



Résultats 2011

- **Résultat direct par action € 4,34 (2010: € 4,22)**
- **Proposition de dividende de € 4,00 (2010: € 3,92)**
- **Taux d'endettement faible de 18,3% (2010 : 12,3%)**
- **Réévaluation positive de € 15,2 mln (2010 : € -1,4 mln)**
- **Valeur intrinsèque par action de € 74,63 (2010 : € 71,40)**

1. Commentaire relatif au bilan et compte de résultats consolidés

Chiffres clés

	01/01/11 - 31/12/11	01/01/10 - 31/12/10
Bénéfice	38.301	21.054
Résultat direct	23.126	22.495
Résultat indirect	15.175	-1.441
Résultat direct par action (x €1)	4,34	4,22
Bénéfice par action (x €1)	7,18	3,95
Actifs	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Immeubles de placement hors projets de développement	398.408	395.381
Projets de développement	74.428	27.815
Certificats fonciers	11.371	11.523
Capitaux propres	397.909 ¹⁾	380.691 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	74,63 ¹⁾	71,40 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	18,3 %	12,3 %
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 2011 est de € 38,3 mln (2010: € 21,1 mln). Le bénéfice par action est de € 7,18 (2010: € 3,95). L'augmentation du bénéfice est due à une réévaluation positive et à des revenus locatifs plus élevés. La réévaluation du portefeuille des immeubles de placement est de € 15,2 mln (2010: € -0,9 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct

Le résultat direct s'élève à € 23,1 mln (2010: € 22,5 mln). Cette légère augmentation du résultat direct est principalement due à un taux d'occupation plus élevé des immeubles de bureaux. Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 4,34 (2010: € 4,22).

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation EPRA était de 93,1%, ce qui signifie une augmentation de 1,7% par rapport au 31 décembre 2010. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 31 décembre 2011 (31 décembre 2010) est de: 100% (100%) pour les centres commerciaux et 83,1% (80,6%) pour les immeubles de bureaux.

* Les «EPRA best practices recommendations» figurent sur le site internet www.epra.com.

Résultat indirect Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation. Au cours de 2011, la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 15,2 mln (2010: € -0,9 mln).
Le 4 août 2011, l'immeuble de bureaux, situé au 58, Bld. du Régent, à Bruxelles, a été vendu. Le prix de vente de € 2,8 mln était conforme à la valeur comptable.

Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action Au 31 décembre 2011, les capitaux propres s'élèvent, avant répartition du bénéfice, à € 397,9 mln (31 décembre 2010: € 380,7 mln). La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice, se chiffre à € 74,63 au 31 décembre 2011 (31 décembre 2010: € 71,40).

Portefeuille immobilier

Immeubles de placement

Au 31 décembre 2011, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 398,4 mln (31 décembre 2010: € 395,4 mln). L'augmentation nette de € 3,0 mln est le résultat d'investissements dans les immeubles du portefeuille pour € 1,6 mln, de la réévaluation nette positive de € 4,2 mln du portefeuille des immeubles de placement et de la vente de l'immeuble de bureaux, situé au 58, Bld. du Régent, à Bruxelles (€ -2,8 mln). La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) et d'autres frais encourus lors de la vente.

Centres commerciaux

Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise et qui offrent un potentiel de développement. La sicafi souhaite créer de la valeur au moyen d'une gestion active de ses centres commerciaux et du (re)développement de centres commerciaux pour son propre portefeuille. Les centres commerciaux ne connaissent aucune vacance.

Bureaux

Au cours de 2011, huit nouveaux baux ont été signés dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Anvers et dans le 'Business & Mediapark' à Vilvorde pour une superficie totale d'environ 6.000 m². La plupart de ces contrats ont pris cours au cours du deuxième semestre 2011.

L'immeuble Orion, situé Bld. Bisschoffsheim 22-25 à Bruxelles (5.230 m²) est entièrement loué à partir du 1er septembre 2011. Un bail de neuf ans a été conclu avec "Bruxelles - Formation".

Projets de développement

Au 31 décembre 2011, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 74,4 mln (31 décembre 2010: € 27,8 mln). L'augmentation nette de € 46,6 mln est principalement attribuable aux investissements relatifs à la construction de l'extension du centre commercial de Nivelles et à une réévaluation nette positive de l'extension de € 10,6 mln.

Wereldhave Belgium souhaite créer une plus-value pour les actionnaires en développant son portefeuille pour son propre compte et ce à prix coûtant. Wereldhave Belgium vise un équilibre cohérent entre le portefeuille de développement et le portefeuille d'immeubles de placement existant.

Les travaux d'extension (12.500 m²) du centre commercial sont pratiquement terminés. L'ouverture de cette extension au public est prévue pour la fin du mois de mars 2012. A ce jour, des baux ont été signés pour environ 95% du projet.

Le projet à Tournai concerne également une extension substantielle du centre commercial et intègre la création d'un « retail park ». L'introduction de la demande de permis unique est prévue dans le premier trimestre 2012.

La demande de permis d'urbanisme, relatif aux redéveloppement et à l'extension du centre commercial « Shopping Genk 1 », a été déposée. Les travaux devraient débuter fin 2012.

Les autres projets de développement se trouvent encore en phase d'études et de demandes de permis.

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 2010 : € 11,5 mln).

Dividende et chiffres annuels	L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 11 avril 2012 à 11.00 heures au siège social de la société. Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,00 - net € 3,16 par action sera proposé (2010: brut € 3,92 – net € 3,332). Le dividende est payable à partir du 19 avril 2012. Le rapport financier annuel 2011 sera disponible à partir de mi mars.
Contestation	A l'audience du 18 novembre 2010, le Tribunal Correctionnel de Bruxelles a déclaré que l'affaire à charge, entre autres de la SCA Wereldhave Belgium, est irrecevable en raison du dépassement du délai raisonnable. Un appel a été interjeté par le Ministère Public contre cette décision. A l'audience de la cour d'appel du 7 février 2012, l'affaire a été mise en continuation à l'audience du 8 mars 2012. Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons vers notre site web.
Parties liées	En 2011 aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités 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 Tournai, Genk, Nivelles et Waterloo se trouvent en phase d'études ou de demandes de permis et sont suivis de près. Le Gérant fera un maximum afin de consolider et d'augmenter le taux d'occupation structurel des immeubles de bureaux.

Vilvoorde, le 10 février 2012

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 2011

(x € 1.000)

	31 décembre 2011		31 décembre 2010	
Actifs				
Actifs non courants				
Goodwill	2.020		1.891	
Immeubles de placement		2.020		1.891
Immeubles de pl. hors proj. de dev.	398.408		395.381	
Projets de développement	74.428		27.815	
		472.836		423.196
Autres immobilisations corporelles	358		90	
Actifs financiers non courants				
Actifs disponible à la vente				
Certificats fonciers	11.371		11.523	
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.341		1.790	
		13.070		13.403
Actifs courants				
Actifs financiers courants				
Créances commerciales	4.517		1.155	
Créances fiscales et autres actifs courants	695		652	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.281		1.899	
		8.493		3.706
Total de l'actif		496.419		442.196
Capitaux propres et passifs				
Capitaux propres				
Capital	224.969		224.969	
Réserves				
Réserves disponibles	5.627		5.627	
Résultat reporté	127.395		127.272	
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1.617		1.769	
Résultat net de l'exercice	38.301		21.054	
		397.909		380.691
Passifs				
Passifs non courants				
Provisions				
Obligations de pension	188		252	
Dettes financières non courantes				
Etablissements de crédit	60.000			
Obligations d'emphyteose			3.949	
Garanties locatives reçues	156		156	
Passifs d'impôts différés	1.186		1.714	
		61.530		6.071
Passifs courants				
Dettes financières courantes				
Etablissements de crédit	7.000		47.280	
Autres	307		298	
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
Autres	117			
Fournisseurs	22.912		4.996	
Impôts, rémunérations et charges sociales	428		99	
Comptes de régularisation				
Revenus immobiliers perçus d'avance	629		1.334	
Autres	5.587		1.427	
		36.980		55.434
Total capitaux propres et passifs		496.419		442.196
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		74,63		71,40

Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

	2011	2010
Revenus locatifs		
Loyers	25.235	24.817
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.003	505
Résultat locatif net	26.238	25.322
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.181	2.988
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.740	-3.316
	-559	-328
Résultat immobilier	25.679	24.994
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-514	-890
Redevances de garantie totale	-144	-133
Primes d'assurances	-43	-38
	-701	-1.061
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-278	-338
Publicité	-113	-37
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-519	-341
Charges immobilières	-910	-716
Résultat d'exploitation des immeubles	24.068	23.217
Frais généraux de la société		
Personnel	-859	-487
Autres	-730	-519
Autres revenus ou frais opérationnels	714	-201
	-875	-1.207
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	23.193	22.010

Suite du compte de résultats consolidés au 31 décembre
(x € 1.000)

	2011	2010
<u>Résultat sur vente d'immeubles de placement</u>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	2.698	
Valeur comptable des immeubles vendus	-2.782	
	-84	
<u>Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</u>		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	4	23
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus		
	4	23
<u>Variations de la juste valeur des immeubles de placement</u>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	21.050	3.404
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6.303	-4.290
	14.747	-886
<u>Autre résultat sur portefeuille</u>		-555
	14.667	-1.418
Résultat opérationnel	37.860	20.592
<u>Revenus financiers</u>		
Intérêts et dividendes perçus	898	908
<u>Charges d'intérêts nettes</u>		
Intérêts nominaux sur emprunts	-784	-301
<u>Autres charges financières</u>		
Frais bancaires et autres commissions	-28	-41
Résultat financier	86	566
Résultat avant impôts	37.946	21.158
<u>Impôts des sociétés</u>		
Impôts des sociétés	-157	-104
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché	512	
	355	-104
Résultat net	38.301	21.054
Résultat net actionnaires du groupe	38.301	21.054
Résultat par action (x € 1)	7,18	3,95
Résultat dilué par action (x € 1)	7,18	3,95

Résultat direct et indirect consolidé au 31 décembre 2011

(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 régime de pension et autres résultats qui ne sont pas attribués au résultat direct. Cette présentation n'est pas imposée par les normes IFRS.

	01-01-2011/31-12-2011		01-01-2010/31-12-2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Revenus locatifs	26.238		25.322	
Charges locatives assumées par le locataire	-559		-328	
Charges immobilières				
Frais techniques	-701		-1.061	
Frais commerciaux	-391		-375	
Frais de gestion immobilière	-519		-341	
Frais généraux de la société	-1.589		-999	
Autres revenus ou frais opérationnels	714		-201	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	23.193		22.017	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-84		
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	4		23	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		21.050		3.404
- négatif		-6.303		-4.290
Frais de projets regroupements d'entreprises				-555
Résultat sur portefeuille		14.663		-1.441
Résultat opérationnel	23.197	14.663	22.040	-1.441
Résultat financier	86		559	
Résultat avant impôts	23.283	14.663	22.599	-1.441
Impôt sur le résultat	-157		-104	
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché		512		
Résultat net	23.126	15.175	22.495	-1.441
Bénéfice par action (x € 1)	4,34	2,85	4,22	-0,27

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

	01-01-2011/ 31-12-2011	01-01-2010/ 31-12-2010
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	38.301	21.054
Dividende reçu	-856	-849
Résultat hors dividende reçu	37.445	20.205
Moins : réévaluation du bien immobilier	-14.747	886
Variations de provision	-1.098	1.145
Variations de dettes à court terme	-344	-128
	-16.189	1.903
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	21.256	22.108
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers		-16
Investissements	-19.900	-17.372
Dividende reçu	856	849
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-19.044	-16.539
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	19.720	15.000
Dividende payé	-20.550	-20.901
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-830	-5.901
Flux de trésorerie nets	1.382	-332
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	1.899	2.231
Augmentation/diminution de trésorerie	1.382	-332
Situation au 31 décembre	3.281	1.899

Variations de capitaux propres

(chiffres x € 1.000)

	2011	2010
Situation au 1 janvier	380.691	380.980
Résultat net	38.301	21.054
Dividende	-20.901	-20.901
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-152	-442
Prélèvement sur les réserves	-30	
Situation au 31 décembre	397.909	380.691

Information par segment

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

2011

	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	9.769	16.469	26.238
Charges locatives et taxes	-428	-131	-559
Frais techniques			-701
réparations	-416	-98	
redevances de garantie totale	-86	-58	
Primes d'assurances	-19	-24	
Frais commerciaux			-391
commissions d'agence	-275	-2	
publicité	-44	-70	
Frais de gestion immobilière	-193	-326	-519
Résultat d'exploitation des immeubles	8.308	15.760	24.068
Frais non alloués			-875
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			23.193
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.786	19.264	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.746	-3.557	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			14.747
ventes nettes d'immeubles	2.698		
valeur comptable des immeubles vendus	-2.782		
Vente d'immeubles de placement			-84
Vente actifs non financiers			4
Résultat opérationnel			37.860
Résultat financier			86
Résultat avant impôts			37.946
Impôts des sociétés			-157
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			512
Résultat net			38.301

Immeubles de placement

Situation au 01/01	143.158	252.223	395.381
Investissements	-703	-448	-1.151
Réévaluations	-960	5.138	4.178
Situation au 31/12	141.495	256.913	398.408

Suite de l'information par segment

2010

	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	9.766	15.556	25.322
Charges locatives et taxes	-217	-111	-328
Frais techniques			-1.061
réparations	-771	-119	
redevances de garantie totale	-81	-52	
Primes d'assurances	-19	-19	
Frais commerciaux			-375
commissions d'agence	-338		
publicité	-14	-23	
Frais de gestion immobilière	-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 positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.935	1.469	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.652	-638	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-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

Modifications des immeubles de placement (chiffres x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2011	395.381
Ventes (Régent 58)	-2.762
Transfert d'investissements vers développements	-2.084
Investissements	3.696
Réévaluations	4.177
Situation au 31 décembre 2011	398.408

Chiffres clés par action

(chiffres par action x € 1)

	01/01/11 - 31/12/11	01/01/10 - 31/12/10
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	7,18	3,95
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	7,18	3,95
Résultat direct par action	4,34	4,22
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année	74,63	71,4

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

Base des résultats au 31 décembre 2011

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 et à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés; conformément à la loi, les participations et filiales sont consolidées.

Evènements importants survenus après le 31 décembre 2011

Aucun évènement important susceptible d'influencer les rapports financiers susmentionnés ou qui devait y être repris, n'est survenu après le 31 décembre 2011.

Conformément à l'article 76 de la loi de 20 juillet 2004, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2010, page 18-19, «Entreprendre de manière socialement responsable».

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 L. Plasman et Monsieur J. Pars, administrateurs-délégués du Gérant statutaire de la sicafi, déclarent, au nom et pour le compte du Gérant statutaire, en sa qualité d'organe de gestion de la sicafi, qu'à leur connaissance:

- a) Les états financiers résumés, établis 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 2011 contient un exposé fidèle des informations exigées.