



Résultats 2009

- **Augmentation du dividende à € 3,92**
- **Augmentation du résultat direct par action à € 4,27**
- **Taux d'endettement de 7,1%**
- **Taux d'occupation moyen de 92,8%**

1. Commentaire relatif au bilan et compte de résultats consolidés

Chiffres clés

| | 01/01/09 - 31/12/09 | 01/01/08 - 31/12/08 |
|--|------------------------------|-----------------------|
| Bénéfice | 15.793 | 26.567 |
| Résultat direct | 22.768 | 22.291 |
| Résultat indirect | -6.975 | 4.276 |
| Résultat direct par action (x €1) | 4,27 | 4,18 |
| Bénéfice par action (x €1) | 2,96 | 4,98 |
| Actifs | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
| Immeubles de placement excl. projets de développements | 381.873 | 381.095 |
| Projets de développements | 13.179 | 9.558 |
| Certificats fonciers | 11.947 | 9.722 |
| Capitaux propres | 380.980 ¹⁾ | 383.801 ¹⁾ |
| Valeur intrinsèque par action (x €1) | 71,45 ¹⁾ | 71,98 ¹⁾ |
| Taux d'endettement sur le total de l'actif | 7,1 % | 6,6 % |
| Nombre d'actions en circulation | 5.331.947 | 5.331.947 |

¹⁾ avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

Bénéfice

Le bénéfice de 2009 est de € 15,8 mln (2008: € 26,6 mln). Le bénéfice par action est de € 2,96 (2008 : € 4,98). La diminution du bénéfice est due à une réévaluation négative du portefeuille des immeubles de placement. La réévaluation totale est de € -7,0 mln (2008 : € 4,3 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct

Le résultat direct s'élève à € 22,8 mln (2008: € 22,3 mln). Ce résultat supérieur est principalement dû à une augmentation du taux d'occupation résultant en un résultat d'exploitation plus élevé. Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 4,27 (2008: € 4,18).

Le taux moyen d'occupation, exprimé en pourcentage de la valeur théorique du loyer, s'élève à 92,8% (2008: 91,7%). Ventilé sectoriellement, le taux d'occupation des immeubles de bureaux en 2009 est de 87% et de 100% pour les centres commerciaux.

Résultat indirect

Le résultat indirect s'élève à € -7,0 mln (2008: € 4,3 mln) et se compose principalement des résultats d'évaluations. Le résultat indirect par action s'élève à € -1,31 (2008 : € 0,80).

La moyenne du rendement net d'évaluation des immeubles de placement en 2009 est augmentée de 10 points de base, résultant en un rendement de départ moyen net qui s'élève à 6,2% (2008: 6,1%). En 2009 Wereldhave Belgium n'a pas vendu d'immeubles.

Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action

Au 31 décembre 2009, avant répartition du bénéfice, les capitaux propres s'élèvent à € 381,0 mln (31 décembre 2008 : € 383,8 mln). La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice, se chiffre à € 71,45 au 31 décembre 2009 (31 décembre 2008 : € 71,98).

Portefeuille immobilier**Immeubles de placement**

Au 31 décembre 2009, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement s'élève à € 381,9 mln (31 décembre 2008: € 381,1 mln).

L'augmentation nette de € 0,8 mln est le résultat de l'acquisition d'un module commercial (€ 5,6 mln) dans le centre commercial « Les Bastions » à Tournai, d'investissements dans les immeubles du portefeuille de € 2,2 mln et d'une réévaluation nette négative de € 7,0 mln du portefeuille des immeubles de placement.

La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) et d'autres frais encourus lors de la vente.

Locations

Centres commerciaux

En 2009, 9 baux ont été négociés dans les 3 centres commerciaux (7 renouvellements/cessions et 2 nouveaux contrats). Le nombre limité de rotation des retailers prouve la relation durable entre locataire et propriétaire et de l'attractivité des centres commerciaux qui sont loués à 100%.

Bureaux

Vu le contexte économique, le marché des bureaux a évolué vers un marché locataire. La consolidation de l'occupation actuelle et la renégociation des contrats de location qui arrivent à échéance est prioritaire pour le Gérant. En 2009, à l'exception d'un certain nombre de locations mineures, aucun nouveau contrat de location important n'a été conclu.

Le contrat de location avec l'IWT (Institut de recherche scientifique et technologique) pour l'immeuble de bureaux Orion center à Bruxelles (5.205 m²) n'a pas été prorogé et prend donc fin le 30 avril 2010.

L'immeuble, situé au 58 boulevard du Régent à Bruxelles, sera structurellement rénové dans le courant 2010 et sera à nouveau disponible sur le marché de la location en 2011.

Projets de développements**Nivelles**

A Nivelles, un plan de masse est en préparation avec des destinations diverses, notamment vente de détail, loisirs, hôtel et appartements. Le début des travaux d'extension du centre commercial (12.000 m²) est prévu en juin 2010. Le permis de bâtir du parc retail a été rejeté par le ministre concerné dans la période de concertation.

Tournai

Le projet à Tournai met l'accent sur le retail mais une fonction résidentielle est également intégrée. L'introduction de la demande de permis unique pour une extension du centre commercial de 4.500 m² et d'un retail parc de 10.000 m² est prévue pour le second semestre 2010.

Certificats fonciers

Au 31 décembre, Wereldhave Belgium détient deux participations dans des certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,8%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 11,9 mln (31 décembre 2008 : € 9,8 mln).

Obligations à court terme

A l'exception des dettes externes à court terme (< 1 an), la société ne fait pas appel à des financements externes au 31 décembre 2009. Les utilisations se font à un taux d'intérêt variable et sont repris au bilan à la juste valeur. La société n'utilise pas d'instruments de couverture, et par conséquent, les variations de charges d'intérêt peuvent influencer le résultat. Il s'agit uniquement des facilités de crédit dont des garanties réelles n'ont pas été constituées. La juste valeur ne dérive pas substantiellement de la valeur nominale puisqu'il s'agit de financements courants à un taux d'intérêt variable.

Dividende et chiffres annuels

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 14 avril 2010 à 11.00 heures au siège social de la société. Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 3,92 - net € 3,332 par action sera proposé (2008: brut € 3,86 – net € 3,28). Le dividende est payable à partir du 23 avril 2010. Le rapport annuel 2009 sera disponible à partir du 17 mars 2010.

Contestation

Le 19 novembre 2009, la Chambre des mises en accusation de Bruxelles a décidé de déclarer la poursuite pénale contre Wereldhave Belgium en majeure partie irrecevable, c'est-à-dire, fraude fiscale et blanchiment, et de renvoyer Wereldhave Belgium seule vers le tribunal correctionnel sur base de l'existence de charges concernant l'emploi de faux et usage de faux. Wereldhave Belgium a décidé un pourvoi en cassation.
La date de ce pourvoi n'est pas encore connue.

Parties liées

En 2009 aucune transaction n'a eu lieu avec des personnes ou institutions connues comme intéressées directement dans la société.

Prévisions

Le marché de détail continue à évoluer de façon positive. Pour les futurs investissements de Wereldhave Belgium, une préférence sera donnée à des investissements dans des centres commerciaux. Le Gérant continuera à fournir des efforts intensifs afin d'optimiser le taux d'occupation du portefeuille des immeubles de placement. De plus, il accordera une attention prioritaire aux travaux d'extension des shoppings de Nivelles et Tournai.

Vilvoorde, le 2 mars 2010

N.V. Wereldhave Belgium S.A.
Le Gérant

Pour plus d'informations:

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

2. Rapports financiers résumés

Bilan consolidé au 31 décembre 2009

(chiffres x € 1.000)

| | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2008 |
|---|------------------|------------------|
| Actifs | | |
| Actifs non courant | | |
| Immeubles de placement | | |
| Immeubles de pl. excl. proj. de dev. | 381.873 | 381.095 |
| Projets de développement | 13.179 | 9.558 |
| | 395.052 | 390.653 |
| Autres immobilisations corporelles | 101 | 93 |
| Actifs financiers disponibles à la vente | | |
| Certificats fonciers | 11.948 | 9.722 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 2.870 | 4.417 |
| | 14.919 | 14.232 |
| Actifs courants | | |
| Actifs financiers courants | | |
| Créances commerciales | 511 | 337 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 273 | 190 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 2.231 | 7.799 |
| | 3.015 | 8.326 |
| Total de l'actif | 412.986 | 413.211 |
| Capitaux propres et passifs | | |
| Capitaux propres | | |
| Capital | 224.969 | 224.969 |
| Réserves | | |
| Réserves disponibles | 5.627 | 5.627 |
| Résultat | | |
| Résultat reporté | 132.380 | 126.394 |
| Résultat de l'exercice | 15.793 | 26.567 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers | | |
| Sur des actifs disponibles à la vente | 2.211 | 244 |
| | 380.980 | 383.801 |
| Passifs | | |
| Passifs non courants | | |
| Obligations de pension | 66 | 55 |
| Autres passifs non courants | | |
| Garanties locatives reçues | 237 | 243 |
| | 303 | 298 |
| Passifs courants | | |
| Etablissements de crédit | 27.000 | 24.000 |
| Dettes commerciales | | |
| Fournisseurs | 2.057 | 2.524 |
| Autres | | |
| Dettes fiscales, salariales et sociales | 97 | 97 |
| Autres | 298 | 233 |
| Comptes de régularisation | 2.251 | 2.258 |
| | 31.703 | 29.112 |
| Total capitaux propres et passifs | 412.986 | 413.211 |
| Valeur intrinsèque par action (x € 1) | 71,45 | 71,98 |

Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2009

(chiffres x € 1.000)

| | 2009 | 2008 |
|--|--------|--------|
| Revenus locatifs | | |
| Loyer | 25.806 | 25.150 |
| Indemnités de rupture des contrats locatifs | 141 | 7 |
| Résultat locatif net | 25.947 | 25.157 |
| Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués | 3.137 | 3.237 |
| Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués | -3.525 | -3.658 |
| | -388 | -421 |
| Résultat immobilier | 25.559 | 24.736 |
| Frais techniques | -936 | -891 |
| Frais commerciaux | -535 | -537 |
| Frais de gestion immobilière | -408 | -355 |
| Charges immobilières | -1.879 | -1.783 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 23.680 | 22.953 |
| Frais généraux de la société | | |
| Personnel | -736 | -644 |
| Autres | -565 | -450 |
| Autres revenus ou frais opérationnels | -149 | -161 |
| | -1.450 | -1.255 |
| Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille | 22.230 | 21.698 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers | 12 | 5 |
| Variations de juste valeur des immeubles de placement | -6.975 | 4.260 |
| | -6.963 | 4.265 |
| Résultat opérationnel | 15.267 | 25.963 |
| Produits financiers | 941 | 1.073 |
| Charges d'intérêt | -277 | -324 |
| Autres charges financières | -58 | -67 |
| Résultat financier | 606 | 682 |
| Résultat avant impôt | 15.873 | 26.645 |
| Impôts des sociétés | -80 | -78 |
| Impôt | -80 | -78 |
| Résultat net | 15.793 | 26.567 |
| Résultat net actionnaires du groupe | 15.793 | 26.567 |
| Résultat par action (x € 1) | 2,96 | 4,98 |
| Résultat diluée par action (x € 1) | 2,96 | 4,98 |

Résultat direct et indirect consolidé au 31 décembre 2009

(chiffres x € 1.000)

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

| | 01-01-2009/31-12-2009 | | 01-01-2008/31-12-2008 | |
|--|------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| | Direct | Indirect | Direct | Indirect |
| Revenus locatifs | 25.947 | | 25.157 | |
| Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués | -388 | | -421 | |
| Charges immobilières | -1.879 | | -1.783 | |
| Autres charges | <u>-1.450</u> | | <u>-1.255</u> | |
| Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille | 22.230 | | 21.698 | |
| Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille | | | | |
| - positif | | 1.757 | | 13.207 |
| - négatif | | <u>-8.732</u> | | <u>-8.947</u> |
| Résultat sur portefeuille | | <u>-6.975</u> | | <u>4.260</u> |
| Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers | <u>12</u> | | <u>5</u> | |
| Résultat opérationnel | 22.242 | -6.975 | 21.703 | 4.260 |
| Résultat financier | <u>606</u> | | <u>666</u> | <u>16</u> |
| Résultat avant impôts | 22.848 | -6.975 | 22.369 | 4.276 |
| Impôt sur le résultat | <u>-80</u> | | <u>-78</u> | |
| Résultat net | <u>22.768</u> | <u>-6.975</u> | <u>22.291</u> | <u>4.276</u> |
| Bénéfice par action (x € 1) | 4,27 | -1,31 | 4,18 | 0,80 |

Relevé résultat réalisé et non réalisé

| | 01-01-2009/31-12-2009 | 01-01-2008/31-12-2008 |
|--|------------------------------|-----------------------|
| Résultat net avant variations de juste valeur des immeubles de placement | 22.768 | 22.291 |
| Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille | <u>-6.975</u> | <u>4.276</u> |
| Résultat net | 15.793 | 26.567 |
| Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers | <u>1.967</u> | <u>244</u> |
| Total du résultat réalisé et non réalisé attribuable aux actionnaires du groupe | 17.760 | 26.811 |
| Parts de minorité | 0 | 0 |

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2009

(chiffres x € 1.000)

| | 01-01-2009/ 31-12-2009 | 01-01-2008/31-12-2008 |
|--|------------------------|-----------------------|
| Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles | | |
| Résultat net | 15.793 | 26.567 |
| Dividende reçu | -840 | -777 |
| Résultat exclusif dividende reçu | 14.953 | 25.790 |
| Moins : réévaluation du bien immobilier | 6.975 | -4.260 |
| Variations de provision | 606 | 928 |
| Variations de dettes à court terme | -2.685 | -1.470 |
| | 4.896 | -4.802 |
| Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles | 19.849 | 20.988 |
| Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement | | |
| Certificats fonciers | -259 | -1.017 |
| Investissements | -8.417 | -4.994 |
| Dividende reçu | 840 | 777 |
| Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement | -7.836 | -5.234 |
| Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement | | |
| Etablissements de crédit | 3.000 | 11.493 |
| Dividende payé | -20.581 | -20.262 |
| Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement | -17.581 | -8.769 |
| Flux de trésorerie nets | -5.568 | 6.985 |
| Trésorerie | | |
| Situation au 1er janvier | 7.799 | 814 |
| Augmentation/diminution de trésorerie | -5.568 | 6.985 |
| Situation au 31 décembre | 2.231 | 7.799 |

Variations de capitaux propres

(chiffres x € 1.000)

| | 2009 | 2008 |
|--|---------|---------|
| Situation au 1 janvier | 383.801 | 378.778 |
| Résultat net | 15.793 | 26.567 |
| Dividende | -20.581 | -20.262 |
| Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers | 1.967 | -1.282 |
| Situation au 31 décembre | 380.980 | 383.801 |

Information par segment

Répartition géographique des immeubles de placement

(en % de la juste valeur)

| | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|-----------|------------|------------|
| Bruxelles | 12 | 13 |
| Flandres | 26 | 26 |
| Wallonie | 62 | 61 |

Répartition sectorielle des immeubles de placement

(en % de la juste valeur)

| | | |
|------------|----|----|
| Bureaux | 38 | 39 |
| Commercial | 62 | 61 |

L'objectif choisi par la Sicafi en matière de centres commerciaux implique une plus grande concentration géographique, à savoir que la répartition est effectuée sur un nombre limité d'entités immobilières, ainsi qu'une plus grande concentration du risque.

Par secteur au 31 décembre 2009

(chiffres x € 1.000)

| | revenus locatifs brut | | frais d'exploitation y compris charges communes | | résultat d'exploitation des immeubles | |
|------------|-----------------------|--------|---|-------|---------------------------------------|--------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Bureaux | 11.201 | 11.234 | 1.782 | 1.761 | 9.419 | 9.473 |
| Commercial | 14.747 | 13.923 | 485 | 443 | 14.262 | 13.480 |
| | 25.947 | 25.157 | 2.267 | 2.204 | 23.680 | 22.953 |

Par région au 31 décembre 2009

(chiffres x € 1.000)

| | revenus locatifs brut | | frais d'exploitation y compris charges communes | | résultat d'exploitation des immeubles | |
|-----------|-----------------------|--------|---|-------|---------------------------------------|--------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Bruxelles | 4.088 | 4.622 | 292 | 283 | 3.796 | 4.339 |
| Flandres | 7.113 | 6.612 | 1.490 | 1.478 | 5.623 | 5.134 |
| Wallonie | 14.747 | 13.923 | 485 | 443 | 14.262 | 13.480 |
| | 25.947 | 25.157 | 2.267 | 2.204 | 23.680 | 22.953 |

Modifications des immeubles de placement (*chiffres x € 1.000*)

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Situation au 1 janvier 2009 | 381.095 |
| Achats | 5.631 |
| Investissements | 2.122 |
| Réévaluations | -6.975 |
| Situation au 31 décembre 2009 | 381.873 |

Chiffres clés par action

| | 01/01/09 - 31/12/09 | 01/01/08 - 31/12/08 |
|--|--------------------------------|------------------------|
| <i>(chiffres par action x € 1)</i> | | |
| Nombre d'actions donnant droit au dividende | 5.331.947 | 5.331.947 |
| Bénéfice par action donnant droit au dividende | 2,96 | 4,98 |
| Moyenne du nombre d'actions | 5.331.947 | 5.331.947 |
| Bénéfice par action | 2,96 | 4,98 |
| Résultat direct par action | 4,27 | 4,18 |
| Valeur intrinsèque au 31/12 | 71,45 | 71,98 |

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

Base des résultats au 31 décembre 2009

La devise fonctionnelle du groupe est l'Euro. Les comptes annuels de Wereldhave Belgium sont exprimés en Euro, arrondis en milliers. Les comptes annuels sont élaborés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS), comme approuvé par l'Union Européenne. Les comptes annuels consolidés et les comptes annuels de la société sont élaborés sur base du prix coûtant historique, sauf mention contraire.

Les comptes annuels sont élaborés avant répartition du bénéfice. Le bilan et le compte des résultats sont établis conformément au schéma applicable aux sicafi belges, conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

En 2008, un certain nombre de nouvelles normes IFRS et d'interprétations de ces normes sont entrées en vigueur. En dehors de l'IAS 1 'Présentation des états financiers' et l'IAS 40 'Immeubles de placement', ces normes et interprétations nouvelles ou amendées n'ont eu aucun impact sur le rapport annuel 2009 de Wereldhave Belgium.

Consolidation

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

Evènements importants survenus après le 31 décembre 2009

Après le 31 décembre 2009, aucun évènement important n'est survenu qui pourrait influencer les rapports financiers susmentionnés ou qui devrait y être repris.

Conformément à l'article 76 de la loi de 20 juillet 2004, le Gérant confirme que la gérance des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux effets du portefeuille sont prises en compte avec les aspects sociaux, éthiques et environnementaux. Voir rapport annuel 2008, page 6 »Innovation et responsabilité sociale «.

Travaux de révision

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, étant terminés quant au fond, ceux-ci n'ont pas révélé de corrections significatives dans le projet des comptes annuels, et que les informations comptables reprises dans le communiqué annuel concordent, à tous égards importants, avec ledit projet des comptes dont elles sont extraites. Le rapport du commissaire sur les comptes annuels, sans réserve, contiendra un paragraphe explicatif référant à la note reprise par le conseil d'administration du gérant dans les comptes annuels concernant la contestation pénale de la vente d'une société.