



Résultats 2010

- **Résultat direct par action € 4,22 (2009 : € 4,27)**
- **Dividende stable de € 3,92**
- **Taux d'endettement de 12,3%**
- **Acquisition portefeuille ING RED Belgium**

1. Commentaire relatif au bilan et compte de résultats consolidés

Chiffres clés

	01/01/10 - 31/12/10	01/01/09 - 31/12/09
Bénéfice	21.054	15.793
Résultat direct	22.495	22.768
Résultat indirect	-1.441	-6.975
Résultat direct par action (x €1)	4,22	4,27
Bénéfice par action (x €1)	3,95	2,96
Actifs	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Immeubles de placement hors projets de développement	395.381	381.873
Projets de développement	27.815	13.179
Certificats fonciers	11.523	11.948
Capitaux propres	380.691 ¹⁾	380.980 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	71,40 ¹⁾	71,45 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	12,3 %	7,1 %
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 2010 est de € 21,1 mln (2009: € 15,8 mln). Le bénéfice par action est de € 3,95 (2009 : € 2,96). L'augmentation du bénéfice est due à une réévaluation positive du portefeuille des immeubles de placement. La réévaluation totale est de € -0,9 mln (2009 : € -7,0 mln). Les frais uniques encourus lors de l'acquisition des projets d'ING RED Belgium se sont élevés à € 0,5 mln. Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct

Le résultat direct s'élève à € 22,5 mln (2009: € 22,8 mln). Cette légère diminution du résultat direct est principalement due à une baisse du taux d'occupation des immeubles de bureaux. Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 4,22 (2009: € 4,27).

Le taux moyen d'occupation, exprimé en pourcentage de la valeur théorique du loyer, s'élève à 89,0% (2009: 92,8%). Ventilé sectoriellement, le taux d'occupation des immeubles de bureaux en 2010 est de 80,7% et de 100% pour les centres commerciaux.

Résultat indirect	<p>Le résultat indirect s'élève à € -1,4 mln (2009 : € -7,0) mln) et se compose principalement des résultats d'évaluations (€ -0,9 mln) et des frais encourus (€ -0,5 mln) lors de l'acquisition des projets d'ING RED Belgium. Le résultat indirect par action s'élève à € -0,27 (2009 : € -1,31).</p> <p>La moyenne du rendement net d'évaluation des immeubles de placement s'élève à 6,3% (2009: 6,2%). En 2010 Wereldhave Belgium n'a pas vendu d'immeubles.</p>
Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action	<p>Au 31 décembre 2010, avant répartition du bénéfice, les capitaux propres s'élèvent à € 380,7 mln (31 décembre 2009 : € 381,0 mln). La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice, se chiffre à € 71,40 au 31 décembre 2010 (31 décembre 2009 : € 71,45).</p>
Portefeuille immobilier	<p><u>Immeubles de placement</u></p> <p>Au 31 décembre 2010, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 395,4 mln (31 décembre 2009: € 381,9 mln). L'augmentation nette de € 13,5 mln est le résultat de l'acquisition d'un module commercial à Waterloo d'ING RED Belgium (€ 15,1 mln), d'investissements dans les immeubles du portefeuille de € -0,7 mln (reclassification projets de développement) et d'une réévaluation nette négative de € -0,9 mln du portefeuille des immeubles de placement.</p> <p>La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) et d'autres frais encourus lors de la vente.</p> <p><u>Centres commerciaux</u></p> <p>Wereldhave Belgium se focalise sur l'augmentation des loyers par la gestion active des centres commerciaux. A ces fins, la sicafi concentre ses investissements sur des centres commerciaux de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise et qui offrent un potentiel de développement. En 2010, 13 baux ont été (ré)négociés dans les 3 centres commerciaux. L'augmentation moyenne des loyers était de 18%. L'amélioration de l'attractivité des centres commerciaux est la priorité du gestionnaire. Les centres commerciaux ne connaissent aucun vide locatif.</p> <p><u>Bureaux</u></p> <p>La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux arrivés à échéance est une priorité pour le Gérant. De plus, le Gérant va intensifier sa recherche de nouveaux occupants potentiels en 2011.</p> <p>En 2010, à l'exception d'un certain nombre de locations mineures, aucun nouveau contrat de location n'a été conclu.</p> <p>En 2011, l'immeuble Orion, situé au Bld. Bisschoffsheim 22-25 à Bruxelles, subira probablement une rénovation structurelle et sera à nouveau disponible à la location en 2012.</p> <p>En 2010, le taux d'occupation moyen des immeubles de bureaux était de 80,7%.</p> <p><u>Projets de développement</u></p> <p>Wereldhave Belgium développe son portefeuille pour son propre compte créant ainsi une plus-value pour les actionnaires. Wereldhave Belgium vise un équilibre cohérent entre le portefeuille de développement et le portefeuille des immeubles de placement existant.</p> <p>L'acquisition des projets d'ING RED Belgium cadre parfaitement dans la stratégie de la sicafi, garantissant ainsi l'apport de projets de développement pour les années à venir.</p> <p>L'extension (12.000m²) du centre commercial à Nivelles est en phase d'exécution. Les constructions devraient être terminées en mars 2012.</p>

Le projet à Tournai met l'accent sur le « retail » mais une fonction résidentielle limitée est également intégrée. L'introduction de la demande de permis unique visant une extension du centre commercial de 4.500 m² et la construction d'un retail parc de 10.000 m² est prévue fin 2011.

Certificats fonciers

Au 31 décembre, Wereldhave Belgium détient deux participations dans des certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,9%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 11,4 mln (31 décembre 2009 : € 11,9 mln).

Acquisition portefeuille ING RED Belgium

Wereldhave Belgium a acquis la plus grande partie du portefeuille de développement belge d'ING.

Le portefeuille de développement, repris d'ING, contient cinq projets dont la rénovation et l'expansion d'un centre commercial à Genk et le redéveloppement d'un centre commercial à Waterloo sont les plus importants. Le projet à Genk est une activité conjointe avec Redevco. Tous les projets se trouvent dans une phase précoce de développement. Par conséquent, l'investissement initial pour l'acquisition des projets est limité à € 19,6 mln. Ce montant concerne le centre commercial existant à Waterloo, l'acquisition des terrains et les frais de projet jusqu'ici encourus. Le volume total d'investissements futurs est d'environ € 150 mln. Les premiers projets ne seront pas en exploitation avant 2013. Le rendement attendu après l'achèvement des projets s'élève en moyenne à environ 7%.

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 2010. Les utilisations se font à un taux d'intérêt variable et sont repris au bilan à leur 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 13 avril 2011 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 (2009: brut € 3,92 – net € 3,332). Le dividende est payable à partir du 22 avril 2011. Le rapport annuel 2010 sera disponible à partir de mi mars 2011.

Contestation

A l'audience du 18 novembre 2010, le Tribunal Correctionnel a décidé que l'affaire à charge, entre autre de la SCA Wereldhave Belgium, est déclarée irrecevable dû au dépassement du délai raisonnable. Un appel a été interjeté par le Ministère Public contre cette décision. Pour de plus amples informations, nous nous référons au site web.

Parties liées

En 2010 aucune transaction n'a eu lieu avec des personnes ou institutions connues comme intéressées directement dans la société.

Prévisions

En 2011, le Gérant va poursuivre la gestion active des centres commerciaux, en se focalisant sur les augmentations des loyers. Les projets de développement à Nivelles, Tournai, Genk et Waterloo seront poursuivis. Etant donné les conditions du marché difficiles à Bruxelles et Anvers, et vu que l'immeuble Orion doit être rénové, le taux d'occupation des immeubles de bureaux va probablement baisser en 2011. Le Gérant fera un maximum afin d'augmenter le taux d'occupation structurel.

Vilvoorde, le 2 mars 2011

NV Wereldhave Belgium SA
Le Gérant

Pour plus d'informations:

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

2. Rapports financiers

Bilan consolidé au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
Actifs				
Actifs non courants				
Goodwill	1.891			
Immeubles de placement		1.891		
Immeubles de pl. hors proj. de dev.	395.381		381.873	
Projets de développement	27.815		13.179	
		423.196		395.052
Autres immobilisations corporelles	90		101	
Actifs financiers disponibles à la vente				
Certificats fonciers	11.523		11.948	
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.790		2.870	
		13.403		14.919
Actifs courants				
Actifs financiers courants				
Créances commerciales	1.155		511	
Créances fiscales et autres actifs courants	652		273	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.899		2.231	
		3.706		3.015
Total de l'actif		442.196		412.986
Capitaux propres et passifs				
Capitaux propres				
Capital	224.969		224.969	
Réserves				
Réserves disponibles	5.627		5.627	
Résultat				
Résultat reporté	127.272		132.380	
Résultat de l'exercice	21.054		15.793	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers				
Sur des actifs disponibles à la vente	1.769		2.211	
		380.691		380.980
Passifs				
Passifs non courants				
Obligations d'emphyteose	3.949			
Obligations de pension	252		66	
Autres passifs non courants				
Garanties locatives reçues	156		237	
Impôts différés	1.714			
		6.071		303
Passifs courants				
Etablissements de crédit	47.280		27.000	
Dettes commerciales				
Fournisseurs	4.996		2.057	
Autres				
Dettes fiscales, salariales et sociales	99		97	
Autres	298		298	
Comptes de régularisation	2.761		2.251	
		55.434		31.703
Total capitaux propres et passifs		442.196		412.986
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		71,40		71,45

Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
Revenus locatifs		
Loyers	24.817	25.806
Indemnités de rupture des contrats locatifs	505	141
Résultat locatif net	25.322	25.947
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	2.988	3.137
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.316	-3.525
	-328	-388
Résultat immobilier	24.994	25.559
Frais techniques	-1.061	-936
Frais commerciaux	-375	-535
Frais de gestion immobilière	-341	-408
Charges immobilières	-1.777	-1.879
Résultat d'exploitation des immeubles	23.217	23.680
Frais généraux de la société		
Personnel	-487	-736
Autres	-519	-565
Autres revenus ou frais opérationnels	-201	-149
	-1.207	-1.450
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	22.010	22.230
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23	12
Frais de projets regroupements d'entreprises	-555	
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-886	-6.975
	-1.418	-6.963
Résultat opérationnel	20.592	15.267
Produits financiers	908	941
Charges d'intérêt	-301	-277
Autres charges financières	-41	-58
Résultat financier	566	606
Résultat avant impôt	21.158	15.873
Impôts des sociétés	-104	-80
Impôt	-104	-80
Résultat net	21.054	15.793
Résultat net actionnaires du groupe	21.054	15.793
Résultat par action (x € 1)	3,95	2,96
Résultat dilué par action (x € 1)	3,95	2,96

Résultat direct et indirect consolidé au 31 décembre 2010

(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, les charges immobilières, les frais généraux et le résultat financier. Le résultat indirect comprend le résultat d'évaluation, les résultats consécutifs à l'aliénation des immeubles de placement, les pertes et profits actuariels des règlements de pension et autres résultats qui ne sont pas attribués au résultat direct. Cette présentation n'est pas imposée par les normes IFRS.

	01-01-2010/31-12-2010		01-01-2009/31-12-2009	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Revenus locatifs	25.322		25.947	
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-328		-388	
Charges immobilières	-1.777		-1.879	
Autres charges	<u>-1.200</u>		<u>-1.450</u>	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	22.017		22.230	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		3.404		1.757
- négatif		<u>-4.290</u>		<u>-8.732</u>
Résultat sur portefeuille		<u>-886</u>		<u>-6.975</u>
Frais de projets regroupements d'entreprises		-555		
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23		12	
Résultat opérationnel	<u>22.040</u>	<u>-1.441</u>	<u>22.242</u>	<u>-6.975</u>
Résultat financier	<u>559</u>		<u>606</u>	<u>16</u>
Résultat avant impôts	22.599	-1.441	22.848	-6.959
Impôt sur le résultat	<u>-104</u>		<u>-80</u>	
Résultat net	<u>22.495</u>	<u>-1.441</u>	<u>22.768</u>	<u>-6.959</u>
Bénéfice par action (x € 1)	4,22	-0,27	4,27	-1,31

Etat des résultats réalisés et non réalisés 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
Résultat net avant variations de juste valeur des immeubles de placement	22.495	22.768
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille	-886	-6.975
Frais de projets regroupements d'entreprises	<u>-555</u>	
Résultat net	<u>21.054</u>	<u>15.793</u>
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	<u>-442</u>	<u>1.967</u>
	<u>-442</u>	<u>1.967</u>
Total du résultat réalisé et non réalisé attribuable aux actionnaires du groupe	20.612	17.760
Parts de minorité	0	0

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

	01-01-2010/ 31-12-2010	01-01-2009/ 31-12-2009
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	21.054	15.793
Dividende reçu	-849	-840
Résultat exclusif dividende reçu	20.205	14.953
Moins : réévaluation du bien immobilier	886	6.975
Variations de provision	1.145	606
Variations de dettes à court terme	-128	-2.685
	1.903	4.896
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	22.108	19.849
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-16	-259
Investissements	-17.372	-8.417
Dividende reçu	849	840
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-16.539	-7.836
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	15.000	3.000
Dividende payé	-20.901	-20.581
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-5.901	-17.581
Flux de trésorerie nets	-332	-5.568
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.231	7.799
Augmentation/diminution de trésorerie	-332	-5.568
Situation au 31 décembre	1.899	2.231

Variations de capitaux propres

(chiffres x € 1.000)

	2010	2009
Situation au 1 janvier	380.980	383.801
Résultat net	21.054	15.793
Dividende	-20.901	-20.581
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-442	1.967
Situation au 31 décembre	380.691	380.980

Information par segment

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

2010

	Bureaux Commercial		Total
Revenus locatifs	9.766	15.556	25.322
Frais locatifs et taxes	-217	-111	-328
Frais techniques	-871	-190	-1.061
Frais commerciaux	-352	-23	-375
Frais de gestion	-133	-208	-341
Résultat d'exploitation des immeubles	8.193	15.024	23.217
Frais non alloués			-1.200
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			22.017
Frais de projets regroupements d'entreprises		-555	-555
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-1.717	831	-886
Vente actifs non financiers			23
Résultat opérationnel			20.599
Résultat financier			559
Résultat avant impôts			21.158
Impôts			-104
Résultat net			21.054

Immeubles de placement

Situation au 01/01	144.783	237.090	381.873
Investissements	92	14.302	14.394
Réévaluations	-1.717	831	-886
Situation au 31/12	143.158	252.223	395.381

2009

	Bureaux Commercial		Total
Revenus locatifs	11.201	14.747	25.947
Frais locatifs et taxes	-322	-66	-388
Frais techniques	-778	-158	-936
Frais commerciaux	-491	-44	-535
Frais de gestion	-176	-232	-408
Résultat d'exploitation des immeubles	9.419	14.261	23.680
Frais non alloués			-1.450
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			22.230
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-6.266	-709	-6.975
Vente actifs non financiers			12
Résultat opérationnel			15.267
Résultat financier			606
Résultat avant impôts			15.873
Impôts			-80
Résultat net			15.793

Immeubles de placement

Situation au 01/01	149.520	231.575	381.095
Investissements	1.529	6.224	7.753
Réévaluations	-6.266	-709	-6.975
Situation au 31/12	144.783	237.090	381.873

Modifications des immeubles de placement (chiffres x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2010	381.873
Acquisitions (Regroupements d'entreprises)	15.096
Investissements	359
Transfert d'immeubles de placement aux projets de développement	-1.061
Réévaluations	-886
Situation au 31 décembre 2010	395.381

Chiffres clés par action

(chiffres par action x € 1)

	01/01/10 - 31/12/10	01/01/09 - 31/12/09
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	3,95	2,96
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	3,95	2,96
Résultat direct par action	4,22	4,27
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année	71,40	71,45

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

Base des résultats au 31 décembre 2010

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 de résultats sont établis conformément au schéma applicable aux sicafi belges, conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

En 2010, un certain nombre de nouvelles normes IFRS et d'interprétations de ces normes sont entrées en vigueur. En dehors de l'IAS 27 'Comptes annuels consolidés et comptes annuels' et l'IFRS3R 'Regroupements d'entreprises', ces normes et interprétations nouvelles ou amendées n'ont eu aucun impact sur le rapport financier annuel 2010 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. Au 31 décembre 2010, la composition de l'ensemble consolidé a été modifiée suite à la reprise de la SA Immo Guwy et de la SPRL Waterloo Shopping (ING RED Belgium).

Evènements importants survenus après le 31 décembre 2010

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

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.

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.

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

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

- a) le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la sicafi et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b) le rapport financier 2010 contient un exposé fidèle des informations exigées.