroot op € 82 mln incl. BTW. De vennootschap zal pas juridisch verbonden zijn bij het contracteren van de aannemers.

33 Vergoeding commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2010 € 50.000 excl. BTW. De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten voor NV J-II bedroegen over 2010 € 2.133 excl. BTW.

Er werden geen andere vergoedingen betaald.



**Verslag van de Commissaris over de
geconsolideerde jaarrekening over het
boekjaar afgesloten op
31 december 2010**

Verslag van de Commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap wereldhave belgium cva over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud, met een toelichtende paragraaf

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium CVA en haar dochteronderneming (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt EUR (000) 442.196 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van EUR (000) 21.054.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de Statutaire Zaakvoerder. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de Statutaire Zaakvoerder en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Zonder de hierboven vermelde verklaring zonder voorbehoud in het gedrang te brengen, vestigen wij de aandacht op de toelichting die de Statutaire Zaakvoerder van de vennootschap in de geconsolideerde jaarrekening heeft opgenomen inzake de doorverwijzing van de vennootschap door de raadkamer met betrekking tot de strafrechtelijke betwisting van de verkoop van een vennootschap. De procureur vordert terzake de verbeurdverklaring van het commercieel centrum 'Belle-Île' en de vereffening van Wereldhave Belgium CVA. De Statutaire Zaakvoerder, geadviseerd door externe raadgevers, is de mening toegedaan zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure met succes te kunnen betwisten. Bijgevolg werden geen aanpassingen aan de jaarrekening aangebracht, en werd geen voorziening aangelegd.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de Statutaire Zaakvoerder.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Sint-Stevens-Woluwe, 23 maart 2011

De commissaris
PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren
vertegenwoordigd door

Roland Jeanquart
Bedrijfsrevisor



Statutaire balans en winst- en verliesrekening 2010

Statutaire balans per 31 december 2010

(x € 1.000)

	31 december 2010	31 december 2009
Activa		
Vaste Activa		
Vastgoedbel. excl. projectontw.	380.285	381.873
Projectontwikkelingen	23.585	13.179
Andere materiële vaste activa	90	101
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Vastgoedcertificaten	11.523	11.948
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	10.624	62
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.790	2.870
	427.897	410.033
Vlottende activa		
Financiële vlottende activa		
Handelsvorderingen	1.155	511
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	388	273
Kas en kasequivalenten	1.624	2.204
	3.167	2.988
Totaal activa	431.064	413.021
Vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Kapitaal	224.969	224.969
Reserves		
Beschikbare reserves	5.627	5.627
Resultaat		
Overgedragen resultaat	127.307	132.411
Resultaat van het boekjaar	21.058	15.797
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.769	2.211
	380.730	381.015
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Pensioenverplichtingen	252	66
Andere langlopende verplichtingen		
Ontvangen huurwaarborgen	156	237
	408	303
Kortlopende verplichtingen		
Kredietinstellingen	42.000	27.000
Handelsschulden		
Leveranciers	4.768	2.057
Andere		
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	99	97
Andere	298	298
Overlopende rekeningen	2.761	2.251
	49.926	31.703
Totaal eigen vermogen en passiva	413.064	413.021

Statutaire winst- en verliesrekening per 31 december 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
Huuropbrengsten		
Huur	24.817	25.806
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	505	141
Netto huurresultaat	25.322	25.947
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.988	3.137
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (-)	-3.316	-3.525
	-328	-388
Vastgoedresultaat	24.994	25.559
Technische kosten	-1.061	-936
Commerciële kosten	-371	-535
Beheerkosten vastgoed	-341	-408
Vastgoedkosten	-1.773	-1.879
Operationeel vastgoedresultaat	23.221	23.680
Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-487	-736
Overige	-519	-565
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-201	-149
	-1.207	-1.446
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.014	22.234
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	23	12
Projectkosten bedrijfscombinaties	-555	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-886	-6.975
	-1.418	-6.963
Operationeel resultaat	20.596	15.271
Financiële opbrengsten	908	941
Intrestkosten	-301	-277
Andere financiële kosten	-41	-58
Financieel resultaat	566	606
Resultaat vóór belastingen	21.162	15.877
Vennootschapsbelasting	-104	-80
Belastingen	-104	-80
Netto resultaat	21.058	15.797

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting, het statutaire verslag van de Zaakvoerder en het verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening van Wereldhave Belgium kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap. Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op onze website: www.wereldhavebelgium.com

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd met een toelichtende paragraaf die verwijst naar de toelichting die de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder over de strafrechterlijke betwisting van de verkoop van een vennootschap heeft gemaakt.

De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarverslag en de verklaring van de commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

Verklaring overeenkomstig artikel 12 § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

De Zaakvoerder van Wereldhave Belgium verklaart:

1. dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne risicobeheersings- en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Zaakvoerder heeft geen aanwijzingen dit risicobeheersings- en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd, noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
2. dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave Belgium;
3. dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave Belgium en;
4. dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium kan worden geconfronteerd.

De Zaakvoerder
NV Wereldhave Belgium

J. Pars, gedelegeerd bestuurder
B. Graulich, bestuurder
B. De Corte, bestuurder



1. Identificatie van Wereldhave Belgium

Comm.VA Wereldhave Belgium, vastgoedbevak naar Belgisch recht, gevestigd te Medialaan 30 bus 6 – 1800 Vilvoorde, is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan. Wereldhave Belgium werd opgericht onder de naam Rank City Wall bij akte verleden voor notaris Pierre Spaey te Sint-Jans-Molenbeek op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 augustus nadien, onder het nummer 2520-9. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst op 11 april 2007 volgens akte verleden voor de heer Denis Deckers, notaris te Brussel. Wereldhave Belgium werd opgericht voor onbepaalde duur. De statuten van de Vastgoedbevak en de Zaakvoerder liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel. De jaarrekeningen van Wereldhave Belgium worden elk jaar, samen met de bijbehorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt. De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen van de Zaakvoerder NV Wereldhave Belgium worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. De financiële berichten met betrekking tot Wereldhave Belgium worden gepubliceerd in de financiële pers. De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Wereldhave Belgium.

2. Belangrijkste statutaire bepalingen

Doel

Wereldhave Belgium heeft als hoofddoel de collectieve belegging van, uit het publiek aangetrokken, kapitaal in de categorie “vastgoed”, zoals bedoeld in artikel 7, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 31 december 2010 € 224.968.918, vertegenwoordigd door 5.331.947 volgestorte aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Het is de Zaakvoerder toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren ten belope van een maximum bedrag van € 200.000.000. Deze toelating werd hernieuwd op 11 april 2007 voor een periode van vijf jaar en loopt tot 26 november 2012.

Soort aandelen

Aandelen zijn aan toonder, gedematerialiseerd of op naam.

Wederinkoop

De Vastgoedbevak mag eigen aandelen inkopen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating werd hernieuwd op 11 april 2007 voor een periode van drie jaar en liep tot 26 november 2010.

Voorkeurrecht bij kapitaalverhoging

In geval van een kapitaalverhoging worden de nieuwe aandelen waarop in contanten wordt ingeschreven, bij voorkeur aangeboden aan de aandeelhouders in verhouding tot het kapitaalge-deelte dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd op de dag van de emissie.

Bestuur

De Vastgoedbevak wordt bestuurd door één of meer statutaire Zaakvoerders.

NV Wereldhave Belgium is momenteel als enig statutair Zaakvoerder aangesteld.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering wordt jaarlijks gehouden op de tweede woensdag van de maand april om 11.00 uur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

