

**Rapport annuel consolidé  
du Conseil d'Administration  
du Gérant  
2010**

---



## Chiffres clés sur 5 ans

	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Résultats (x € 1.000)</b>					
Résultat locatif net	22.958	23.559	25.157	25.947	25.322
Bénéfice	44.088	41.174	26.567	15.793	21.054
Résultat direct <sup>1)</sup>	20.411	20.882	22.291	22.768	22.495
Résultat indirect <sup>1)</sup>	23.677	20.292	4.276	-6.975	-1.441
<b>Bilan (x € 1.000)</b>					
Immeubles de placement <sup>2)</sup>	348.959	370.427	381.095	381.873	395.381
Projets de développements	6.847	9.079	9.558	13.179	27.815
Capitaux propres	358.428	378.778	383.801	380.980	380.691
<b>Nombre d'actions en circulation</b>	5.331.947	5.331.947	5.331.947	5.331.947	5.331.947
<b>Juste valeur des immeubles de placement <sup>2)</sup> (x € 1.000)</b>					
Commercial	202.275	217.900	231.575	237.090	252.221
Bureaux	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>
<b>Chiffres clés par action (x € 1)</b>					
Résultat direct	3,83	3,92	4,18	4,27	4,22
Résultat indirect	4,44	3,80	0,80	-1,31	-0,27
Dividende brut	3,75	3,80	3,86	3,92	3,92
Dividende net	3,19	3,23	3,28	3,33	3,33
Valeur intrinsèque avant répartition du bénéfice	67,22	71,04	71,98	71,45	71,40
Résultat direct par action	3,83	3,92	4,18	4,27	4,22
Bénéfice par action	8,27	7,72	4,98	2,96	3,95

<sup>1)</sup> veuillez consulter commentaire 3.23

<sup>2)</sup> la juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10% - 12,5%) encourus lors de la vente. L'expert immobilier indépendant a effectué l'évaluation conforme aux normes des 'International Valuation Standards' et 'European Valuation Standards'.

## Information clé

	2006	2007	2008	2009	2010
Cours de l'action 31/12	58,6	50,15	48,01	61,5	68,5
Cours boursier/Résultat direct 31/12	15,3	12,8	11,5	14,4	16,2
Capitalisation boursier 31/12 (mln)	312,5	267,4	256,0	327,9	365,2
Valeur intrinsèque par action	67,22	71,04	71,98	71,45	71,4
Dividende	3,75	3,80	3,86	3,92	3,92
Rendement de dividende 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%

## Informations

Des informations peuvent être obtenues auprès de Wereldhave Belgium.

Tél: +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com

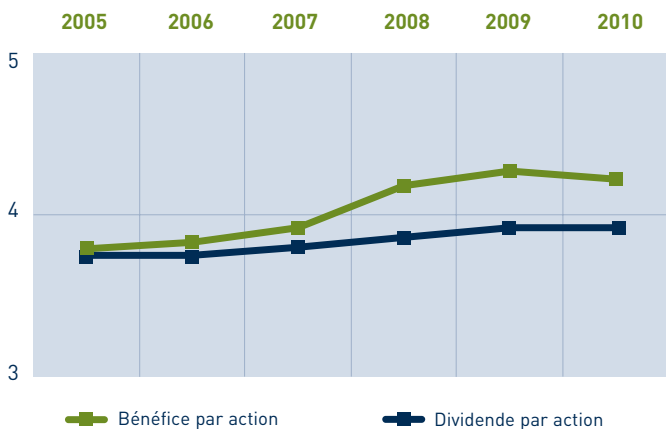
L'action Wereldhave Belgium est cotée au marché continu de NYSE Euronext à Bruxelles.

Tickercode:WEHB / ISIN BE0003724383

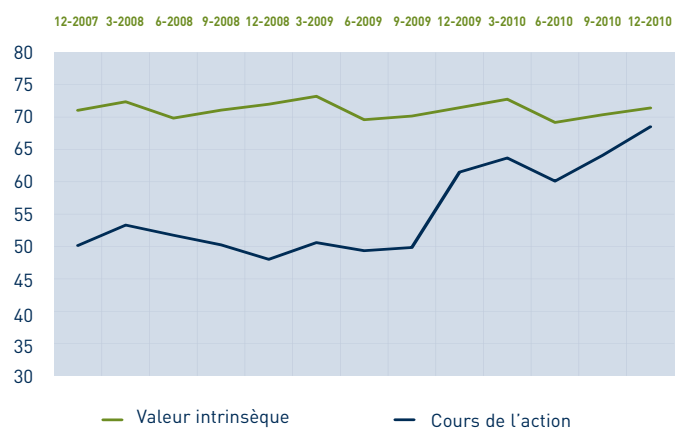
## Agenda financier

- 13.04.2011** Assemblée Générale des Actionnaires
- 18.04.2011** Détachement du coupon (ex date)
- 20.04.2011** Date d'arrêté (record date)
- 21.04.2011** Paiement du dividende
- 11.05.2011** Publication des chiffres du premier trimestre 2011
- 03.08.2011** Publication des chiffres semestriels 2011
- 02.11.2011** Publication des chiffres du troisième trimestre 2011
- Mars 2012** Rapport annuel 2011

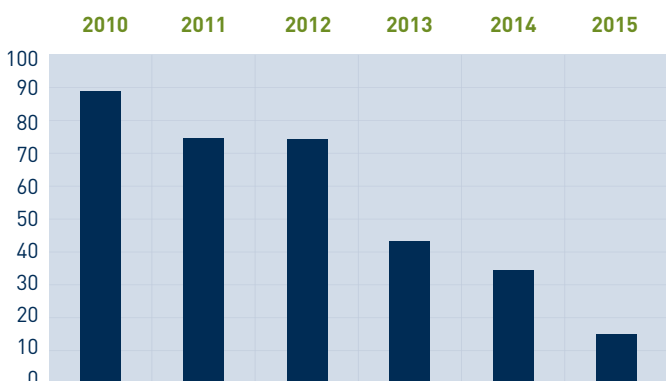
### Bénéfice et dividende par action (x €)



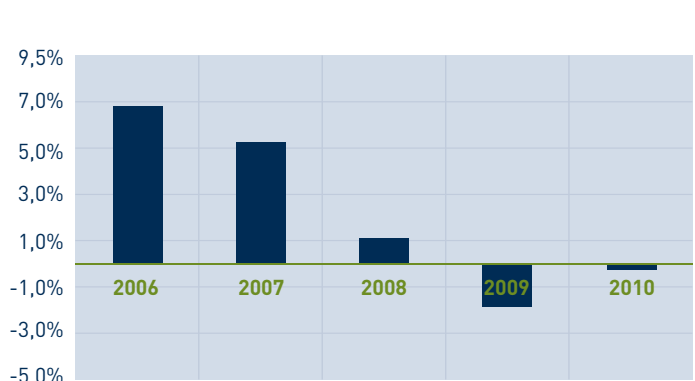
### Cours de l'action / valeur intrinsèque (avant répartition du bénéfice, x €)



### Loyers contractuels garantis par rapport à 2010 (en %)



### Réévaluation portefeuille immobilier



### Organisation

Wereldhave Belgium est une société d'investissement cotée en bourse et active dans le secteur de l'immobilier commercial belge. Wereldhave Belgium oriente les nouveaux investissements vers les centres commerciaux. Le portefeuille retail actuel de € 252 mln (64 % du portefeuille total) contient des centres commerciaux à Liège, Nivelles et Tournai. Il comprend également des bureaux à Bruxelles et Anvers. Le portefeuille de développement inclut des projets d'extension de centres commerciaux à Nivelles, Tournai et Waterloo, ainsi qu'une participation dans la rénovation et l'extension d'un centre commercial à Genk.

Wereldhave Belgium 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 collaborateurs de Wereldhave Belgium entretiennent des contacts directs avec les locataires. Ainsi, Wereldhave Belgium identifie plus tôt les préoccupations des locataires et dispose plus rapidement d'informations de marché récentes. Ces connaissances servent ensuite de base pour le développement de projets.

### Structure

Wereldhave Belgium est une sicaf immobilière depuis le 15 janvier 1998. La sicaf immobilière est régie par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, 21 juin 2006 et du 7 décembre 2010 et la loi du 20 juillet 2004 et est reconnue par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

La société a le statut fiscal de sicaf immobilière et n'est par conséquent pas taxée à l'impôt des sociétés, sauf sur les éventuels avantages anormaux et bénévoles reçus et sur des dépenses non admises.

Wereldhave Belgium Services SA, filiale à 100% de Wereldhave N.V., agit en tant que syndic du portefeuille d'immeubles de placement.

La société est cotée au marché continu de NYSE Euronext à Bruxelles.

Consolidée, Wereldhave N.V., La Haye, possède 69,31% des actions au 31 décembre 2010.

BNP Paribas Fortis agit en tant que banque dépositaire et ING Financial Markets en tant que « liquidity provider ».

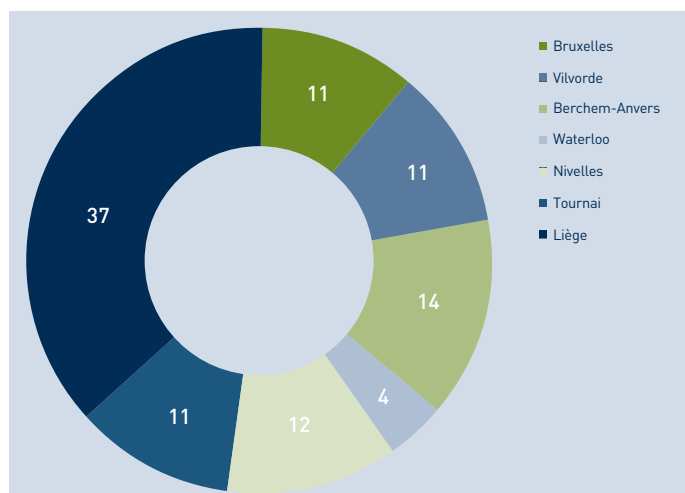
### Valorisation du portefeuille immobilier

Wereldhave Belgium valorise son portefeuille immobilier à la valeur du marché, hors frais de transfert. Chaque trimestre, le portefeuille d'immeubles de placement est évalué par des experts en immobilier indépendants et externes.

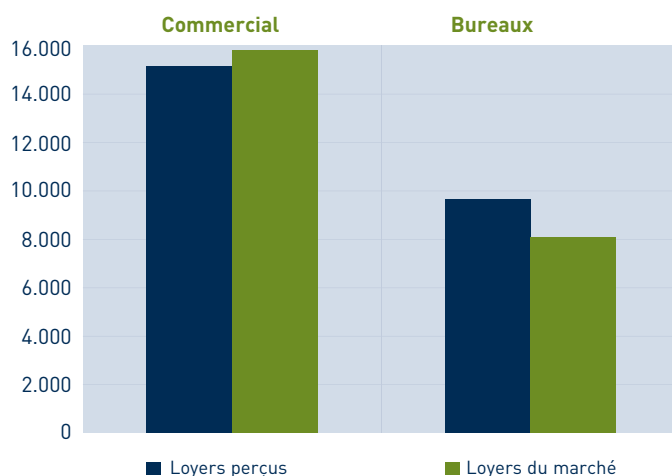
### Position financière

Wereldhave Belgium a des ratios bilantaires solides. Avec un taux d'endettement de 13,2 % (statutaire 11,0%) et une solvabilité de 86,2%, Wereldhave Belgium est un des fonds immobiliers européens cotés en bourse les plus solides.

Répartition géographique (en % de la valeur d'évaluation)



Loyers perçus / loyers du marché (x € 1.000)



### Mission et but

Wereldhave Belgium a pour objectif d'être un investisseur immobilier et un bailleur professionnel. Pour les investissements futurs, nous donnerons la priorité à des investissements et/ou extensions dans des centres commerciaux. Wereldhave Belgium entend ainsi offrir à long terme un rendement de placement attrayant avec un profil de risque faible pour l'ensemble de son portefeuille immobilier.

### Stratégie

Wereldhave Belgium recherche une croissance stable du résultat direct et du dividende. Afin de réaliser cet objectif, Wereldhave Belgium met au cœur de sa stratégie la création de valeur et la répartition des risques. Pour les actionnaires, la création de valeur se fait principalement :

1. par la réalisation d'une croissance locative grâce à une gestion active des centres commerciaux
2. par le (re)développement de centres commerciaux pour le propre portefeuille

Wereldhave Belgium répartit les risques de ses placements sur différentes régions de Belgique.

### Gestion active

Wereldhave Belgium investit dans des centres commerciaux de premier plan dans leur zone de chalandise. Par un management actif assuré par ses propres spécialistes, la sicafi s'efforce de continuer à renforcer la position de ses centres commerciaux sur le marché en visant une augmentation des nombres de visiteurs, du chiffre d'affaires des magasins et des revenus

locatifs. La sicafi investit également dans l'attractivité, la qualité et la durabilité de ses centres commerciaux. Par leur taux d'occupation élevé, les centres commerciaux contribuent à la solidité du résultat.

### Développement interne

La deuxième possibilité de création de valeur consiste à développer des projets immobiliers de haute qualité pour son propre portefeuille, et ce à prix coûtant. En réalisant des projets en gestion directe, nous pouvons faire correspondre de manière optimale leur qualité avec les exigences des utilisateurs, de sorte que la sicafi peut adapter le timing de l'investissement aux conditions du marché.

### Objectifs

Wereldhave Belgium recherche une croissance stable du résultat direct par action et du dividende, avec un taux de distribution de 80% au minimum.

Wereldhave Belgium s'efforce d'accroître la part des centres commerciaux dans le portefeuille d'immeubles de placement. Compte tenu des exigences de gestion, les immeubles de bureaux de moindre importance seront revendus à terme.

Wereldhave Belgium dispose de solides équilibres bilantaires, avec une solvabilité actuelle d'environ 86%. Dans ce contexte, le Gérant juge acceptable de financer la croissance du portefeuille de façon externe. C'est notamment ainsi que la sicafi pourra profiter d'opportunités d'achats intéressants qui peuvent se présenter au cours de la période à venir.



### Organes de gestion

#### Gérant Statutaire

La gestion est exercée par la SA Wereldhave Belgium, désignée comme l'unique gérant statutaire (le «Gérant»).

La SA Wereldhave Belgium est une filiale à 100% de Wereldhave N.V., Nassaulaan 23 à La Haye, Pays-Bas. Le Gérant est compétent pour effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet social de la sicafi, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale des actionnaires.

Le Gérant est soumis à l'autorité de son Conseil d'Administration. Ce dernier se compose d'au moins quatre personnes physiques.

La rémunération annuelle du Gérant est fixée à € 55.000.

#### Conseil d'Administration du Gérant

Le Conseil d'Administration du Gérant, Wereldhave Belgium SA, se compose d'au moins quatre membres, dont un membre du comité de direction de Wereldhave N.V. et trois autres ayant un statut d'administrateur indépendant.

Ayant atteint le nombre maximal de mandats possible, Messieurs Benoit Graulich et Bernard De Corte ne sont plus qualifiés pour être nommés en qualité d'administrateurs indépendants (art. 526 ter Code des Sociétés). L'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du Gérant du 1 avril 2011 a l'intention de nommer les administrateurs suivants, qualifiés pour siéger comme administrateurs indépendants, pour une période de quatre ans :

Monsieur Dirk Goeminne

Monsieur J. de Smet

Monsieur Philippe Naert

Ces candidatures seront soumises pour accord à la CBFA. Conformément au Corporate Governance Charter, les administrateurs indépendants veillent en particulier aux intérêts de tous les actionnaires.

Monsieur Dirk Goeminne sera nommé président du Conseil d'Administration du Gérant à partir du 10 mai 2011, en remplacement de Monsieur Benoit Graulich.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Bernard De Corte se terminera le 10 mai 2011 et celui de Monsieur Benoit Graulich le 31 octobre 2011.

Pour plus d'informations sur la composition, les réunions et les activités du Conseil d'Administration en 2010, nous vous renvoyons vers la section « Corporate Governance ».

#### Changements au Conseil d'Administration du Gérant

##### Benoit Graulich

Président du Conseil d'Administration (jusqu' au 10 mai 2011)  
Administrateur indépendant (fin de mandat le 31 octobre 2011)

##### J. Hans Pars

Administrateur-délégué  
Directeur de Wereldhave Management Holding B.V. depuis 2009  
Directeur et président de Wereldhave N.V. depuis 2009

##### Bernard De Corte

Administrateur indépendant (fin de mandat le 10 mai 2011)

##### Dirk Goeminne

Président du Conseil d'Administration (à partir du 10 mai 2011)  
Administrateur indépendant (à partir du 1 avril 2011)

##### Jacques de Smet

Administrateur indépendant (à partir du 1 avril 2011)

##### Philippe Naert

Administrateur indépendant (à partir du 1 avril 2011)

#### Comité de direction

Monsieur Paul Rasschaert, directeur général et administrateur du Gérant, est soudainement décédé le 15 avril 2010. Wereldhave Belgium a non seulement perdu un excellent directeur, mais également un collègue apprécié. Monsieur Luc Plasman, anciennement directeur d'ING RED Belgium, a été nommé directeur général de la sicafi à partir du 1er janvier 2011.

Pour plus d'informations sur la composition du comité de direction en 2010, nous vous renvoyons vers la section « Corporate Governance ».

### Introduction

Wereldhave Belgium attache beaucoup d'importance à l'équilibre entre les intérêts des entités apportant les capitaux à risque et les autres acteurs concernés par l'entreprise. Ceci suppose une transparence, une communication des informations axée sur l'avenir ainsi qu'une éthique d'entreprise. Pour le personnel, l'éthique d'entreprise est fixée dans les «Business Principles» et le «Code of Conduct», qui sont publiés sur le site [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com). Wereldhave Belgium cherche à mettre en application la Corporate Governance Code Belge 2009. Vous trouverez une analyse détaillée du Corporate Governance Code sur <http://www.corporategovernancecommittee.be>. En cas de dérogation au code, le principe du «comply or explain» est appliqué.

### Corporate Governance Charter

Le Corporate Governance Charter ainsi que ses annexes sont publiés sur notre site:

- Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'Administration du Gérant;
- Règlement d'ordre intérieur du comité d'Audit;
- Règlement d'ordre intérieur des dirigeants d'entreprise;
- Charte du Collège de Surveillance de la gestion journalière; et
- La politique de rémunération

[www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

### Gérant Statutaire

La gestion est exercée par la SA Wereldhave Belgium, désignée comme l'unique Gérant statutaire. La SA Wereldhave Belgium est une filiale à 100% de Wereldhave N.V., Nassaulaan 23 à La Haye, Pays-Bas. Le Gérant est compétent pour effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet social de la sicafi, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale des actionnaires.

8

Le Gérant est soumis à l'autorité de son Conseil d'Administration. Ce dernier se compose d'au moins quatre personnes physiques.

### Conseil d'Administration du Gérant

A la fin de l'exercice, le Conseil d'Administration du Gérant, la SA Wereldhave Belgium, se compose de trois membres, dont deux administrateurs qualifiés comme indépendants au sens du Code des Sociétés et du Corporate Governance Code belge :

- Benoit Graulich (Administrateur indépendant), Président du Conseil d'Administration
- Johannes Pars (Administrateur-délégué)
- Bernard De Corte (Administrateur indépendant)

Les administrateurs sont nommés pour un terme maximal de quatre ans, renouvelable.

### Rapport d'activité

Le Conseil, présidé par Monsieur Benoit Graulich, s'est réuni quatre fois en 2010. Les membres du Conseil ont assisté à toutes les réunions.

A l'ordre du jour figuraient le développement des résultats et des fonds, les développements sur le marché immobilier belge, les investissements et désinvestissements, la stratégie financière et l'affectation du résultat.

Préalablement à la réunion du Conseil d'Administration, les membres du Conseil reçoivent les documents à traiter et les points de l'ordre du jour nécessitant une décision.

Le Conseil d'Administration du Gérant décide, dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires, des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements, et du financement à long terme.

En 2010, il n'y a pas eu d'évaluation du Conseil d'Administration et du comité d'Audit. En conformité avec le Code, une telle évaluation est prévue en 2011.

### Comité d'Audit

#### Composition

Le Comité d'Audit se compose des deux membres indépendants du Conseil d'Administration:

- Bernard De Corte, Président du comité d'Audit;
- Benoit Graulich.

Le Comité peut se faire assister par le secrétaire de la société pour procéder à l'exécution de ses tâches.

### Rapport d'activité

En 2010, le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois.

Les membres du Comité d'Audit ont assisté à toutes les réunions. Le Comité d'Audit agit conformément à l'article 526bis du Code des Sociétés et a avisé le Conseil d'Administration concernant l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, la communication d'informations financières de la société et la relation avec le commissaire.

### Comité de direction

Composition: Le comité de direction de Wereldhave Belgium comprend, outre l'administrateur-délégué, le directeur général. Monsieur Paul Rasschaert, directeur général et administrateur du Gérant, est soudainement décédé le 15 avril 2010. Wereldhave Belgium a non seulement perdu un excellent directeur, mais également un collègue apprécié. Monsieur Luc Plasman, anciennement directeur d'ING RED Belgium, a été nommé directeur général de la sicafi à partir du 1er janvier 2011.



Le comité de direction se compose de:

- Johannes Pars, administrateur-délégué du Gérant,
- Luc Plasman, directeur général de la sicafi.

### **Gestion des risques**

Le Gérant est responsable de la conception, de la mise en œuvre et du fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques adaptés aux activités de Wereldhave Belgium. Le Gérant est conscient qu'aucun système de contrôle interne et de gestion des risques ne peut offrir une garantie absolue pour atteindre les objectifs de l'entreprise et de prévenir les fautes graves, les pertes, la fraude ou la violation de lois ou de règlements.

Les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques sont constitués par l'organisation administrative adaptée à l'entreprise, le plan de placement annuellement soumis au Gérant et aux Business Principles et Code of Conduct. La sicafi dispose d'un dispositif d'alerte en cas d'abus. Les fonctions sensibles sont inventoriées. Des procédures spéciales sont en vigueur pour le recrutement de collaborateurs à de tels postes.

La sicafi a mis en place une organisation administrative qui lui est adaptée et au sein de laquelle le contrôle interne est bien ancré. Les procédures opérationnelles sont détaillées dans une base de données qui est disponible en ligne pour tous les collaborateurs. Ce système garantit non seulement la continuité des procédures opérationnelles, mais fixe et diffuse également les connaissances présentes au sein de l'entreprise. Les procédures opérationnelles sont encore précisées en descriptions de tâches pour chaque fonction.

Le système d'Organisation administrative/Contrôle interne est basé sur une séparation des fonctions aussi poussée que possible. Ce système englobe notamment un système d'information automatisé dont l'accès est basé sur les descriptions de tâches. Tant l'attribution des missions que les paiements se font sur base du principe du double regard (« quatre yeux »).

Wereldhave Belgium applique des procédures strictes pour l'établissement des chiffres trimestriels et annuels sur base des principes définis. Les rapports de management internes sont axés sur le signalement direct des évolutions de la valeur des placements et du résultat par action. Nous utilisons pour ce faire un traitement électronique des données au sein d'un système informatique automatisé, intégré et centralisé. Wereldhave Belgium entend garantir la fiabilité et la continuité de l'organisation de l'automatisation et du traitement automatisé des données au moyen d'un système de mesures préventives et répressives. Ce système vise à garantir l'intégrité, l'exclusivité, la disponibilité et la possibilité de contrôle du traitement et du stockage automatique des données. Chaque jour, un backup des fichiers de données est effectué. Chaque semaine, ces backups sont placés en sécurité dans un coffre externe. Une convention de migration a été conclue avec un fournisseur de service externe.

### **Procédure des plaintes**

Les plaintes relatives aux rapports financiers, à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et à l'audit doivent être introduites auprès du secrétaire de la société, qui en informera le Conseil d'Administration du Gérant. Le secrétaire veille à l'enregistrement des plaintes. Il confirmera au plaignant la réception de la plainte et indiquera le délai endéans lequel une décision quant à sa plainte peut être attendue. Le Conseil d'Administration du Gérant portera sa décision à la connaissance du plaignant dans un délai maximal de 12 semaines suivant la réception de la plainte. maken.

### **Conflits d'intérêt**

En 2010 aucune transaction professionnelle n'a eu lieu entre les membres du Conseil d'Administration du Gérant et la société.

### **Compliance officer**

Le compliance officer est chargé de la surveillance au respect des règles concernant les abus de marché, suivant les règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relative à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/EC relative au délit d'initié et la manipulation du marché.

## Dérogations au Belgian Corporate Governance Code - Principe «Comply or explain»

### Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration du Gérant est actuellement composé de trois personnes, dont deux ont la qualité d'administrateur indépendant au sens du Corporate Governance Code belge. Le nombre d'administrateurs indépendants s'écarte ainsi des recommandations du Corporate Governance Code belge et de l'article 9 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010. L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du Gérant du 1<sup>er</sup> avril 2011 a l'intention de nommer trois administrateurs, qualifiés pour siéger comme administrateurs indépendants.

### Comité de nomination et de rémunération

Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas mettre en place de comité de nomination ni de comité de rémunération.

Wereldhave Belgium s'écarte ainsi des recommandations du Corporate Governance Code y afférentes. Le Conseil d'Administration voit les tâches concernées comme étant des tâches de l'ensemble du Conseil d'Administration. Le nombre limité de membres du Conseil d'Administration permet une délibération efficace sur ces sujets, rendant, de l'avis du Conseil d'Administration, des comités séparés superflus.

### Rapport sur les rémunérations du comité de direction

En 2010, seuls l'administrateur-délégué et le directeur général faisaient partie du comité de direction de Wereldhave Belgium. Compte tenu de cette composition restreinte, le Conseil d'Administration considère que le respect strict des exigences du Code sur les rapports de rémunération impliquerait une violation de la vie privée des personnes concernées.

### Rapport de rémunération

La gestion de la société est assurée par son unique Gérant statutaire. La rémunération annuelle du Gérant est fixée à € 55.000. A partir de 2011, la rémunération annuelle sera fixée à € 95.000.

Les administrateurs non-exécutifs du Gérant perçoivent un montant fixe de € 10.000. Cela couvre tant leur mandat d'administrateur que celui de membre du comité d'Audit. L'administrateur-délégué du Gérant ne recevra aucune rémunération en sa qualité d'administrateur.

A l'exception de la rémunération en tant qu'administrateur du Gérant statutaire resp. comme employé de Wereldhave Belgium, les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient d'aucun avantage émanant des activités de Wereldhave Belgium ou de ses sociétés liées. Les membres du Conseil d'Administration ne possèdent pas d'actions ou de droits de préemption de Wereldhave Belgium. Les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient d'aucun prêt, avance ou garantie, concédé(e) par Wereldhave Belgium.

La société n'a pas adopté de règlement de recrutement ou de départ spécifique avec les membres du comité de direction.

## Les risques d'entreprise et la gestion des risques

Wereldhave Belgium établit une différence entre les risques stratégiques, les risques opérationnels et les risques financiers. Les risques stratégiques sont liés aux choix stratégiques de la sicafi, les risques opérationnels sont directement liés aux activités de la société et les risques financiers sont liés aux développements des marchés financiers.

Une explication des risques prépondérants, les dispositions spécifiques afin de contrôler les risques et leur influence éventuelle sur le résultat ou les actifs figure ci-dessous :

## Risques principaux

### Opérationnel

Le risque locatif comprend le risque de louabilité et l'évolution des prix locatifs. La crise économique peut faire en sorte qu'un espace qui se libère mette plus de temps à être reloué, ce qui fait augmenter le chômage locatif dû à l'inoccupation.

Les loyers du marché ne suivent pas toujours le niveau des loyers contractuels, ce qui fait que des prorogations et des renouvellements de baux peuvent engendrer des modifications des revenus locatifs. Wereldhave Belgium suit de très près et en permanence les évolutions des loyers du marché.

En se chargeant de faire construire de nouveaux biens immobiliers et de vendre des biens plus anciens, Wereldhave Belgium s'est constitué un portefeuille comprenant des biens immobiliers de qualité. La sicafi entretient des contacts directs avec les locataires et rapporte régulièrement au Gérant au sujet de tous les développements pertinents du marché. Les conditions standard de location stipulent que le loyer doit être payé anticipativement. De plus, des garanties locatives sont exigées dans la convention de bail standard de la sicafi. Une modification de 0,5% du taux d'occupation a un effet de € 0,1 mln sur le résultat direct (€ 0,03 par action).

Le développement de la valeur du portefeuille est influencé, d'une part, par les marchés locatifs et, d'autre part, par les marchés financiers. Une diminution de la valeur a des conséquences sur les équilibres bilantaires et sur la valeur intrinsèque de l'action.

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 que sur une plus grande concentration du risque.

La stratégie de Wereldhave Belgium garantit un portefeuille attrayant à haut potentiel locatif. Cependant, la valeur des biens immobiliers de qualité peut elle aussi baisser. Le développement de valeur du portefeuille est suivi attentivement. La sicafi valorise ses biens immobiliers à la valeur du marché, avec imputation des frais à l'acheteur. La valeur de l'intégralité du portefeuille est évaluée/mise à jour trimestriellement par des experts immobiliers externes et indépendants. Avec ses équilibres bilantaires solides, la sicafi est tout à fait à même d'absorber d'éventuelles diminutions de valeur de son patrimoine immobilier. Une diminution du rendement initial moyen de 0,25% a un effet de € 15,1 mln sur les capitaux propres (€ 2,84 par action).

### Risques financiers

Les *modifications des taux d'intérêts* peuvent influencer le résultat, le rendement et la valeur d'un bien immobilier.

Sur les capitaux empruntés productifs d'intérêts de € 47,3 mln au 31 décembre 2010 (2009: € 27,0 mln), 100% étaient empruntés à taux variable. Les chiffres de l'inflation, liés aux taux d'intérêts, font partie de l'information du management et des paramètres déterminés par le Gérant pour les prévisions d'avenir, éléments qui sont utilisés lors de la définition de la politique de gestion. Avec un ratio de dettes sur capitaux propres fin 2010 de 13,2% (2009: 7,1%), Wereldhave Belgium figure parmi les fonds immobiliers européens cotés en bourse les plus solidement financés. Une modification du taux d'intérêt des marchés financiers de 0,5% a un effet de € 0,2 mln sur le résultat direct et sur les capitaux propres (€ 0,04 par action).

Les transactions financières ne sont conclues qu'avec l'accord préalable du Gérant.

La dérogation à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs dans un seul complexe immobilier conformément à l'article 43 § 3 de l'Arrêté Royal de 1995, relative au centre commercial 'Belle-Île' à Liège, a été renouvelée jusqu'au 30 septembre 2012.

Les informations concernant le litige juridique sont décrites dans la note 29.

### Autres risques

#### Risques opérationnels

Le *risque de débiteur (risque de liquidité)* concerne le défaut de paiement à la sicafi. Dans l'hypothèse où 1% des débiteurs serait en défaut de paiement, le résultat direct serait influencé de € 0,3 mln (€ 0,05 par action). Wereldhave Belgium surveille ce risque mensuellement par une application de suivi en ligne et décide de l'adéquation de la provision pour créances douteuses. De plus, les conditions standard de location stipulent que les loyers doivent être payés anticipativement, et lors de la conclusion d'une nouvelle convention de bail, la solvabilité de

chaque locataire est évaluée. Enfin, le risque est encore limité grâce aux garanties bancaires constituées et délivrées par des locataires.

#### Risque de développement

Le risque que les coûts finaux des projets diffèrent du budget initial est maîtrisé par une budgétisation claire et une gestion intensive des projets. De plus, la sicafi fait ses meilleurs efforts pour déterminer elle-même si et à quel moment les différentes phases des projets peuvent être mises en œuvre. Des engagements de réalisation et d'achat sont uniquement conclus après décision expresse du Gérant.

### Financier

Le *risque de refinancement* désigne le risque que les conventions de crédit ne soient pas prolongées ou que leur reconduction soit assortie de conditions moins favorables. Ce risque est limité par le maintien de solides équilibres bilantaires, en diversifiant les contacts avec les organismes bancaires d'envergure internationale et en conservant des lignes de crédit suffisantes (committed and uncommitted). Le Gérant évalue régulièrement les prévisions sur les flux de trésorerie et les besoins de financement qui en résultent.

Les *transactions financières* comme les swaps de taux d'intérêts comportent des risques. L'utilisation d'instruments financiers est limitée à la couverture de transactions ou positions sous-jacentes. Seules les institutions financières ayant un rating de crédit «investment grade» entrent en ligne de compte comme partie contractante. Les transactions financières ne sont conclues qu'avec l'accord préalable du Gérant.

### Risques stratégiques

Pour le *maintien du statut fiscal de sicafi*, Wereldhave Belgium doit satisfaire aux exigences légales. Le maintien de ce statut retient l'attention ininterrompue du Gérant.

L'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées ou déterminées périodiquement et de manière ad hoc en cas de refinancement ou d'investissements et lors de la préparation de la proposition de dividende.

En 2010, Wereldhave Belgium a respecté les exigences légales liées à son statut fiscal de sicafi.

### Gestion des risques

Le Gérant est responsable de la conception, de la mise en œuvre et du fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques adaptés aux activités de Wereldhave Belgium. Le Gérant est conscient qu'aucun contrôle interne et de gestion des risques ne peut offrir une garantie absolue pour atteindre les objectifs de l'entreprise et de prévenir les fautes graves, les pertes, la fraude ou la violation de lois ou de règlements.

Les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques sont constitués par l'organisation administrative adaptée à l'entreprise, le plan de placement annuellement soumis au Gérant et aux Business Principles et Code of Conduct. La sicafi dispose d'un dispositif d'alerte en cas d'abus. Les fonctions sensibles sont inventoriées. Des procédures spéciales sont en vigueur pour le recrutement de collaborateurs à de tels postes.

La sicafi a mis en place une organisation administrative qui lui est adaptée et au sein de laquelle le contrôle interne est bien ancré. Les procédures opérationnelles sont détaillées dans une base de données qui est disponible en ligne pour tous les collaborateurs. Ce système garantit non seulement la continuité des procédures opérationnelles, mais fixe et diffuse également les connaissances présentes au sein de l'entreprise. Les procédures opérationnelles sont encore précisées en descriptions de tâches pour chaque fonction.

Le système d'Organisation administrative/Contrôle interne est basé sur une séparation des fonctions aussi poussée que possible. Ce système englobe notamment un système d'information automatisé dont l'accès est basé sur les descriptions de tâches. Tant l'attribution des missions que les paiements se font sur base du principe du double regard (« quatre yeux »).

Wereldhave Belgium applique des procédures strictes pour

l'établissement des chiffres trimestriels et annuels sur base des principes définis. Les rapports de management internes sont axés sur le signalement direct des évolutions de la valeur des placements et du résultat par action. Nous utilisons pour ce faire un traitement électronique des données au sein d'un système informatique automatisé, intégré et centralisé. Wereldhave Belgium entend garantir la fiabilité et la continuité de l'organisation de l'automatisation et du traitement automatisé des données au moyen d'un système de mesures préventives et répressives. Ce système vise à garantir l'intégrité, l'exclusivité, la disponibilité et la possibilité de contrôle du traitement et du stockage automatique des données. Chaque jour, un backup des fichiers de données est effectué. Chaque semaine, ces backups sont placés en sécurité dans un coffre externe. Une convention de migration a été conclue avec un fournisseur de service externe.

### **Investor relations**

Toutes questions relatives à l'action Wereldhave Belgium peuvent être posées via [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com).

### 2010 en bref

#### Centres commerciaux

Wereldhave Belgium se focalise sur l'augmentation des loyers au moyen d'une gestion active des centres commerciaux. A cette fin, 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 (re)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 chômage locatif.

#### Bureaux

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 candidats-occupants en 2011.

En 2010, aucun nouveau contrat de location n'a été conclu, à l'exception d'un certain nombre de locations mineures.

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.

En 2010, le taux d'occupation moyen des immeubles de bureaux était de 80,7%.

#### Projets de développement

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 d'immeubles de placement existant.

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.

L'extension (12.000 m<sup>2</sup>) du centre commercial à Nivelles est en phase d'exécution. Les constructions devraient être terminées en mars 2012.

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 m<sup>2</sup> et la construction d'un «retail park» de 10.000 m<sup>2</sup> est prévue fin 2011.

#### Organisation

La croissance des loyers au moyen d'une gestion active, la rénovation et l'extension des centres commerciaux forment les missions principales de la sicafi. Dans ces conditions, le fait qu'une équipe de développeurs expérimentées, telle que celle d'ING RED Belgium, ait rejoint la société, contribue à renforcer cet objectif

## 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 d'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

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). La moyenne du rendement net d'évaluation d'immeubles de placement s'élève à 6,3% (2009: 6,2%). En 2010 Wereldhave Belgium n'a pas vendu d'immeubles.

## Dividende

Un dividende brut de € 3,92 (net € 3,33) sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires résultant en un ratio de

pay-out de 92,9% par rapport au résultat direct statutaire. Le dividende est payable dès le 21 avril 2010 contre remise du coupon 14. Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

## Evolution boursière

En 2010, les actionnaires de Wereldhave Belgium ont obtenu un return (incl. dividende) de 16,8% (2009: 34,9%). Ce taux est égale à l'EPRA (European Public Real Estate Association) Return Index (EUR), soit 16,8%. Le ratio cours/résultat direct était de 16,2 fin 2010.

## Capitaux propres et dettes

Fin 2010, avant répartition du bénéfice, les capitaux propres s'élèvent à € 380,7 mln, ou 86,2% du total du bilan (2009: € 381,0 mln ou 92,4%). Wereldhave Belgium s'impose comme directive à long terme une solvabilité d'environ 70%. Les équilibres bilantaires solides limitent la sensibilité aux variations des taux d'intérêt et augmentent le dynamisme de la société lors de la réalisation de nouveaux investissements.

Le 31 décembre 2010, 5.331.947 actions étaient en circulation, dont 39,10 % détenues par Wereldhave N.V., 30,21% par Wereldhave International N.V. et 30,69 % par le public (free float).

La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice, se chiffre à € 71,40 au 31 décembre 2010 (31 décembre 2009: € 71,45).

A l'exception des dettes externes à court terme (< 1 ans), 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 reprises au bilan à leur juste valeur. La société ne fait pas appel à des instruments de couverture, du sorte que

Cours boursier 2010 (x €)



Ratio cours boursier / résultat direct





les variations de charges d'intérêts peuvent influencer le résultat. Il s'agit uniquement des facilités de crédit pour lesquelles aucune sûreté n'a été constituée. La juste valeur ne diffère pas de la valeur nominale de manière significative, puisqu'il s'agit de financements courants à un taux d'intérêt variable.

Conformément à la méthode de calcul prévu par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, le ratio d'endettement sur le total de l'actif au 31 décembre 2010 est de 13,2% (2009: 7,1%). La dette fiscale contestée de € 50,9 mln n'est pas reprise dans la méthode de calcul. Le montant total du litige fiscal est d'ailleurs garanti par Wereldhave N.V., actionnaire de Wereldhave Belgium.

Les développements récents du dossier relatif à la vente en 1993 d'une société requalifiée comme société de liquidités sont décrits au commentaire 29.

### **Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice**

Après la fin de l'exercice, aucun fait marquant n'a influencé le développement de la société ou les comptes annuels au 31 décembre 2010.

### **Instruments financiers**

La société n'utilise pas d'instruments financiers.

### **Succursale**

La société n'a pas de succursale.

### **Activités en matière de recherche et de développement**

Compte tenu de la nature et l'activité spécifique de la société, aucune activité n'est liée à la recherche ou au développement.

### **Gestion des risques**

Les risques les plus importants auxquels la société est exposée, concerne le risque d'exploitation, le risque financier, le risque opérationnel et le risque stratégique.

Les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de Wereldhave Belgium, sont en adéquation avec les recommandations du Corporate Governance Code et permettent d'assurer avec une certitude quasi-absolue que le rapportage financier, tel que repris dans le présent rapport financier annuel, ne comporte aucune inexactitude d'importance matérielle. (cf. section «gestion des risques – corporate governance»).

### **Indépendance - Compétence**

Conformément à l'article 526ter du Code des Sociétés, le Comité d'Audit se compose de deux membres indépendants du Conseil d'Administration. Conformément à l'Article 119, 6° du Code des Sociétés, les deux membres ont la compétence et l'expérience professionnelle nécessaires dans le domaine de la comptabilité et de l'audit (enseignant corporate finance, ex-partenaire Ernst & Young).

### **Attestation conformément à l'Article 12 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007**

Le Conseil d'Administration du Gérant atteste qu'à sa connaissance, les comptes annuels consolidés clôturés au 31 décembre 2010, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées par l'Union européenne, et aux dispositions légales applicables en Belgique, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

### **Arrêté Royal concernant les obligations des émetteurs d'instruments financiers qui sont admis à la négociation sur un marché réglementé (Article 34)**

La société est constituée comme société en commandite par actions avec un gérant statutaire, constitué pour une durée indéterminée. Wereldhave N.V. détient 100% des actions du Gérant statutaire.

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire au transfert des titres.

Sauf disposition légale, il n'existe pas de droits de contrôle spéciaux sur les actions de la société. Les décisions ou actes qui relèvent de l'Assemblée Générale des Actionnaires doivent être approuvés par le Gérant statutaire.

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.

La société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

La modification des statuts et nomination ou remplacement des membres du Gérant s'applique conformément au Code des

Sociétés. Le Gérant est nommé par une Assemblée Générale Extraordinaire en présence du notaire en tenant compte des exigences des changements des statuts. Si un Gérant supplémentaire est nommé, l'accord du Gérant est exigé. La mission du Gérant ne peut être révoquée que par une décision notifiée de l'Assemblée Générale sur base de motifs légitimes.

L'Assemblée Générale doit décider et le Gérant ne peut pas prendre part au vote.

Suite à la décision de l'Assemblée Générale des actionnaires du 11 avril 2007, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de € 200 mln par apport en numéraire ou en nature; par incorporation de réserves ou des primes d'émission, conformément aux règles du Code de Sociétés, des statuts ou de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 novembre 2012 et est renouvelable.

Il n'existe pas d'accords importants auxquels la société est liée et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société à la suite d'une offre publique. Il n'existe pas d'accords entre la société et le Gérant ou son

personnel qui prévoient des indemnités si le Gérant démissionne ou doit cesser ses fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition.

### **Loi du 1er avril 2007 des offres publiques d'acquisition**

Le 28 octobre 2008, Wereldhave N.V. et Wereldhave International N.V. ont déclaré, de commun accord, en vertu de la loi du 1 avril 2007, article 74, § 7, paragraphe 3, d'être titulaire de plus de 30% des droits de vote de la société au 1 septembre 2008.

Le 31 décembre 2010, 5.331.947 actions sont en circulation, dont 39,10% détenues par Wereldhave N.V., 30,21% par Wereldhave International N.V. et 30,69% par le public. Wereldhave International N.V. est à 100% une société filiale de Wereldhave N.V.

Les actions de Wereldhave N.V. sont cotées à la bourse NYSE Euronext à Amsterdam.

## Evolution du portefeuille immobilier

Le 31 décembre 2010, Wereldhave Belgium a acquis cinq projets de développement d'ING Real Estate Development Belgium. Les projets comprennent un centre commercial urbain à Waterloo pouvant être redéveloppé pour disposer d'une surface totale de 10.000 m<sup>2</sup>, ainsi que quatre projets de développement, avec comme fleuron le redéveloppement d'un centre commercial de 37.000 m<sup>2</sup> à Genk. L'investissement initial s'élevait à € 19,6 mln et s'élèvera à environ € 150 mln après réalisation des projets. Les premiers projets ne seront exploités qu'à partir de fin 2013. La sicafi a également repris l'équipe de développement expérimentée d'ING, qui contribuera également aux projets de développement à Nivelles et Tournai.

Pour l'année 2010, le taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles de placement, exprimé en pourcentage de loyer théorique, s'élève à 89,0% (2009: 92,8%).

Le bâtiment Orion au centre de Bruxelles, qui est resté inoccupé à partir d'avril 2010, après avoir été occupé pendant 18 ans, devra être rénové avant de pouvoir être remis en location. Le 28 mai 2010, le permis d'urbanisme portant sur l'extension du centre commercial de Nivelles est devenu exécutoire et défini-

tif. La construction du parking souterrain a été entamée en juin. À la fin de l'année 2010, une partie de ce parking était déjà en service. Au mois de septembre, l'administration régionale wallonne a approuvé le nouveau plan d'affectation du centre commercial de Tournai. Les demandes de permis d'urbanisme et de permis socio-économique seront introduites à la mi-2011.

La dérogation à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs dans un seul complexe immobilier, conformément à l'article 43 § 3 de l'Arrêté Royal de 1995, relative au centre commercial 'Belle-Île' à Liège, a été renouvelée jusqu'au 30 septembre 2012.

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2010 à € 395,4 mln.

Le rendement moyen locatif pour une occupation de 100% du portefeuille d'immeubles de placement est de 6,3%.

Fin 2010, Wereldhave Belgium détenait deux investissements dans des certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,9%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 11,5 mln (31 décembre 2009: € 11,9 mln).

### Evaluation du portefeuille au 01/01/10 (x € 1.000)

Commercial	237.090
Bureaux	144.783
	<u>381.873</u>

### Evaluation du portefeuille au 31/12/10 (x € 1.000)

Commercial	252.221
Bureaux	143.160
	<u>395.381</u>

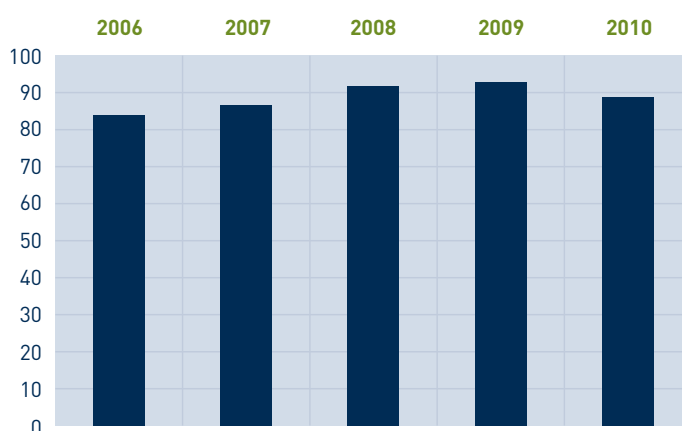
### Valeur assurée du portefeuille au 31/12/10 (x € 1.000)

Commercial	154.540
Bureaux	136.836
	<u>291.376</u>

### Loyer théorique prévu (sur base d'une location à 100%) en 2011 (x € 1.000)

Commercial	15.661
Bureaux	13.156
	<u>28.817</u>

### Occupation moyenne (en % du revenu locatif)



### Introduction

Si nous voulons aujourd'hui créer de la valeur pour demain, il est important que nous prenions nos responsabilités. En effet, un immobilier a une durée de vie de plusieurs décennies. Les décisions que prend Wereldhave Belgium aujourd'hui concernant son patrimoine immobilier, peuvent avoir un impact sur la société pendant plusieurs dizaines d'années. C'est en prenant des décisions durables que l'on tient compte dès aujourd'hui de l'avenir. La durabilité exige en effet que les décisions prises soient en phase avec les besoins du présent, sans empêcher les générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

La société occidentale accorde de plus en plus d'importance à la durabilité. Les exigences des autorités en matière de durabilité deviennent de plus en plus poussées. Les producteurs et promoteurs proposent de plus en plus souvent des produits et services durables. Un nombre croissant de locataires considère la durabilité des bâtiments comme importante, et plusieurs enquêtes ont démontré le lien existant entre la durabilité d'un bâtiment et le risque de vacance. La recherche de durabilité doit dès lors être privilégiée. C'est pourquoi Wereldhave Belgium a retenu quatre domaines d'attention spécifiques : sa propre organisation, de nouveaux investissements, la construction et le développement immobilier, et la gestion de l'immobilier.

### Organisation

La conduite d'une entreprise durable est un processus cyclique dans le cadre duquel des actions sont initiées, rendues durables et évaluées. Afin de maintenir à niveau l'attention apportée à la durabilité, ce thème forme un sujet permanent du bulletin d'information interne de Wereldhave, qui paraît trois fois par an. Il s'agit tantôt d'un article informatif sur un sujet spécifique, tantôt de décisions / d'objectifs établis par la 'sustainability taskforce'. C'est pourquoi le comité de pilotage pour la durabilité est présidé par monsieur J. Pars. Ce comité se réunit chaque mois pour amorcer des actions durables et évaluer les actions en cours.

Cette année, Wereldhave Belgium a calculé l'empreinte écologique de son organisation et souhaite étendre et effectuer ce calcul chaque année. Le modèle du 'cradle-to-cradle' régit le remplacement du matériel de bureau. En outre, la politique en matière de voitures de société a été rendue plus stricte. Wereldhave Belgium espère ainsi inciter à choisir un véhicule qui consomme moins.

### Construction et développement immobilier

Dans le cadre du développement de nouveaux projets immobiliers, Wereldhave Belgium vise à obtenir au minimum un score BREEAM 'Good'. Pour ce faire, les 'cahiers des charges standard' ont été adaptés pour servir de base aux développements de Wereldhave Belgium afin de prendre en compte les critères BREEAM applicables. Quant à la durabilité, Wereldhave Belgium agit déjà depuis 1998 de façon ciblée autour des thèmes de l'énergie, de l'eau, des matériaux, de l'environnement, de la flexibilité et du climat intérieur, thèmes qu'elle a repris dans ses cahiers des charges standards. Ceux-ci diffèrent des chapitres BREEAM sur plusieurs points, mais les méthodes peuvent être conciliées.

Pour l'extension du centre commercial de Nivelles, Wereldhave Belgium cherche à obtenir un score BREEAM 'Very Good'. Les projets de développement tombés dans l'escarcelle de Wereldhave Belgium suite à la reprise de la branche d'activités de développement d'ING RED Belgium seront examinés pour déterminer dans quelle mesure ils répondent déjà aux exigences de durabilité de Wereldhave Belgium et si des mesures de durabilité supplémentaires peuvent encore être intégrées au projet.

Wereldhave Belgium a établi une liste de contrôle pour chantiers durables applicables aux projets de rénovation. Pour les nouvelles constructions, une liste plus élaborée est utilisée et forme une partie intégrante de l'évaluation BREEAM. L'entrepreneur doit compléter cette liste de contrôle de chantier pendant la réalisation des travaux, démontrant que le chantier est sain et sûr, et que les nuisances pour les riverains sont réduites au maximum.

Pour les nouvelles constructions, une grande attention est apportée à la réalisation de hautes performances énergétiques, tout en offrant un confort élevé aux utilisateurs. Ce principe sera maintenu dans les années à venir. De plus, Wereldhave Belgium réfléchira de plus en plus au choix des matériaux des bâtiments. L'exploitation de matières premières et le stock de matériaux diminueront dans les prochaines années, alors que la demande ne fera qu'augmenter. Des pénuries sont inévitables. Ce n'est qu'en procédant à un recyclage poussé des produits en mettant en pratique des concepts, tels que le modèle 'cradle-to-cradle' qu'on pourra introduire un réel changement. Wereldhave Belgium reconnaît cette situation et optera pour ce genre de produits dans la mesure du possible.

## Gestion immobilière

Wereldhave Belgium est convaincue du fait que le propriétaire et l'utilisateur d'un bâtiment doivent collaborer afin d'améliorer la durabilité d'un bâtiment. Pour s'assurer que tant le propriétaire que l'utilisateur accordent de l'importance à la durabilité, des baux de type 'Greenleases' peuvent être conclus. Les 'Greenleases' entraînent l'insertion d'une disposition spécifique dans le bail contenant l'accord des parties au sujet de la finition et de l'aménagement du bâtiment, ainsi que de l'échange d'informations concernant la consommation d'énergie et d'eau. L'objectif de Wereldhave Belgium pour les prochaines années est de conclure des 'Greenleases' pour les nouveaux baux dans le cadre d'extensions de centres commerciaux et, à terme, également dans le cadre du renouvellement des baux des magasins encours.

Afin de déterminer les ambitions en matière de durabilité, il est nécessaire d'évaluer les performances des bâtiments au niveau de plusieurs indicateurs. C'est pour cette raison que Wereldhave Belgium suit la consommation d'énergie et d'eau de son portefeuille immobilier. Ce flux d'information sur les consommations d'énergie et d'eau des bâtiments permet à Wereldhave Belgium d'analyser les performances des bâtiments et de détecter ainsi que de remédier aux éventuelles lacunes.

Dans le courant de l'année 2010, un nouveau système de gestion des déchets a été mis en service dans les immeubles de bureaux. Les déchets continuent d'être triés en quatre fractions, mais le nombre de mouvements de transport nécessaires à l'évacuation et au traitement des déchets a été réduit de 30% grâce au nouveau système.

Depuis quelques années, Wereldhave Belgium achète du courant 'vert' pour tout son portefeuille immobilier.

## Le marché immobilier en Belgique

Le rétablissement de l'économie belge s'est accéléré au premier semestre de 2010, pour ralentir à nouveau par après. Au cours de l'année, la croissance économique a entraîné la création de 50.000 nouveaux emplois.

Le marché de détail a été poussé par le consommateur. Suite au chômage relativement élevé et à la croissance salariale limitée, le pouvoir d'achat des consommateurs était mis sous pression en 2010. Une confiance à la hausse des consommateurs, des prix plus élevés et des perspectives économiques plus positives ont toutefois impliqué en 2010, après une année 2009 difficile, une croissance plus rapide du chiffre d'affaires des magasins que dans quel autre pays européen que ce soit.

Avec des perspectives économiques au beau fixe, les chaînes de magasins ont intensifié leurs projets d'expansion en 2010, après avoir pratiqué l'attentisme en 2009. Les chaînes internationales recherchent activement les possibilités d'extension de leur réseau commercial. Dans le secteur commercial le fossé entre le haut du classement et les biens secondaires ne cesse de s'accroître. Les localisations supérieures et les centres commerciaux régionaux gagnent en importance parce que les consommateurs concentrent leurs achats de plus en plus à ces endroits, stimulant ainsi la demande d'espace commercial. Les ventes en magasin augmentent plus rapidement dans les localisations supérieures que dans les localisations secondaires.

Le marché belge de l'immobilier commercial se caractérise par un nombre restreint de centres commerciaux existants et par un développement limité des nouveaux centres. La faible disponibilité en surface commerciale dans les centres commerciaux a freiné la commercialisation en 2010. Les commerçants continuent de payer un pas de porte pour les

meilleurs emplacements commerciaux, qui ne sont que rarement disponibles sur le marché. Ils ont gelé leur expansion vers les marchés secondaires et tertiaires.

Les loyers de biens immobiliers de première classe sont restés au même niveau dans les grandes villes et dans les principaux centres commerciaux. Cependant, ils ont été revus à la baisse dans les localisations secondaires, car la demande pour ces sites a reculé et leur disponibilité a augmenté. Les investisseurs accordent un intérêt croissant à l'immobilier commercial, bien que le nombre de transactions fût encore limité en 2010. Les bons centres commerciaux ne sont pratiquement jamais mis en vente; les rendements initiaux les plus élevés des bons centres commerciaux sont restés stables à 5,5%.

Le marché locatif de bureaux connaît un premier rétablissement. La prise en location totale était de 492.000 m<sup>2</sup> à Bruxelles, soit une hausse de 15% par rapport à 2009, dès lors que les locataires se sont basés sur la baisse des loyers dans le cadre du renouvellement de leur bail. Le taux de vacance varie de 6% dans le centre de Bruxelles à 22% dans la périphérie. En général, les loyers pour les bureaux haut de gamme sont demeurés stables en 2010. Les réductions proposées par les bailleurs restent élevées, mais pourraient partir à la baisse pour les localisations centrales, dans lesquelles il est de plus en plus difficile de trouver de grandes surfaces de bureau modernes. La croissance réelle des loyers dans la périphérie n'est pas pour demain. Le volume d'investissement reste bas et les prix des meilleurs bâtiments de bureau dans les bonnes localisations sont partis à la hausse au deuxième semestre de l'année, de sorte que les rendements initiaux ont baissé jusqu'à environ 5,2%.



## Perspectives

En 2011, le Gérant va poursuivre une gestion active des centres commerciaux, en se focalisant sur les augmentations de loyers. Les projets de développement à Nivelles, Tournai, Genk et Waterloo seront poursuivis.

Compte tenu des conditions de marché difficiles à Bruxelles et Anvers, et de ce 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.

### Le Gérant de Wereldhave Belgium déclare que:

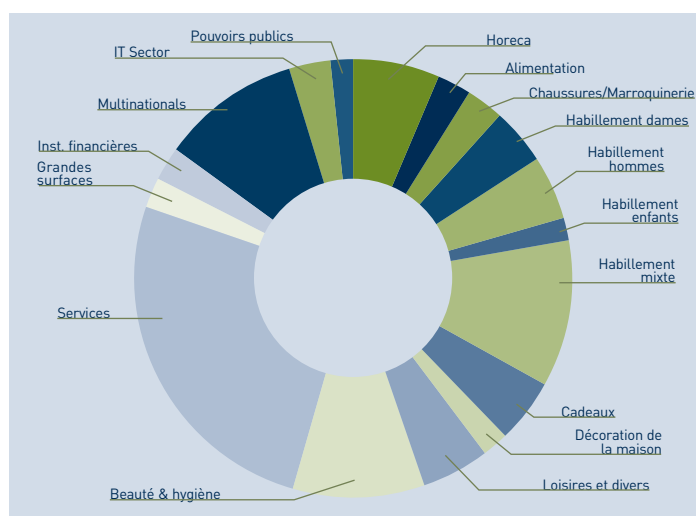
1. sur base des contrôles effectués, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de Wereldhave Belgium, sont en adéquation avec les recommandations du Corporate Governance Code et permettent d'assurer avec une certitude quasi-absolue que le rapportage financier, tel que repris dans le présent rapport financier annuel, ne comporte aucune inexactitude d'importance matérielle. Le Gérant n'a pas reçu d'indication que ces systèmes de contrôle interne et de gestion des risques aurait fonctionné de manière non-conforme à la description ou n'aurait pas fonctionné de manière satisfaisante;
2. les comptes annuels forment une représentation fidèle de l'actif, du passif, de la situation financière et du résultat de Wereldhave Belgium ainsi que de ceux des sociétés conjointement reprises dans les résultats consolidés;
3. le rapport financier annuel forme une représentation fidèle de la situation à la date d'établissement du bilan, du déroulement des opérations durant l'exercice comptable de Wereldhave Belgium et de celui des sociétés qui lui sont liées et dont les coordonnées sont reprises dans ses comptes annuels; et que
4. le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels sont confrontées Wereldhave Belgium et les sociétés qui lui sont liées.

Le Gérant  
Wereldhave Belgium SA

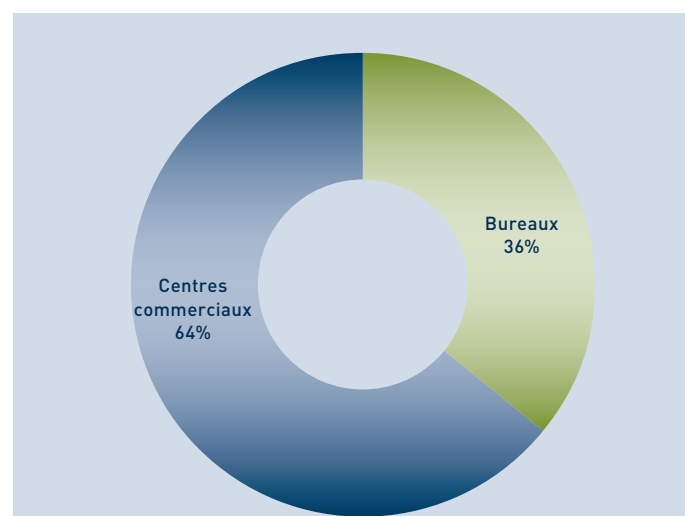
Vilvorde, le 2 mars 2011

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

**Branche mix - immeubles de placement** (en % de revenus locatifs)



**Répartition sectorielle** (en % de la valeur d'évaluation)





TWICE  
AS  
NICE

es de 14

# Portefeuille immobilier

---

## Aperçu du portefeuille au 31 décembre 2010

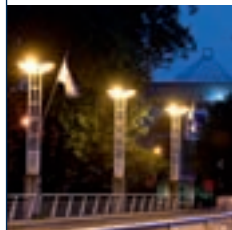
	Situation	Répartition du porte- feuille (en % de valeur)	Superficie locative (m <sup>2</sup> )	Parkings (nombre)	Nombre de loca- taires	Revenus locatifs en 2010 (x € 1.000)	Occupation moyenne en 2010 (en % de loyer)
<b>Commercial</b>							
Centre Commercial "Belle-Ile" **	4020 Liège Quai des Vennes 1	37	30.252	2.200	90	9.457	100
Centre Commercial Nivelles	1400 Nivelles Chaussée de Mons 18	12	16.195	802	59	2.892	100
Centre Commercial "Les Bastions"	7500 Tournai Bd. W. de Marvis 22	11	15.540	1.260	55	2.786	100
Waterloo	1410 Waterloo Chaussée de Bruxelles 193-195	4	3.122	95	11	-	100
<b>Bureaux</b>							
Centre Madou	1000 Bruxelles Bischoffsheimlaan 1-8	8	12.364 302*	150	1	2.367	100
Régent 58	1000 Bruxelles Regentlaan 58	1	3.135 32*	32	4	198	39
Centre Orion	1000 Bruxelles Bischoffsheimlaan 22-25	2	5.205 25*	64	5	342	34
Jan Olieslagerlaan	1800 Vilvoorde J. Olieslagerlaan 41-45	1	3.048 29*	82	4	323	100
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 30	3	5.449 201*	178	8	645	76
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 32	2	3.907 120*	123	3	605	84
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 28	5	12.772 246*	305	4	1.233	72
De Veldekens I	2600 Berchem Roderveldlaan 1-2	4	11.192 368*	238	1	1.369	80
De Veldekens II	2600 Berchem Roderveldlaan 3-4-5	6	16.003 1.008*	316	13	1.916	91
De Veldekens III	2600 Berchem Berchemstadionstraat 76-78	4	11.192 208*	217	9	683	48
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>151.915</b>			<b>24.817</b>	<b>89</b>

\* espaces d'archives

\*\* en ce qui concerne le risque de confiscation de ce bien immobilier, veuillez consulter commentaire 29



### Centre Commercial 'Belle-Ile'



Quai des Venues 1, 4020 Liège  
**Construction:** 1994  
**Situation:** Le Centre Commercial «Belle-Ile» se situe au sud-est de Liège, au début de l'Autoroute des Ardennes (E25)  
**Superficie locative:** 30.252 m<sup>2</sup>  
Le centre commercial compte 99 magasins  
**Parking:** 2.200 emplacements

### Waterloo



Chaussée de Bruxelles 193-195,  
1410 Waterloo  
**Construction:** 1967  
**Situation:** au centre de Waterloo  
**Superficie locative:** 3.122 m<sup>2</sup>  
Le centre commercial compte 11 magasins  
**Parking:** 95 emplacements

### Centre Commercial de Nivelles



Chaussée de Mons 18, 1400 Nivelles  
**Construction:** 1974 - **Upgrading:** 2007  
**Situation:** Le centre commercial de Nivelles se situe aux abords de Nivelles à la sortie «Nivelles-sud» de l'autoroute E 19 Bruxelles-Paris  
**Superficie locative:** 16.195 m<sup>2</sup>  
Le centre commercial compte 61 magasins  
**Parking:** 802 emplacements

### Business- & Mediapark



Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvorde  
**Construction:** 1998  
**Situation:** dans le parc d'affaires "Business Class", à proximité de la gare de Vilvorde  
**Superficie locative:** 3.048 m<sup>2</sup> de bureaux

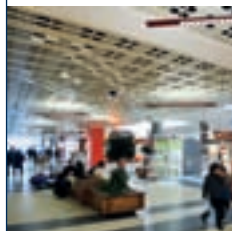


Medialaan 30-32, 1800 Vilvorde  
**Construction:** 1999  
**Situation:** à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national  
**Superficie locative:**  
Medialaan 30: 5.449 m<sup>2</sup> de bureaux  
Medialaan 32: 3.907 m<sup>2</sup> de bureaux



Medialaan 28, 1800 Vilvorde  
**Construction:** 2002  
**Situation:** à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national  
**Superficie locative:** 12.772 m<sup>2</sup> de bureaux

### Centre Commercial 'Les Bastions'



Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai  
**Construction:** 1979 - **Rénovation:** 1996  
**Situation:** Le Centre Commercial «Les Bastions» se situe le long du ring de Tournai  
**Superficie locative:** 15.540 m<sup>2</sup>  
Le centre commercial compte 56 magasins  
**Parking:** 1.260 emplacements

### Veldekens



Roderveldlaan 1-2,  
2600 Berchem - Anvers  
**Construction:** 2001  
**Situation:** le long du ring d'Anvers  
**Superficie locative:** 11.192 m<sup>2</sup> de bureaux

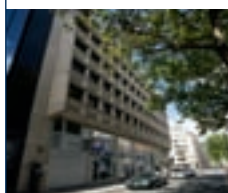


Roderveldlaan 3-4-5,  
2600 Berchem - Anvers  
**Construction:** 1999  
**Situation:** le long du ring d'Anvers  
**Superficie locative:** 16.003 m<sup>2</sup> de bureaux



Berchemstadiestraat 76-78,  
2600 Berchem - Anvers  
**Construction:** 2002  
**Situation:** le long du ring d'Anvers  
**Superficie locative:** 11.192 m<sup>2</sup> de bureaux

### Immeubles de bureaux à Bruxelles



boulevard du Régent 58, 1000 Bruxelles  
**Construction:** 1975 - **Rénovation:** 1997  
**Situation:** le long de la petite ceinture, dans le quartier Arts/Loi  
**Superficie locative:** 3.135 m<sup>2</sup> de bureaux



boulevard Bischoffsheim 1- 8, 1000 Bruxelles  
**Construction:** 1975 - **Rénovation:** 2002  
**Situation:** le long de la petite ceinture, dans le quartier Arts/Loi  
**Superficie locative:** 12.364 m<sup>2</sup> de bureaux



boulevard Bischoffsheim 22-25, 1000 Bruxelles  
**Construction:** 1990  
**Situation:** le long de la petite ceinture, dans le quartier Arts/Loi  
**Superficie locative:** 5.205 m<sup>2</sup> de bureaux

### Centre commercial à Nivelles

**Secteur**

Retail

**Type**

Extension

**Etendue**

12.000m<sup>2</sup>

**Date de réception envisagée:**

2012

**Rendement attendu:**

6,75% - 7,25%

**Etat**

En 2008, le centre commercial existant a été profondément rénové. Mi-2010, le projet d'extension a été amorcé. Le projet fait office de projet pilote sur le plan de la durabilité des centres commerciaux. La réception provisoire est prévue pour 2012 et les premières options de bail se concluront probablement en 2011. Le permis d'urbanisme d'un 'retail park' situé dans les environs (Nivelles II) n'a pas encore été délivré.

### Shopping Genk I

**Secteur**

Retail

**Type**

Redéveloppement/Extension

**Etendue**

37.000 m<sup>2</sup>

**Date de réception envisagée:**

2013

**Rendement attendu**

6,5% - 7%

**Etat**

Le projet comprend la rénovation et l'extension de Genk Shopping I, sis au centre de Genk. Le centre commercial est en grande partie la propriété de Redevco. Les principaux locataires sont Carrefour, Sportsdirect, M&S, WE, Vero Moda, Etam, America Today et Hunkemöller. Après achèvement des travaux, la superficie totale s'élèvera à quelques 37.000 m<sup>2</sup>.

Le centre commercial est développé en partenariat avec Redevco. Wereldhave Belgium participera à concurrence de 50% des travaux dans la partie de Redevco existante ainsi que dans l'extension.





## Centre commercial “Les Bastions” à Tournai

### Secteur

Retail

### Type

Extension

### Etendue

14.500 m<sup>2</sup>

### Date de réception envisagée:

2012-2013

### Rendement attendu

6,75-7,25%

### Etat

Tournai I est un ‘retail park’ de 10.000 m<sup>2</sup> avec 500 emplacements de parking et quelque 26 appartements, sur une parcelle sise en face du centre commercial Les Bastions. Tournai II comprend l’extension de 4.500 m<sup>2</sup> du centre existant sur le parking existant. Les deux projets sont encore en phase de planification et plusieurs permis doivent encore être obtenus. Ils seront probablement délivrés en 2011. Le projet tient compte de plusieurs aspects de durabilité.

## Waterloo

### Secteur

Retail

### Type

Redéveloppement

### Etendue

10.000m<sup>2</sup>

### Date de réception envisagée:

2014

### Rendement attendu

6,5-7%

### Etat

Le projet comprend le redéveloppement d’un centre commercial existant au centre de Waterloo, une commune prospère située au sud de Bruxelles, dans laquelle le pouvoir d’achat est largement supérieur à la moyenne nationale. Le développement comprend un centre commercial en plein air de 10.000 m<sup>2</sup> avec parking ainsi qu’une place et une zone piétonne attrayante.



Conclusions des rapports des experts immobiliers rédigés le 31 décembre 2010, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, telle que visée à l'article 56, para-

graphe 1, de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 et de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafis immobilières.

### Troostwijk – Roux CBVA

#### Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

La valeur est basée sur l'inspection par un ou plusieurs experts, tenant compte, entre autres, de la situation de l'immeuble, de la nature de la construction, de la destination et de l'état d'entretien au moment de l'évaluation. Pour les évaluations, nous nous sommes, entre autres, basés sur les données procurées éventuellement par le donneur d'ordre et/ou tiers et dont nous supposons qu'elles sont exactes.

La valorisation du portefeuille a été faite en appliquant les IVS et les EVS.

#### Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est basée sur le loyer du marché diminué des frais d'exploitation. Pour fixer la juste valeur, le facteur de capitalisation net et la valeur actualisée des différences entre le loyer du marché et le loyer contractuel, la vacance et les investissements futurs indispensables sont déterminés par objet. Les frais de mutation normatifs (droits d'enregistrement 10% - 12,5%) sont ensuite déduits de la valeur.

#### Projets de développement

Les biens immobiliers en construction ou en développement destinés à être ajoutés au portefeuille d'immeubles de placement sont appelés projets de développement. Les projets de développement sont initialement évalués au prix coûtant et ensuite à leur juste valeur. L'évaluation des projets de développement à la juste valeur ne peut être effectuée que si la valeur peut être déterminée de manière fiable.

#### Analyse du portefeuille d'immeubles de placement

*Au 31 décembre 2010 la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élevait à € 201.964.000.*

*Ce montant correspond à € 200.206.440 repris dans la balance sous la rubrique "immeubles de placement" et à € 1.739.560 repris sous «créances commerciales et autres actifs non courants».*

Le rapport de l'expert immobilier Troostwijk-Roux C.V.B.A., rédigé le 31 décembre, estime la juste valeur du portefeuille d'immeubles de bureaux et du centre commercial «Les Bastions» à Tournai à € 201.946.000.

### Cushman & Wakefield

La méthode d'évaluation utilisée est celle de la capitalisation du loyer de marché avec corrections pour tenir compte du loyer actuel ou de tout élément pouvant venir influencer la valeur du bien tel que frais de chômage locatif, etc.

La première démarche consiste à déterminer le loyer de marché (LM). Nous analysons à quel niveau de prix chaque unité pourrait être louée demain dans le marché. Pour déterminer ce prix, nous nous basons sur nos données internes et les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, de l'accessibilité, du site et du bâtiment.

Le loyer de marché par m<sup>2</sup> pour chaque cellule est applicable pour l'ensemble du complexe et n'est pas basé sur le principe de «zonage». De ce fait pour obtenir le loyer annuel estimé nous multiplions les loyers de marché au m<sup>2</sup> par la surface de chaque cellule. Le "zonage", est principalement utilisé pour les rues commerçantes. Le principe est que la valeur locative au m<sup>2</sup> diminue plus on s'éloigne de la devanture du magasin. Nous considérons généralement que les 10 premiers mètres depuis la vitrine ont une valeur dite "zone A", les 10 mètres suivants une valeur 50 % inférieure, dite "zone B", et le reste, la "zone C", a une valeur équivalant au ¼ de la première. Pour ce faire, nous pondérons ainsi les surfaces afin de les ramener en surfaces de type "zone A" afin d'obtenir la valeur au "m<sup>2</sup> zone A". Ceci dit, il est donc clair que la largeur de la façade joue un rôle important dans la valeur locative : plus celle-ci est importante plus la zone A sera élevée.

Une fois que le loyer de marché estimé est déterminé pour chaque cellule nous calculons le loyer de marché ajusté. Selon le loyer actuel, cela sera le loyer actuel plus 60% de la différence entre le loyer actuel et le loyer de marché estimé ou ce sera le loyer de marché estimé.

Le premier cas se produit quand le loyer de marché estimé est plus élevé que le loyer actuel. Dans ce Cas, pendant les renégociations du loyer, le propriétaire ne va pas réussir à atteindre le loyer de marché estimé. Le locataire va avancer divers arguments pour ne pas augmenter le loyer. La pratique veut que l'on prenne 60% de la différence entre le loyer de marché estimé et le loyer payé actuellement comme correction.

Le deuxième cas se produit quand le loyer payé est supérieur au loyer de marché estimé. Il est peu probable que le loyer après renégociation reste plus élevé que le loyer de marché mais il est évident qu'il ne tombera également pas sous le loyer de marché estimé. La pratique veut donc que l'on prenne le loyer de marché estimé.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter le complexe dans son intégralité. Pour déterminer ce rendement, nous nous sommes basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans notre département d'investissements. On obtient aussi une valeur brute de marché avant corrections.

Puis, nous tenons compte des périodes de gratuité accordées, du chômage locatif et des frais de relocation de ceux-ci. Ces corrections viennent en addition ou en déduction de notre valeur brute de marché avant corrections initial pour obtenir la valeur de marché après corrections.

La dernière démarche consiste à obtenir la valeur hors frais de la propriété. Nous obtenons cette valeur en déduisant les droits d'enregistrement de 10% ou 12.5% et les frais de notaire de la valeur de marché brute après corrections.

Le rapport de Cushman & Wakefield, rédigés le 31 décembre 2010, estime la juste valeur des centres commerciaux 'Belle-Ile' à Liège et 'Nivelles Shopping Center' à Nivelles à € 195.175.000.





# Comptes annuels consolidés

---

### Table des matières

Bilan consolidé au 31 décembre 2010	33
Compte de résultats consolidés 2010	34
Relevé résultat réalisé et non réalisé 2010	35
Tableau des flux de trésorerie consolidés 2010	35
Etat consolidé de variations des capitaux propres 2010	36
Commentaires relatifs aux comptes annuels consolidés	
1 Informations générales	37
2 Statut fiscal	37
3 Principes	37
4 Résultat direct et indirect	44
5 Informations par segment	45
6 Immeubles de placement	46
7 Projets de développements	46
8 Autres immobilisations corporelles	47
9 Actifs financiers	47
10 Créances commerciales et autres actifs non courants	48
11 Créances courantes	48
12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	48
13 Capital social	48
14 Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	49
15 Emprunts	49
16 Obligations de pension	49
17 Autres passifs non courants	49
18 Passifs courants	50
19 Garanties	50
20 Revenus locatifs	50
21 Charges immobilières	50
22 Frais généraux	51
23 Résultats de valeur	52
24 Résultat financier	52
25 Impôts sur le résultat	52
26 Regroupements de société	52
27 Résultat par action	54
28 Dividende	54
29 Claim	54
30 Transactions avec les filiales	54
31 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	55
32 Obligations d'investissements	55
33 Rémunération commissaire	55

## Bilan consolidé au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

Actifs	Comm.	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
<b>Actifs non courants</b>					
Goodwil	26	<u>1.891</u>			
Immeubles de placement	6		1.891		
Immeubles de pl. hors de dev.	6	395.381		381.873	
Projets de développement	7	<u>27.815</u>		<u>13.179</u>	
			423.196		395.052
Autres immobilisations coporelles	8	90		101	
Actifs financiers disponibles à la vente					
Certificats fonciers	9	11.523		11.948	
Créances commerciales et autres actifs non courants	10	<u>1.790</u>		<u>2.870</u>	
			13.403		14.919
<b>Actifs courants</b>					
<b>Actifs financiers courants</b>					
Créances commerciales	11	1.155		511	
Créances fiscales et autres actifs courants	11	652		273	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	<u>1.899</u>		<u>2.231</u>	
			3.706		3.015
<b>Total de l'actif</b>			<u><u>442.196</u></u>		<u><u>412.986</u></u>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
<b>Capitaux</b>					
<b>Capitaux propres</b>					
Capital	13	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	14	<u>1.769</u>		<u>2.211</u>	
			380.691		380.980
<b>Passifs</b>					
<b>Passifs non courants</b>					
Obligations d'emphyteose	26	3.949			
Obligations de pension	16	252		66	
Autres passifs non courants					
Garanties locatives reçues	17	156		237	
Impôts différés		<u>1.714</u>			
			6.071		303
<b>Passifs courants</b>					
Etablissements de crédit	18	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		<u>2.761</u>		<u>2.251</u>	
			55.434		31.703
<b>Total capitaux propres et passifs</b>			<u><u>442.196</u></u>		<u><u>412.986</u></u>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)			71,40		71,45

Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan, le compte de résultats, le relevé du résultat réalisé et non réalisé, le tableau des flux de trésorerie et l'état de variations des capitaux propres ensemble avec les commentaires des pages 37 à 55.



## Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

	Comm.	2010	2009
<b>Revenus locatifs</b>			
Loyers	20	24.817	25.806
Indemnités de rupture des contrats locatifs		505	141
<b>Résultat locatif net</b>		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
<b>Résultat immobilier</b>		24.994	25.559
Frais techniques		-1.061	-936
Frais commerciaux		-375	-535
Frais de gestion immobilière		-341	-408
<b>Charges immobilières</b>	21	-1.777	-1.879
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		23.217	23.680
Frais généraux de la société	22		
Personnel		-487	-736
Autres		-519	-565
Autres revenus ou frais opérationnels		-201	-149
		-1.207	-1.450
<b>Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille</b>		22.010	22.230
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers		23	12
Frais de projets regroupements d'entreprises	26	-555	
Variations de juste valeur des immeubles de placement	23	-886	6.975
		-1.418	6.963
<b>Résultat opérationnel</b>		20.592	15.267
Produits financiers		908	941
Charges d'intérêt		-301	-277
Autres charges financières		-41	-58
<b>Résultat financier</b>	24	566	606
<b>Résultat avant impôt</b>		21.158	15.873
Impôts des sociétés	25	-104	-80
<b>Impôt</b>		-104	-80
<b>Résultat net</b>		21.054	15.793
Résultat net actionnaires du groupe		21.054	15.793
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	27	3,95	2,96
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>	27	3,95	2,96

## 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	-555	
Résultat net	21.054	15.793
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-442	1.967
	-442	1.967
<b>Total du résultat réalisé et non réalisé attribuable aux actionnaires du groupe</b>	20.612	17.760
<b>Parts de minorité</b>	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
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités</b>		
Résultat net	21.054	15.793
Dividende reçu	-849	-840
<b>Résultat exclusif dividende reçu</b>	20.205	14.953
Moins: réévaluation du bien immobilier	886	6.975
Variations de provision	1.145	606
Mutatie kortlopende schulden	-128	-2.685
	1.903	4.896
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	22.108	19.849
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Certificats fonciers	-16	-259
Investissements	-17.372	-8.417
Dividende reçu	849	840
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>	-16.539	-7.836
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Etablissements de crédit	15.000	3.000
Dividende payé	-20.901	-20.581
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	-5.901	-17.581
<b>Flux de trésorerie nets</b>	-332	-5.568
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	2.231	7.799
Augmentation/diminution de trésorerie	-332	-5.568
Situation au 31 décembre	1.899	2.231

Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan, le compte de résultats, le relevé du résultat réalisé et non réalisé, le tableau des flux de trésorerie et l'état de variations des capitaux propres ensemble avec les commentaires des pages 37 à 55.

## Etat consolidés des variations des capitaux propres 2010

(x € 1.000)

	Comm.	Actionnaires			Total	
		Capital social	Réserves	Résultat		Variations de juste valeur des actifs financiers
<b>Bilan au 1 janvier 2009</b>		224.969	5.627	152.961	244	383.801
Variations des actifs financiers disponibles à la vente	a				1.967	1.967
Bénéfice de l'exercice				15.793		15.793
Dividende de l'exercice 2008	b			-20.581		-20.581
<b>Bilan au 31 décembre 2009</b>		224.969	5.627	148.173	2.211	380.980
<b>Bilan au 1 janvier 2010</b>		224.969	5.627	148.173	2.211	380.980
Variations des actifs financiers disponibles à la vente	c				-442	-442
Bénéfice de l'exercice				21.054		21.054
Dividende de l'exercice 2009	d			-20.901		-20.901
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>		224.969	5.627	148.326	1.769	380.691

### Commentaires

a Variations des actifs financiers disponibles à la vente					1.967
Certificats fonciers					
b Dividende de l'exercice 2008					-20.581
€ 3,86 (net € 3,28) par action					
c Variations des actifs financiers disponibles à la vente					-442
Certificats fonciers					
d Dividende de l'exercice 2009					-20.901
€ 3,92 (net € 3,332) par action					

### 1. Informations générales

Wereldhave Belgium (la société), Mediaaan 30, 1800 Vilvorde, a le statut de société d'investissement à capital fixe (sicafil). La société investit dans des immeubles de bureaux, dans des centres commerciaux, et, le cas échéant, dans des immeubles de logements et autres biens immobiliers. Pour les investissements futurs, une préférence sera accordée aux investissements et/ou extensions des centres commerciaux.

La gestion de la société est assurée par son Gérant unique, représenté par son Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration du Gérant, Wereldhave Belgium SA, se compose d'au moins quatre membres, dont un membre du comité de direction de Wereldhave N.V. et trois autres ayant le statut d'indépendant.

La société est cotée au marché continu de NYSE Euronext à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis agit en tant que dépositaire et ING Financial Markets en tant que pourvoyeur de liquidités («Liquidity provider»).

Les comptes annuels consolidés pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2010 sont le résultat de la consolidation de Wereldhave Belgium avec ses filiales. Les comptes annuels consolidés et le rapport annuel consolidé ont été approuvés par le Conseil d'Administration du Gérant le 1 mars 2011. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 13 avril 2011 au siège social de la société. L'Assemblée Générale des Actionnaires est autorisée à modifier l'affectation du résultat dans les limites légales.

Consolidée, Wereldhave N.V., Nassaulaan 23, La Haye, Pays-Bas, possédait 69,31% des actions au 31 décembre 2010.

### 2. Statut fiscal

Wereldhave Belgium a le statut fiscal de sicaf immobilière et n'est par conséquent pas taxée à l'impôt des sociétés, moyennant le respect d'un certain nombre de conditions; sauf sur les avantages anormaux et bénévoles reçus et sur les dépenses non-admises.

### 3. Principes

#### 3.1 Base des comptes annuels 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 consolidés ont été élaborés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS), comme

approuvés 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 sicafils belges, conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

En 2010, les nouvelles normes IFRS ainsi que leur interprétation, qui sont applicables à Wereldhave Belgium (voir ci-dessous), sont entrées en vigueur. Ces normes et interprétations, qu'elles soient nouvelles ou adaptées, n'ont eu aucune influence sur le rapportage de Wereldhave Belgium en 2010, sauf en ce qui concerne les modifications d'IAS 27 et IFRS 3R. Il s'agit des normes et interprétations suivantes:

- IFRS 3R Regroupements d'entreprises;
- IAS 27 États financiers consolidés et individuels;
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées;
- IAS 31 Participations dans des coentreprises;
- IFRIC 17 Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires;
- IFRIC 18 Transferts d'actifs provenant de clients;
- IFRIC 9 Réexamen de dérivés incorporés;
- IAS 39 Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation;
- IFRIC 16 Couvertures d'un investissement net dans un établissement à l'étranger;
- IAS 1 Présentation des états financiers;
- IAS 36 Dépréciation d'actifs;
- IFRS 2 Paiement fondé sur des actions; et
- IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.

#### *IFRS 3R Regroupements d'entreprises (révision)*

La révision d'IFRS 3 (IFRS 3R) a notamment trait au calcul du goodwill et à la prise en compte des participations minoritaires et des éléments conditionnels dans le prix d'acquisition. Sous IFRS 3R, les frais liés directement à l'acquisition sont à la charge du résultat de l'année dans laquelle ils sont exposés. Dans le passé, ces frais faisaient partie du prix de reprise.

En cas de participation minoritaire, IFRS 3R permet, pour chaque acquisition, de valoriser celle-ci soit à sa juste valeur, soit à la part proportionnelle de la participation minoritaire dans l'actif net de la société acquise. Pour les paiements conditionnels classifiés en tant que dette à juste valeur à la date d'acquisition, IFRS 3R prévoit que les éventuelles modifications ultérieures soient réévaluées via le compte de pertes et profits.

### IAS 27 États financiers consolidés et individuels (révision)

La norme standard révisée exige que les modifications de la participation dans une filiale sans transfert de contrôle, soient justifiées comme transactions avec les actionnaires dans les capitaux propres. Si les modifications entraînent une perte du contrôle, l'éventuelle participation minoritaire résiduelle dans l'ancienne filiale est évaluée à sa juste valeur de sorte que le bénéfice ou la perte soit justifié(e) dans le compte de pertes et profits.

Pour l'exercice 2011, les normes standards (adaptées) suivantes seront applicables à Wereldhave Belgium :

- IFRS 9 Instruments financiers: Classification et évaluation ;
- IAS 24R Information relative aux parties liées;
- IAS 32 Instruments financiers: Présentation - Classification d'émission de droits;
- IFRIC 19 Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres; et
- IFRIC 14 Exigences de financement minimal.

Selon les prévisions, ces modifications n'auront aucun impact important sur les comptes annuels 2011 de Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium n'a pas mis en œuvre anticipativement les normes standards qui ne lui sont pas encore applicables.

### 3.2 Consolidation

Les sociétés du groupe sont des entités sur lesquelles la société exerce un contrôle («control»), en ce compris celles constituées dans un but spécifique. Il est question de 'contrôle' lorsque la société est dans une position telle qu'elle est en mesure de déterminer, directement ou indirectement, la politique financière et opérationnelle d'une entité. Les comptes annuels des sociétés du groupe sont incorporés aux comptes annuels consolidés. Les comptes intra-groupe et les pertes et profits non-réalisés ont été éliminés.

Lorsque le contrôle est inférieur à 100%, une société du groupe est à 100% reprise dans la consolidation. Dans ce cas, l'intérêt minoritaire est repris séparément au poste capital du bilan et dans le compte de résultats. Pour le traitement des acquisitions des sociétés du groupe, il est fait application de la méthode dite «d'acquisition». La valeur de l'acquisition est déterminée sur base de la juste valeur de l'actif et du passif à la date d'acquisition. Pour les bilans établis ultérieurement, la valeur est à nouveau déterminée de manière identique sur base de la juste valeur. Dès que la société n'exerce plus de contrôle, les exigences de consolidation ne sont plus applicables.

### 3.3 Capitaux propres

L'objectif de Wereldhave Belgium par rapport à la gestion des capitaux propres (tels qu'ils figurent dans les comptes annuels) est de garantir la continuité du groupe, d'offrir un rendement aux actionnaires, de fournir de la valeur ajoutée aux autres parties intéressées ainsi que de conserver une structure de capital qui est de nature à optimiser les coûts totaux. De plus, Wereldhave Belgium a une politique de gestion de son capital qui garantit le respect de la réglementation (A.R. du 10 avril 1995 et 21 juin 2006 et la loi du 21 juillet 2004).

Wereldhave Belgium a la possibilité d'adapter le montant de son dividende, de procéder à des réductions de capital, d'émettre de nouvelles actions ou vendre des actifs, de manière à conserver ou, le cas échéant modifier, la structure de son capital.

### 3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque la société prend le contrôle d'une activité, telle que définie dans la norme IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, les obligations et les éventuelles obligations identifiables de l'activité acquise doivent être comptabilisés séparément à concurrence de leur juste valeur. L'écart entre la valeur réelle de l'investissement payé au vendeur et la part de Wereldhave Belgium dans la juste valeur de l'actif net acquis est comptabilisé comme goodwill à l'actif du bilan. Si cet écart est négatif, ce surplus (goodwill négatif, ou badwill), sera comptabilisé directement au niveau du résultat après confirmation des valeurs. Les frais de l'acquisition, tels que les honoraires des conseillers, seront comptabilisés directement comme charge (résultat indirect).

### 3.5 Dépréciation durable d'actifs non-financiers

Les actifs ayant une durée d'utilisation illimitée, comme le goodwill, ne sont pas susceptibles d'amortissement et feront l'objet d'un examen annuel pour déterminer s'il existe des réductions de valeur ayant un caractère durable. Les actifs sujets à amortissement feront l'objet d'une réduction de valeur durable en cas d'événements ou de modifications de circonstances impliquant que la valeur comptable ne peut être reconstituée. Il est nécessaire de procéder à une réduction de valeur durable au compte de pertes et profits lorsque le montant de la valeur comptable d'un actif est supérieur au montant récupérable, à savoir la juste valeur moins les frais de vente, ou la valeur d'utilisation. A chaque date de rapportage, une évaluation est effectuée sur la nécessité éventuelle de reprendre une réduction de valeur durable des actifs non-financiers autres que le goodwill.

### 3.6 Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les biens immobiliers détenus en vue de percevoir des revenus locatifs, d'en augmenter la valeur ou une combinaison de ces deux éléments. L'acquisition de biens immobiliers est comptabilisée à prix coûtant, frais de transaction inclus. Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à la date de bilan. La juste valeur est déterminée sur base du montant estimé pour lequel un bien immobilier pourrait être acquis par un acheteur à la date de bilan, sur base d'une transaction conforme aux conditions du marché.

La juste valeur est déterminée sur base de la capitalisation des loyers pratiqués sur le marché après déduction des frais d'exploitation, tels qu'entretien, primes d'assurance et charges fixes. Pour la détermination de la juste valeur, le facteur de capitalisation net et la valeur actualisée de la différence entre les loyers du marché et les loyers contractuels, la vacance locative et le montant des dépenses d'entretien doivent être déterminés pour chaque bien concerné. Les frais de transactions à charge de l'acheteur, entre autres les frais de transfert de propriété, sont déduits de la juste valeur. Lors de l'établissement du premier bilan après la vente, ces frais seront repris au compte de résultats. Les dépenses postérieures à l'acquisition sont ajoutées à la valeur comptable lorsqu'il est probable que des avantages économiques pourront en être retirés. Toutes les autres dépenses, telles que les coûts de réparations et d'entretien, ont un impact sur le résultat de la période au cours de laquelle ces frais ont été supportés. La partie des immobilisations en utilisation propre n'est pas significative et par conséquent n'est pas reprise séparément sous la rubrique des immobilisations en utilisation propre.

La juste valeur du portefeuille est déterminée trimestriellement par un expert immobilier externe et indépendant, et ce, conformément aux International Valuation Standards et European Valuation Standards. Les différences d'évaluation sont inscrites au compte de résultats.

#### *Projets de développement*

Les biens immobiliers en construction ou en développement destinés à être ajoutés au portefeuille des immeubles de placement sont dénommés 'projets de développement'. Les projets de développement sont initialement évalués au prix coûtant et ensuite à leur juste valeur. Si la valeur de marché ne peut être établie de manière fiable, les projets de développement sont évalués au prix coûtant historique sous déduction des pertes de valeur durables. Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer si un projet de développement peut être évalué à sa juste valeur:

- L'obtention d'un permis d'urbanisme exécutoire et définitif;
- La conclusion d'un contrat d'entreprise;
- L'obtention du financement nécessaire;
- Un taux de pré-location de plus de 70%.

Le prix coûtant comprend le prix coûtant des travaux effectués, les frais de personnel directement liés au projet, du personnel chargé du contrôle technique et du project management, sur base des heures prestées et des charges d'intérêts capitalisées à la date de réception provisoire des travaux sur base des montants payés au taux du marché.

Les rectifications de valeur et les réductions de valeur ayant un caractère durable sont reprises au compte de résultats sous le poste résultat de réévaluation. Les projets de développement sont transférés au portefeuille d'immeubles de placement à la date de leur achèvement technique.

### 3.7 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles de la société sont reprises au prix d'acquisition, après déduction des amortissements. Les amortissements sont comptabilisés au compte de résultats sur base d'un amortissement linéaire pendant la durée de vie estimée de l'immobilisation corporelle concernée:

- Mobilier de bureau : 10 ans
- Equipements : 3-5 ans
- Voitures de société (hors valeur résiduelle) : 4 ans

Les autres immobilisations corporelles que celles figurant ci-dessus sont évaluées annuellement afin de déterminer si elles doivent faire l'objet d'une réduction de valeur ayant un caractère durable. Au moment de la vente d'un bien comptabilisé en tant qu'autre immobilisation corporelle, les différences positives et négatives d'évaluation sont inscrites au compte de résultats.

### 3.8 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent des postes dont la durée est supérieure à douze mois, sauf mention contraire. Les bénéfices d'une vente sont enregistrés à la rubrique résultats divers. Achats et ventes sont comptabilisés à la date de transaction. Wereldhave Belgium classe ses actifs financiers de la façon suivante:

- Juste valeur avec comptabilisation des modifications de valeur dans le compte des résultats (désigné également ci-après par "juste valeur par résultat");
- Prêts et créances;
- Disponible(s) à la vente.

La classification dépend de l'objectif pour lequel l'actif financier a été acquis et est déterminée au moment de la première comptabilisation.



La juste valeur des actifs financiers est déterminée sur base des prix (du marché) applicables, lorsque ceux-ci sont disponibles. Lorsqu'aucune valorisation n'est disponible sur le marché, la juste valeur est basée sur les informations délivrées par les banques, vérifiées au moyen de modèles de calcul internes. Lorsqu'aucune information n'est disponible auprès des banques, des modèles de calcul internes sont utilisés.

#### *Actifs financiers à juste valeur par résultat*

Les actifs financiers à juste valeur par résultat sont des actifs financiers qui sont conservés à des fins commerciales.

Les actifs financiers à juste valeur par résultat sont valorisés dès l'origine et par la suite à leur juste valeur. Les justes valeurs sont déterminées sur base de prix offerts sur le marché et pouvant entrer en ligne de compte, lorsque ceux-ci sont disponibles. Au cas où aucune valorisation n'est disponible sur le marché, la juste valeur est basée sur les informations provenant des banques, qui sont vérifiées au moyen de modèles de calcul internes.

#### *Prêts et créances diverses*

Les prêts et créances diverses sont des actifs financiers non-dérivés prévoyant des paiements à échéances fixes ou prédéterminées, présentant un caractère de liquidité sur le marché.

Les prêts et créances diverses sont initialement repris à leur juste valeur, augmentée des frais de transaction directement imputables et sont ensuite valorisés sur base des frais amortis. Les frais amortis sont repris au compte de résultats sous la rubrique 'résultats financiers' sur base de la méthode des intérêts effectifs.

Lorsqu'il s'avère objectivement que des prêts et créances diverses ne sont plus recouvrables, ceux-ci font l'objet d'une réduction de valeur au compte de résultats à concurrence du montant non-recouvrable. Parmi les indicateurs de non-recouvrabilité, il y a notamment les difficultés financières significatives d'un débiteur, le non-respect des conditions de paiement et la faillite.

#### *Actifs financiers disponibles à la vente*

Les actifs financiers disponibles à la vente ne sont pas des produits dérivés et sont soit repris dans cette catégorie, soit ne sont pas comptabilisés dans une des autres catégories des actifs financiers. Sauf si la direction a l'intention de céder l'investissement dans les 12 mois qui suivent la date de clôture du bilan, ils sont inscrits sous la rubrique «immobilisations corporelles».

Les actifs financiers disponibles à la vente sont initialement repris à leur juste valeur augmentée des frais de transaction et

ensuite réévalués sur base de la juste valeur. Les résultats d'évaluation sont directement repris dans les capitaux propres. Lorsque les réductions de valeur ont un caractère significatif ou durable, celles-ci sont reprises au compte de résultats en tant que résultat de réévaluation. Dès lors que des actifs financiers disponibles à la vente sont effectivement cédés ou dévalorisés, le résultat total des réévaluations de valeur, tels qu'elles ont été comptabilisées dans les capitaux propres, est repris au compte de résultats en tant que résultat de la vente.

Les dividendes sur les actifs financiers sont repris au compte de résultats en tant qu'intérêt à la date à laquelle est né le droit au dividende.

### **3.9 Autres actifs non-courants**

#### *Périodes de gratuité locative capitalisées et autres frais de location*

Ces frais sont initialement comptabilisés à prix coûtant et ensuite réévalués sur base des frais qui sont amortis de manière linéaire sur la durée du bail et qui sont repris à la rubrique 'créances commerciales et autres actifs non-courants' dans les actifs non-courants.

### **3.10 Actifs non-courants disponibles à la vente**

Les actifs non-courants (ou un ensemble à vendre) sont disponibles à la vente si leur valeur comptable en principal peut être récupérée en cas de vente au lieu de continuer à les utiliser. L'actif en question (ou l'ensemble à vendre) doit préalablement être destiné à une vente directe dans l'état dans lequel il se trouve. Par ailleurs, une vente effective doit être hautement probable, la direction doit avoir adopté un plan en vue de la vente de cet actif, un programme d'actions en vue de trouver un acheteur doit avoir été adopté et l'exécution de ce plan doit avoir été mise en œuvre. La vente doit être conclue dans l'année après la classification.

Les actifs non-courants (ou un ensemble à vendre) comptabilisés comme 'disponibles à la vente' sont valorisés à un montant correspondant au montant le moins élevé entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des frais de vente. Il n'y a pas de réévaluation si un actif a déjà été valorisé à sa juste valeur. Les actifs non-courants disponibles à la vente ou les actifs d'un ensemble à vendre sont repris séparément par rapport aux autres actifs au bilan. Les engagements relatifs à la vente d'un ensemble repris comme 'disponible à la vente' sont comptabilisés séparément par rapport aux autres engagements. Ces actifs et engagements disponibles à la vente ne sont pas soldés. Les immeubles de placement disponibles à la vente sont évalués conformément à la norme IAS 40.

Un ensemble à vendre est un ensemble d'éléments d'actif et de passif qui sont vendus conjointement en une seule transaction ou pour lesquels il existe une intention de les vendre conjointement.

### 3.11 Créances commerciales

Les débiteurs sont initialement repris à la juste valeur et par la suite sur base des frais amortis dont a été déduite une provision pour créance douteuse. Cette provision est imputée aux débiteurs lorsqu'il existe des circonstances objectives indiquant que l'ensemble consolidé ne sera pas en mesure d'encaisser l'intégralité de la créance aux conditions convenues. Les difficultés financières d'un débiteur, le non-respect des conditions de paiement ainsi que la faillite sont les indicateurs les plus courants. Le montant de la provision s'élève à la différence entre la valeur comptable de l'actif et les flux de trésorerie futurs estimés. Les mutations au niveau des provisions sont inscrites au compte de résultats comme frais d'exploitation. Au cas où des montants précédemment débités seraient néanmoins recouverts, ceux-ci sont répercutés sur les coûts d'exploitation repris dans le compte de résultats.

### 3.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les soldes de trésorerie et les dépôts disponibles appelables. Les équivalents de trésorerie sont des instruments disponibles à très court terme qui peuvent immédiatement être convertis en montants liquides de trésorerie et dont le risque de fluctuation de valeur est minime.

### 3.13 Capital

Les actions ordinaires sont considérées comme faisant partie des capitaux propres. Les frais de tiers pouvant être directement imputés à l'émission d'actions sont inscrits séparément et déduits du résultat de l'émission.

### 3.14 Provisions

Une provision est inscrite au bilan lorsqu'elle répond à une obligation légale ou de fait, basée sur des événements du passé, et lorsqu'on doit considérer qu'un flux de moyens d'ordre économique est devenu nécessaire pour permettre l'exécution de cette obligation. Les provisions sont reprises à la valeur actuelle nette de l'estimation des dépenses nécessaires pour remplir l'obligation. L'augmentation de la provision est traitée comme un intérêt.

### 3.15 Dettes productrices d'intérêts

Les dettes productrices d'intérêts sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, après déduction des frais de transaction imputables. La différence entre la valeur nominale et la valeur comptable basée sur l'intérêt effectif de cet emprunt est inscrite au compte de résultats pour la durée de l'emprunt. La partie courante des dettes productrices d'intérêts remboursées dans un délai de douze mois est inscrite sous la rubrique «dettes courantes».

### 3.16 Régime de pension

*Plan «defined contribution» (à contribution déterminée)*

Par plan à contribution déterminée, on entend les régimes de pension en vertu desquels les compagnies du groupe versent une contribution annuelle. Les frais du plan à contribution déterminée sont inscrits dans le compte de résultats.

*Plan «defined benefit» (à avantage déterminé)*

Par plan à avantage déterminé, on entend les régimes de pension en vertu desquels les bénéficiaires peuvent faire valoir des droits prévus au règlement de pension à la date de la pension. La créance ou l'obligation nette découlant des plans à avantage déterminé sont fixées par régime, par estimation des futurs droits accumulés par les travailleurs dans le cadre de leurs emplois actuels et antérieurs. La valeur actualisée des droits est déduite des actifs qui sont portés en compte du régime de pension.

L'obligation du chef des régimes de pension 'defined benefit' est calculée par des actuaires indépendants sur base de la méthode dite "projected unit credit". La valeur actualisée de l'obligation de pension dite 'defined benefit' est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt égal aux obligations d'entreprise à solvabilité élevée dans la devise dans laquelle les futurs versements devront être effectués et ayant une durée restante équivalente à la durée des obligations de pension. Sur les marchés où de tels emprunts ne sont pas commercialisés, les rendements de marché seront déterminés (à la date du bilan) sur base des emprunts d'état.

Les pertes et profits actuariels découlant des adaptations et modifications des hypothèses actuarielles sont repris comme frais et intérêts financiers, étalés sur la période moyenne restante d'emploi des travailleurs, si et pour autant que ceux-ci dépassent par solde le plus élevé des montant entre 10% des obligations actuarielles ou de la valeur des placements ('méthode Corridor').

### 3.17 Fournisseurs et autres postes à payer

Les fournisseurs et autres postes à payer sont initialement inscrits à leur juste valeur et ensuite sur base des frais amortis en application de la méthode des intérêts effectifs.

### 3.18 Baux

Les biens immobiliers donnés en location sur base d'un contrat bail sont repris au bilan sous les immeubles de placement. Lorsque des actifs sont donnés en location sur base de contrat de location-financement, la valeur actualisée des périodes locatives est inscrite comme créance sous les autres actifs non-courants.

Les baux pour lesquels il est convenu que le bailleur conserve l'ensemble des risques et profits de la propriété, sont classés sous la dénomination de baux opérationnels ('operational lease'). Les paiements, y compris les paiements anticipés, effectués en exécution d'un bail opérationnel, sont portés à charge du résultat sur base d'imputation linéaire sur la durée du bail. Les baux d'éléments d'actif, dont le locataire conserve l'ensemble des risques et profits de la propriété, sont classés sous la dénomination de location-financement. Les locations-financement sont comptabilisés au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou si celle-ci lui est inférieure, à la valeur actualisée des loyers pour la période de location minimale. Les obligations qui y sont liées sont, après déduction des charges de financement, reprises dans les dettes non-courantes. La partie du loyer consistant en un paiement d'intérêts est portée à charge du résultat sur la période de location. Les immeubles de placement acquis sur base d'une location-financement sont évalués à leur juste valeur.

### 3.19 Revenus

#### *Revenus locatifs*

Les revenus locatifs d'immeubles de placement donnés en location dans le cadre d'un bail opérationnel sont inscrits au résultat sur base linéaire, pendant la période prévue par le contrat de bail. Les incitants locatifs qui ont le caractère de gratuités de location sont considérés comme faisant intégralement partie des revenus locatifs. De tels incitants sont amortis sur la durée du bail limitée à la première possibilité de résiliation. L'amortissement est porté en charge des revenus locatifs. Ne sont pas compris dans les revenus locatifs, les montants portés en compte des locataires à titre de charges communes. Les revenus locatifs sont comptabilisés par période de rapportage.

### 3.20 Frais

#### *Charges locatives normalement prises en charge par le locataire (+/-)*

Celles-ci sont reprises comme montants bruts lorsque le propriétaire agit comme donneur d'ordre. Dans le cadre de cette inscription brute, les frais et leur refacturation aux locataires apparaissent séparément. Les frais et la répercussion sont comptabilisés par période de rapportage.

#### *Charges immobilières*

Les charges immobilières sont composées de frais opérationnels qui sont à charge du propriétaire et qui peuvent être imputées à l'exercice, telles que:

- les frais d'interventions techniques
- les frais et taxes relatifs aux biens non-loués
- les primes d'assurances
- la gestion de biens immobiliers
- les frais commerciaux

Les frais d'interventions techniques comprennent les (grosses) réparations et l'entretien des bâtiments, les frais d'études liés à l'entretien et aux réparations, les frais des garanties totales et les frais d'immeubles non-loués.

Les frais commerciaux comprennent l'amortissement des dépenses relatives à la location des espaces. Les frais sont amortis sur la durée du bail.

Aucun amortissement n'est appliqué au portefeuille d'immeubles de placement puisque les bâtiments sont évalués à leur juste valeur (commentaire 3.6 'Immeubles de placement'). Le calcul de la juste valeur tient compte de l'obsolescence technique et économique.

#### *Frais de gestion*

Le montant comprend les frais de gestion imputables à l'exercice. Les frais directs de personnel pour les besoins de la gestion du bien immobilier sont repris dans les frais d'exploitation. Les frais directs de personnel liés à la surveillance et au contrôle des projets en développement sont capitalisés sur base des heures prestées.

### 3.21 Intérêts

Les intérêts incluent le solde des intérêts sur les dettes productives d'intérêts, sur les autres dettes, sur les créances et sur les liquidités qui peuvent être imputées à l'année comptable, et ils sont divisés en intérêts perçus et payés. Après la valorisation des dettes productives d'intérêts sur base des coûts amortis, les intérêts incluent la capitalisation des dettes

productives d'intérêts sur base du taux d'intérêt effectif par emprunt à partir de la date d'acquisition du terrain jusqu'à la finalisation du projet, à moins que d'autres circonstances ne se produisent.

Les intérêts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction d'un actif nécessitant une longue période avant de pouvoir être utilisé, sont activés en tant qu'élément faisant partie intégrante des coûts de l'actif en question. Les intérêts capitalisés sont calculés sur base de la moyenne pondérée des charges de financement du groupe, ou des charges de financement du financement d'un projet spécifique.

### 3.22 Impôts des sociétés

Les impôts sur le résultat d'un exercice comprennent les charges d'impôts afférents à l'exercice en cours. L'impôt actuel est le montant estimé d'impôts à payer ou à récupérer, calculé sur base du résultat avant impôts au taux d'imposition applicable à la date du bilan, en ce compris les ajustements concernant les impôts à payer pour des années antérieures.

### 3.23 Résultat direct et indirect

Wereldhave Belgium fait la distinction entre résultat direct et indirect. Ceci permet d'obtenir une vision plus claire du résultat. 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 d'immeubles de placement, les pertes et profits actuariels des régimes de pension et les autres résultats qui ne sont pas attribués au résultat direct. Cette présentation n'est pas imposée par les normes IFRS.

### 3.24 Rapport segmenté

Un segment forme un ensemble d'éléments d'actif et d'activités qui comportent des risques spécifiques et qui diffèrent d'autres segments. Dès lors que le portefeuille d'immeubles de placement de Wereldhave Belgium est exclusivement situé en Belgique, la société opte pour des informations sectorielles, c'est-à-dire celles relatives au 'retail' et aux immeubles de bureaux. Le rapport segmenté présente les résultats, actifs et passifs par secteur. Les résultats, actifs et passifs par segment comprennent des éléments pouvant être directement attribués à ces segments.

### 3.25 Dividendes

Les dividendes sont repris comme dettes aux actionnaires pour l'année où cours de laquelle ils sont attribués.

### 3.26 Evaluations importantes

#### *Immeubles de placement*

L'actif de la société se compose presque exclusivement du portefeuille immobilier. Pour la détermination de la valeur des éléments composant ce portefeuille, il n'est pas possible de faire usage de cotations ou de listes de prix officielles.

Une valorisation sur base de la «juste valeur» est une estimation variable dans le temps et dans l'espace. Cette valorisation est souvent déterminée sur base du prix pour lequel deux parties dûment informées pourraient conclure, à la date de l'estimation, une convention de vente pour l'élément concerné, dans des conditions normales de marché. La juste valeur d'un élément sur le marché ne peut toutefois être déterminée avec certitude qu'au moment de sa vente effective.

Pour procéder à une estimation de la juste valeur, l'expert immobilier externe et indépendant se base sur sa propre connaissance du marché et sur ses informations.

La juste valeur est déterminée sur base d'un calcul de rendement net, en capitalisant les loyers du marché et en déduisant les coûts d'exploitation normatifs appliqués par la société (tels que l'entretien, les primes d'assurances et les charges fixes). Les rendements déterminés sont spécifiques au pays, à la situation, au type de produit, à l'état d'entretien et à la louabilité générale de chaque objet en soi. La base pour la détermination des rendements est constituée par des transactions comparables, assorties d'une connaissance spécifique du marché et à l'immeuble ainsi que d'éventuelles paramètres particuliers.

Outre les présuppositions relatives au rendement, la détermination de la valeur tient compte du coût des futurs investissements d'entretien. De plus, des présuppositions explicites sont prises en compte pour chaque espace louable et chaque locataire concernant la probabilité de (ré)location, la date d'entrée en vigueur de cette (ré)location et les frais de location. Enfin, des corrections sont apportées en fonction des coûts projetés de chômage locatif (actuel et futur) et des différences entre les loyers du marché et les loyers contractuels. La valorisation a lieu après déduction des frais de la vente qui sont à charge de l'acheteur, en ce compris les droits d'enregistrement.

Les présuppositions d'ordre général relatives à la valorisation d'immeubles de placement sont commentées à la note 3.6.

#### 4. Résultat direct et indirect (x € 1.000)

La société reprend ci-dessous un détail des résultats scindés tel que commenté au point 3.23. Le résultat direct au niveau statutaire est retenu et constitue la base de l'obligation de distribution.

##### Résultat direct et indirect consolidé au 31 décembre 2010

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>	
<b>Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille</b>	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>
<b>Résultat sur portefeuille</b>		-886		-6.975
Frais de projets regroupements d'entreprises		-555		
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	<u>23</u>		<u>12</u>	
<b>Résultat opérationnel</b>	22.040	-1.441	22.242	-6.975
Résultat financier	<u>559</u>		<u>606</u>	
<b>Résultat avant impôts</b>	22.599	-1.441	22.848	-6.975
Impôt sur le résultat	<u>-104</u>		<u>-80</u>	
<b>Résultat net</b>	<u><u>22.495</u></u>	<u><u>-1.441</u></u>	<u><u>22.768</u></u>	<u><u>-6.975</u></u>
Bénéfice par action (x € 1)	4,22	-0,27	4,27	-1,31

## 5. Information par segment (x € 1.000)

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

### 2010

	Bureaux	Commercial	Total
<b>Revenus locatifs</b>	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
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	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
Réévaluation 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
<b>Immeubles de placement</b>			
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
<b>Revenus locatifs</b>	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
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	9.434	14.247	23.680
Frais non alloués			-1.450
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			22.230
Réévaluation 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
<b>Immeubles de placement</b>			
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



## 6. Immeubles de placement (x € 1.000)

	2010	2009
Bilan au 1er janvier	381.873	381.095
Acquisitions (regroupements d'entreprise - note 26)	15.096	5.631
Investissements	-702	2.122
Réévaluations	-886	-6.975
Bilan au 31 décembre	395.381	381.873

A la suite de l'acquisition de certains projets d'ING RED Belgium, la société a repris un complexe immobilier opérationnel situé à Waterloo (€ 15,1 mln) à la fin de l'exercice comptable. Les investissements ont porté principalement sur des investissements dans le centre commercial Belle-Ile (€ 0,4 mln) et sur une requalification d'investissement (€ -1,1 mln) concernant le projet de développement à Nivelles. Garanties réelles constituées ou pour lesquelles il existe un engagement irrévocable portant sur le portefeuille des immeubles de placement: € 56,0 mln. Ces garanties font l'objet d'une hypothèque légale dans le cadre du litige fiscal (consultez commentaires 19 et 29). Le portefeuille des immeubles de placement a été évalué le 31 décembre 2010 par la société CVBA Troostwijk-Roux et Cushman & Wakefield, experts immobiliers indépendants.

Valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes 397.121

Valeur comptable de gratuités locatives et autres frais locatifs.

Ce montant est inscrit au bilan dans la rubrique «Actifs non courants - Créances commerciales et autres actifs non courants».

Evolution bilantaire -1.740

395.381

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur est basée sur le loyer du marché diminué des frais d'exploitation normatifs. Pour fixer la juste valeur, le facteur de capitalisation net et la valeur actualisée des différences entre le loyer du marché et le loyer contractuel, l'inoccupation et les investissements futurs indispensables sont déterminés par objet. Les frais de mutation normatifs (droits d'enregistrement 10% - 12,5%) sont ensuite déduits de la valeur.

## 7. Projets de développements (x € 1.000)

	2010	2009
Bilan au 1er janvier	13.179	9.558
Acquisitions (regroupements d'entreprise - note 26)	4.312	1.036
Investissements	10.142	2.404
Intérêts capitalisés (taux d'intérêt moyen 1,37%)	182	181
Bilan au 31 décembre	27.815	13.179

Les achats concernent l'acquisition d'une parcelle de terrain à développer (€ 4,3 mln) situé à Waterloo.

La construction de l'extension (12.000 m<sup>2</sup>) du centre commercial de Nivelles a été lancée en juin 2010. La construction respecte le planning et l'achèvement de la construction devrait avoir lieu au premier trimestre 2012. À ce jour, le montant de l'investissement initial est de € 8,2 mln. A Nivelles, la sicafi est également titulaire de droits portants sur des terrains ayant différentes destinations, en se compris la vente au détail, les loisirs, des bureaux, seniorie, hôtel et des appartements.

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 m<sup>2</sup> et la construction d'un «retail park» de 10.000 m<sup>2</sup> est prévue fin 2011. Les frais de projet engagés, liés à l'acquisition des projets d'ING RED Belgium s'élèvent à € 1,9 mln. Ils peuvent être principalement alloués au projet de développement à Genk, c.à.d. le redéveloppement du centre commercial Genk Shopping I. Le portefeuille de projets de développement ne peut donc être évalué qu'à leur coût, dès lors que leur juste valeur ne peut être déterminée précisément en raison de ce qu'ils ne se trouvent que dans leur phase initiale (voir les méthodes comptables 3.6)

## 8. Autres immobilisations corporelles (x € 1.000)

	Matériel	Parc automobiles	Total
Bilan au 1er janvier 2010	35	66	101
Acquisitions (+/-)	60	-42	18
Amortissements (+/-)	-17	-12	-29
Bilan au 31 décembre 2010	<u>78</u>	<u>12</u>	<u>90</u>
Bilan au 1er janvier 2009	30	63	93
Acquisitions (+/-)	24	42	66
Amortissements (+/-)	-19	-39	-58
Bilan au 31 décembre 2009	<u>35</u>	<u>66</u>	<u>101</u>
	<b>31 décembre 2010</b>	<b>31 décembre 2009</b>	
Valeur totale d'acquisition	439	421	
Amortissement total	<u>-349</u>	<u>-320</u>	
Valeur comptable nette	<u>90</u>	<u>101</u>	

## 9. Actifs financiers (x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Actifs financiers disponibles à la vente: certificats fonciers		
Bilan au 1er janvier	11.948	9.722
Acquisition certificats fonciers	17	259
Réévaluation (par les capitaux propres - note 14)	-442	1.967
Bilan au 31 décembre	<u>11.523</u>	<u>11.948</u>

Le portefeuille d'investissements en certificats fonciers consiste en:

1. une participation de 16,22% (18.382 certificats fonciers) dans le centre commercial à Kortrijk – Kuurne. Fin 2010, la juste valeur de cette participation était de € 8,1 mln (2009: € 8,7 mln).

Fin 2010, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 434,0.

2. une participation de 6,9% (9.142 certificats fonciers) dans le centre commercial «Basilix» à Bruxelles. Fin 2010, la juste valeur de cette participation était de € 3,4 mln (2009: € 3,2 mln).

Fin 2010, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 371,0.

Le portefeuille certificats fonciers est évalué à sa juste valeur sur base de la cotation du marché (niveau 1, IFRS 7).

## 10. Créances commerciales et autres actifs non courants (x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Emprunts	51	718
Investissements locatifs capitalisés	315	555
Honoraires des agents immobiliers capitalisés	416	408
Gratuités locatives capitalisées	1.008	1.189
Total	1.790	2.870

Pour les principes, nous vous renvoyons à la note 3.11.

## 11. Créances courantes (x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Créances commerciales (locataires)	1.155	511
Créances d'impôts et autres actifs courants	652	273
Total	1.807	784

Une provision pour les créances douteuses (€ 45) est comprise dans le poste « créances commerciales ». Puisqu'il s'agit de financements courants, la juste valeur des créances correspond à la valeur comptable.

Au 31 décembre 2010, le précompte immobilier à récupérer pour vacance s'élève à € 144 (2009: € 265).

## 12. Trésorerie et équivalents de trésorerie (x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Banque	1.899	2.231

La rubrique «banque» montre la situation des comptes à vue auprès des différentes institutions financières.

## 13. Capital social (x € 1.000)

	Montants	Nombre d'actions
<b>Capital</b>		
Au 31 décembre 2009	224.969	5.331.947
Au 31 décembre 2010	224.969	5.331.947
<b>Actions nominatives, dématérialisées ou au porteur sans valeur nominale</b>		
Nominatives		3.636.218
Au porteur/dématérialisées		1.695.729
Total		5.331.947

### Actionnariat

Au 31 décembre 2010, 5.331.947 actions sont en circulation, dont 39,10% détenues par Wereldhave N.V., 30,21% par Wereldhave International N.V. et 30,69% par le public.

Le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de € 200.000.000. Cette autorisation a été renouvelée le 11 avril 2007 pour une période de cinq ans et couvre la période jusqu'au 26 novembre 2012.

## Réserves disponibles

Les réserves sont détenues en conformité avec le principe de continuation et ceci suite à l'absorption de la 'SA Grooter Berchem' dès le 1 janvier 1999. Ces réserves ont été taxées définitivement au moment de l'absorption.

## 14. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

	2010	2009
Actifs financier disponibles à la vente		
Au 1er janvier	2.211	244
Réévaluation	-442	1.967
Situation au 31/12	1.769	2.211

Le portefeuille d'investissements en certificats fonciers consiste en:

- une participation de 16,22% (18.382 certificats fonciers) dans le centre commercial à Kortrijk – Kuurne.  
Fin 2010, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 434,0.
- une participation de 6,9% (9.142 certificats fonciers) dans le centre commercial «Basilix» à Bruxelles.  
Fin 2010, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 371,0.

## 15. Emprunts

A l'exception des dettes externes à court terme (< 1 ans), la société ne fait pas appel à des financements externes au 31 décembre 2010. Wereldhave Belgium a une ligne de crédit non-confirmée de € 26 mln et une ligne de crédit confirmée de € 20 mln dont € 42 mln a été utilisé fin 2010. Les utilisations se font à un taux d'intérêt variable (intérêt pondéré moyen de 1,40%) 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'intérêts peuvent influencer le résultat. Il s'agit uniquement des facilités de crédit pour lesquelles aucune garantie n'a été constituée. La juste valeur ne dérive pas de la valeur nominale puisqu'il s'agit de financements courants à un taux d'intérêt variable. Le ratio d'endettement au 31 décembre 2010 s'élève à 13,2% du total de l'actif (2009: 7,1%).

## 16. Obligations de pension (x € 1.000)

	2010	2009
Obligation nette au 1er janvier	66	55
Mutation d'obligation	186	11
Obligation nette au 31 décembre	252	66

Dans le cadre d'un «Plan Defined Benefit» au profit des membres du personnel de la sicafi (7,6), une provision de € 252 a été constituée. La provision a été actualisée par un actuaire externe. Les prévisions actuarielles sont conformes au marché. Pour ces obligations, aucun actif spécifique n'a été utilisé.

## 17. Autres passifs non courants (x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Garanties locatives	156	237

## 18. Passifs courants (x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Établissements de crédit (note 15)	47.280	27.000
Dettes commerciales	4.996	2.057
Impôts, rémunérations et charges sociales	99	97
Dividendes reportés	298	298
Loyers perçus anticipativement	1.334	814
Autres	1.427	1.437
Total	55.434	31.703

## 19. Garanties

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs à concurrence de € 50,9 millions (2009: € 50,9 millions). Ces garanties font l'objet d'une hypothèque légale dans le cadre du litige fiscal. Une garantie a été donnée par Wereldhave N.V. afin de couvrir le litige (note 29).

## 20. Revenus locatifs (x € 1.000)

Les espaces commerciaux et de bureaux font l'objet de contrats de bail à échéances diverses. Les loyers sont adaptés chaque année à l'indice de santé. Les baux déterminent le loyer, les droits et obligations du locataire et du bailleur, le préavis et les conditions de renouvellement et éventuellement les charges locatives communes. Les répercussions de charges locatives ne sont pas comprises dans les revenus locatifs. La perte de loyers pour vacance, exprimée en un pourcentage des revenus locatifs théoriques s'élevait à 11,0% (2009: 7,2%).

Les cinq locataires les plus importants représentent 24,5% des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2010 se présente comme suit:

	2010	2009
Année 1	22.225	24.206
Année 2 – année 4	43.381	54.670
Année 5	4.725	9.437
Total	70.331	88.313

## 21. Charges immobilières (x € 1.000)

	2010	2009
Frais techniques	1.061	936
Frais commerciaux	375	535
Frais de gestion (note 22)	341	408
Total	1.777	1.879

Les frais techniques comprennent les frais (€ 638) des immeubles de placement non loués (note 3.20).

## 22. Frais généraux (x € 1.000)

	2010	2009
<b>Frais du personnel</b>		
Salaires	565	586
Charges sociales	171	172
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-218	-
Intéressement aux bénéficiaires	-11	31
Frais de pension et d'assurance	95	128
Autres frais du personnel	22	27
Sous-total frais du personnel	624	944
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-137	-208
Frais du personnel	487	736
<b>Autres frais</b>		
Frais d'audit	62	53
Frais de conseils	148	122
Frais divers	455	548
Sous-total autres frais	665	723
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-146	-158
Autres frais	519	565
<b>Autres revenus ou frais opérationnels</b>		
Autres revenus	-174	-216
Frais de sicafi	127	100
Taxe sociétés d'investissement	305	307
Sous-total autres revenus ou frais opérationnels	258	191
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-57	-42
Autres revenus ou frais opérationnels	201	149
Total	1.207	1.450

### Clé de répartition relative aux affectations des frais généraux et des charges immobilières

Sur l'exercice 2010, 22% des frais généraux (€ 341) ont été affectés au niveau des frais de gestion/des biens immobiliers (2009: 22%). Cette clé de répartition est normativement basée sur l'affectation des tâches respectives inhérentes au personnel et aux autres frais généraux.

### Frais de pension

Les frais de pension comprennent les primes du plan de pension des employés.

### Personnel

Durant l'année 2010, la sicafi a employé en moyenne 6,7 personnes (FTE) (2009: 7,6).

La participation bénéficiaire, payée aux employés, est basée sur quatre indicateurs: taux d'occupation, charges immobilières, frais de gestion et la taille du portefeuille. Chaque indicateur a un objectif. Le score par rapport aux objectifs détermine le résultat final. La participation bénéficiaire maximale est le salaire d'un mois.

### Gérant

La rémunération du Gérant fait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires et est fixée à € 55.000.

La SA Wereldhave Belgium et les membres du Conseil d'Administration du Gérant, ne possèdent pas d'actions ou d'options de la société Wereldhave Belgium SCA et/ou Wereldhave Belgium SA. La société n'a pas d'emprunts, d'avances ou de garanties attribuées à Wereldhave Belgium SA ou aux membres du Conseil d'Administration.



## 23. Résultats des évaluations (x € 1.000)

	2010	2009
Evaluation des immeubles de placement		
Evaluation plus-values	3.404	1.758
Evaluation moins-values	-4.290	-8.733
Total	<u>-886</u>	<u>-6.975</u>

## 24. Résultat financier (x € 1.000)

	2010	2009
Produits financiers		
Coupon certificats fonciers	869	840
Intérêts perçus	<u>39</u>	<u>101</u>
	908	941
Charges d'intérêts	-301	-277
Autres	<u>-41</u>	<u>-58</u>
	-342	-335
Total	<u><u>566</u></u>	<u><u>606</u></u>

Les charges d'intérêts (€ -301) comprennent les intérêts payés en matière de gestion de la trésorerie de la société.

## 25. Impôt sur le résultat (x € 1.000)

L'impôt est calculé sur les éventuels avantages anormaux et bénévoles reçus et sur des dépenses non admises. Il n'y a pas de différence intermédiaire entre le résultat comptable et le résultat fiscal et ainsi il n'y a pas d'impôt différé.

	2010	2009
Impôts des sociétés	<u>104</u>	<u>80</u>

## 26 Regroupements d'entreprises

*Acquisition de la branche d'activités développement immobilier d'ING Real Estate Development Belgium (ING REDH Belgium SA)*

Le 31 décembre 2010, Wereldhave Belgium a repris plusieurs projets de développement d'ING ainsi que l'intégralité de son personnel. Par cette acquisition, Wereldhave Belgium devient un acteur de premier plan sur le marché belge des centres commerciaux.

Cette acquisition s'est concrétisée par l'acquisition de deux sociétés (projet à Waterloo) et de participations dans plusieurs sociétés momentanées (projets à Genk, Tubize et Halle). À l'exception de quelques projets de développement d'envergure plus réduite qui sont dans un état peu avancé et pour lesquels la participation d'ING dans le partenariat (société momentanée) a été reprise, Wereldhave Belgium détient désormais l'entière propriété.

Le portefeuille de développement d'ING repris se compose de cinq projets, dont la rénovation et l'extension d'un centre commercial à Genk et le redéveloppement d'un centre commercial à Waterloo sont les éléments les plus significatifs. Tous ces projets se trouvent dans une phase de développement peu avancée. C'est pour cette raison que l'investissement initial pour la reprise de ces projets est limité à € 12,5 mln nets, un montant couvrant le centre commercial actuel de Waterloo, la reprise des positions foncières et des frais de projet déjà exposés. Le volume total de l'investissement futur s'élèvera environ à € 150 mln. Selon toute attente, l'exploitation des premiers projets ne se réalisera pas avant la fin de 2013. Le rendement initial attendu après réception des projets est de quelque 7% en moyenne.

Cette acquisition sera comptabilisée comme regroupement d'entreprises, conformément à la norme IFRS 3R. La somme totale payée pour cette acquisition était de € 12,5 mln. Si on valorise les actifs et obligations d'ING à leur juste valeur, un goodwill de

€ 1,9 mln se dégage sur le bilan de Wereldhave Belgium, montant correspondant à la différence entre la somme payée et la juste valeur des actifs et obligations acquis.

La ventilation de cette somme est reprise ci-dessous (exprimée en juste valeur x € 1000).

Immeubles de placement	21.311
Créances	264
Trésorerie	252
Impôts différés	-1.714
Obligations d'emphytéose	-3.949
Emprunts à court terme	-5.280
Autres dettes à court terme	-227
<b>Actifs et passifs identifiables net</b>	<b>10.657</b>
Pris d'achat	-12.548
<b>Goodwill</b>	<b>-1.891</b>

La juste valeur des droits et obligations résultant de l'acquisition de la branche d'activités développement d'ING est établie provisoirement dès lors que la date de transaction est rapprochée; cette juste valeur sera établie définitivement dans le courant de l'année 2011.

Lors de l'acquisition les parties sont convenues de procéder à des paiements complémentaires. Dans l'hypothèse où certains projets réalisent de meilleures performances que celles prévues à ce jour, un paiement complémentaire sera réalisé à concurrence d'un montant maximal de € 1,8 mln. La juste valeur de cet éventuel paiement complémentaire est de zéro à la date du bilan.

#### *Portefeuille immobiliers*

La valeur du portefeuille immobilier représente un montant de € 15,1 mln (en ce compris un contrat d'emphytéose à concurrence de € 3,9 mln), d'un centre commercial à Waterloo repris dans les immeubles de placement comme bien immobilier exploité. Par ailleurs, un montant de € 6,2 mln a été inscrit en tant que placement immobilier pour les projets de développement repris.

#### *Créances*

Les créances s'élèvent à € 0,3 mln. L'acquisition tient compte d'une partie non-recouvrable de € 0,1 mln. La position nette représente la juste valeur actuelle.

#### *Impôts différés*

Les impôts différés reflètent la différence entre la juste valeur des droits et obligations, et leur valeur fiscale. Les impôts différés sont repris à un taux d'imposition de 17%.

#### *Dettes à court terme*

L'acquisition comprend également la reprise d'un prêt d'ING à concurrence d'un montant de € 5 mln. Ce prêt était comptabilisé comme dette à court terme, mais la convention d'acquisition avec ING contraint Wereldhave Belgium à refinancer ce prêt, ce à quoi il a été procédé en janvier 2011.

#### *Goodwill*

Un goodwill apparait notamment parce que les charges d'impôts latentes sous IFRS sont reprises à concurrence de leur valeur nominale. Le prix d'acquisition tient compte de taux d'imposition inférieurs. Le goodwill ne peut être déduit fiscalement.

#### *Résultat*

La reprise de la branche d'activités développement d'ING a eu lieu à la date de bilan de Wereldhave Belgium, de sorte qu'aucun produit ni charge n'a été repris dans le compte de résultats. Cependant, les frais uniques de € 0,6 mln ont été repris dans le compte de résultats consolidés. Si l'acquisition de la branche d'activités développement d'ING RED Belgium avait eu lieu en 2011, le produit de Wereldhave Belgium aurait été supérieur de € 0,9 mln et le résultat de € 0,6 mln, ceci étant dû principalement aux revenus locatifs du centre commercial existant à Waterloo.

## 27 Résultat par action

Le résultat par action est calculé sur base du profit total après impôts et la moyenne du nombre d'actions en circulation de l'année (2010: € 4,22; 2009: € 2,96). La société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions.

## 28 Dividende

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 20,9 mln (2009: € 20,9 mln) soit un dividende brut de € 3,92; net € 3,33 (2009: brut € 3,92; net € 3,33) par action. Le dividende n'a pas été repris dans les comptes annuels consolidés.

La valorisation du dividende se fait conformément à la loi en vigueur (Arrêté Royal du 7 décembre 2010).

## 29 Claim

Le 23 décembre 1996, Wereldhave Belgium SA (ex MLO SA et ayant-droit de Wereldhave Belgium) s'est vue enrôler un impôt supplémentaire d'un montant de € 35,9 mln pour l'exercice d'imposition 1994. Cet impôt se rapporte à un avis de modification du 18 novembre 1996, par lequel l'administration prétend que, dans le cas d'espèce, une succession d'actes doit être considérée comme une distribution déguisée de dividendes aux actionnaires de MLO SA.

Le Gérant est d'avis que l'impôt supplémentaire n'est pas du tout justifié étant donné que ni la société ni les actionnaires n'ont d'une manière ou d'une autre été mêlés aux transactions auxquelles l'administration se réfère pour justifier sa position, que la société a toujours accepté les conséquences des différents actes juridiques intervenus et qu'il ne peut être question d'une distribution déguisée de dividende comme prétendu dans l'avis. Le Gérant est d'avis que l'impôt enrôlé est injustifié. Eu égard aux faits mentionnés ci-dessus, le Gérant est persuadé que la société dispose de très bons arguments pour contester l'imposition supplémentaire. L'administration des contributions a enrôlé pour l'année 1993 une imposition concernant le précompte mobilier, d'un montant de € 15,07 mln du chef de «distribution déguisée de dividende» au 15 décembre 1993, comme le prétend l'administration. Un avertissement extrait de rôle portant sur ce qui précède a été envoyé le 28 juillet 1999. Dès lors que le Gérant conteste le principe de «distribution déguisée de dividendes» et qu'il a toujours accepté les conséquences des différents actes juridiques, il estime que l'impôt enrôlé est injustifié.

Ces impositions font l'objet d'une inscription hypothécaire légale (en principal) € 50,9 mln.

Dans ce cadre, une garantie a été délivrée par Wereldhave N.V pour le montant total enrôlé à la sicaf immobilière afin de couvrir la créance fiscale contestée.

Le 7 juin 2007, la Chambre du Conseil a décidé de renvoyer la société et ses mandataires en correctionnelle. Wereldhave Belgium a interjeté appel contre cette décision. Le 19 novembre 2009, la Chambre des mises en accusation de Bruxelles a décidé de déclarer les poursuites pénales contre Wereldhave Belgium en majeure partie irrecevable, c'est-à-dire celles concernant la fraude fiscale et le blanchiment, et de renvoyer Wereldhave Belgium seule devant le tribunal correctionnel sur base de l'existence de charges de faux et d'usage de faux. A l'audience du 18 novembre 2010, le Tribunal Correctionnel a déclaré l'action à charge entre autres de SCA Wereldhave Belgium, irrecevable en raison d'un dépassement du délai raisonnable. Le ministère public a interjeté appel contre cette décision.

Le ministère public demande la mise en liquidation de Wereldhave Belgium, la confiscation du centre commercial de Belle-Ile à Liège et demande que les responsables soient déchus de leur droit d'exercer leur profession. La juste valeur du centre commercial de Belle-Ile au 31 décembre 2010 est de € 145,6 mln.

Seul le montant de l'imposition contestée (€ 50,9 mln) est garanti par la société de droit néerlandais Wereldhave N.V. Le Conseil d'Administration du Gérant, conseillé par des consultants externes, estime pouvoir contester avec succès tant la procédure administrative que pénale. L'opinion des conseillers externes confirme celle du Conseil d'Administration du Gérant. Par conséquent, aucune provision n'a été enregistrée.

## 30 Transactions avec les filiales

La rémunération du Gérant fait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires et est fixée à € 55.000. Le montant de l'imposition contestée (principalement € 50,9 mln – consultez note 29 'Claim') est garanti par la société de droit néerlandais Wereldhave N.V.

A l'exception des dividendes et de la rémunération précitée du Gérant, aucune transaction n'a eu lieu en 2010 avec d'autres filiales.

### **31 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice**

Aucun fait marquant qui pourrait influencer le développement de la société ou les comptes annuels au 31 décembre 2010 n'est survenu après la fin de l'exercice (consultez note 28 'Dividende').

### **32 Obligations d'investissements**

Dans le cadre des projets de développement à Nivelles (extension centre commercial) et Tournai (extension centre commer-

cial et «retail park»), l'estimation de l'investissement total est évaluée à € 82 mln TVA incl. La société sera juridiquement liée dès la signature des contrats avec les entrepreneurs.

### **33 Rémunération commissaire**

En 2010, les honoraires relatifs aux activités d'audit s'élèvent à € 50.000 hors TVA.

En 2010, les honoraires relatifs aux activités d'audit de la J-II SA s'élèvent à € 2.133 hors TVA.

Aucune autre rémunération n'a été payée.





**Rapport du Commissaire  
sur les comptes consolidés  
pour l'exercice clos le  
31 décembre 2010**

---



# Rapport du commissaire a l'assemblee generale des actionnaires de la societe Wereldhave Belgium sca sur les comptes consolides pour l'exercice clos le 31 decembre 2010

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

## **Attestation sans réserve des comptes consolidés, avec paragraphe explicatif**

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Wereldhave Belgium SCA et de sa filiale (le «Groupe») pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2010, le compte de résultats consolidé et les états consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à '000' EUR 442.196 et le compte consolidé de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de '000' EUR 21.054.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du Gérant Statutaire. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe visant à l'établissement et à la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées dans les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du Gérant Statutaire et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2010, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Sans remettre en cause notre opinion sans réserve nous attirons l'attention sur l'annexe que le Gérant Statutaire de la société a reprise dans les comptes consolidés, et qui concerne le renvoi de la société par la chambre du conseil dans le cadre d'une contestation pénale de la vente d'une société. Le procureur demande la confiscation du centre commercial 'Belle-Ile' et la liquidation forcée de Wereldhave Belgium SCA. Le Gérant Statutaire, assisté en cela par les conseils de la société, estime pouvoir contester avec succès aussi bien la procédure administrative que pénale. Par conséquent, aucun ajustement ni provision a été enregistré dans les comptes consolidés.

## **Mention complémentaire**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du Gérant Statutaire.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

- Le rapport consolidé de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat;

Bruxelles

Le 23 mars 2011

Le commissaire

PricewaterhouseCoopers Reviseurs d'Entreprises

Représentée par

Roland Jeanquart

Reviser d'entreprises



**Bilan et compte  
de résultats statutaires 2010**

---

# Bilan statutaire au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
<b>Actifs</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement hors proj. de dev.	380.285	381.873
Projets de développement	23.585	13.179
Autres immobilisations corporelles	90	101
Actifs financiers disponibles à la vente		
Certificats fonciers	11.523	11.948
Participations dans des sociétés liées	10.624	62
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.790	2.870
	<u>427.897</u>	<u>410.033</u>
<b>Actifs courants</b>		
<b>Actifs financiers courants</b>		
Créances commerciales	1.155	511
Créances fiscales et autres actifs courants	388	273
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.624	2.204
	<u>3.167</u>	<u>2.988</u>
<b>Total de l'actif</b>	<u><u>431.064</u></u>	<u><u>413.021</u></u>
<b>Capitaux propres et passifs</b>		
<b>Capitaux propres</b>		
Capital	224.969	224.969
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat		
Résultat reporté	127.307	132.411
Résultat de l'exercice	21.058	15.797
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Sur des actifs disponibles à la vente	1.769	2.211
	<u>380.730</u>	<u>381.015</u>
<b>Passifs</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Obligations de pension	252	66
Autres passifs non courants		
Garanties locatives reçues	156	237
	<u>408</u>	<u>303</u>
<b>Passifs courants</b>		
Etablissements de crédit	42.000	27.000
Dettes commerciales		
Fournisseurs	4.768	2.057
Autres		
Dettes fiscales, salariales et sociales	99	97
Autres	298	298
Comptes de régularisation	2.761	2.251
	<u>49.926</u>	<u>31.703</u>
<b>Total capitaux propres et passifs</b>	<u><u>413.064</u></u>	<u><u>413.021</u></u>

## Compte de résultats statutaire au 31 décembre 2010

(x € 1.000)

	2010	2009
<b>Revenus locatifs</b>		
Loyers	24.817	25.806
Indemnités de rupture des contrats locatifs	505	141
<b>Résultat locatif net</b>	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
<b>Résultat immobilier</b>	24.994	25.559
Frais techniques	-1.061	-936
Frais commerciaux	-371	-535
Frais de gestion immobilière	-341	-408
<b>Charges immobilières</b>	-1.773	-1.879
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	23.221	23.680
Frais généraux de la société		
Personnel	-487	-736
Autres	-519	-565
Autres revenus ou frais opérationnels (+/-)	-201	-149
	-1.207	-1.446
<b>Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille</b>	22.014	22.234
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23	12
Frais de projets regroupements d'entreprises	-555	
Réévaluations des immeubles de placement	-886	-6.975
	-1.418	-6.963
<b>Résultat opérationnel</b>	20.596	15.271
Produits financiers	908	941
Charges d'intérêt	-301	-277
Autres charges financières	-41	-58
<b>Résultat financier</b>	566	606
<b>Resultat avant impôt</b>	21.162	15.877
Impôts des sociétés	-104	-80
<b>Impôt</b>	-104	-80
<b>Résultat net</b>	21.058	15.797



Les comptes annuels statutaires, les commentaires, le rapport statutaire du Gérant et le rapport du commissaire concernant les comptes annuels statutaires de Wereldhave Belgium vous seront transmis à première demande et sont consultables au siège social de la société. Ces documents peuvent également être consultés sur notre site internet: [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

Le commissaire a remis une attestation sans réserve avec paragraphe explicatif qui fait référence au commentaire que le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire a établi concernant le litige de la vente d'une société.

Les comptes annuels statutaires, les commentaires, le rapport annuel et le rapport du commissaire seront déposés à la Banque Nationale conformément aux dispositions légales.

### **Attestation conformément à l'Article 12 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007**

Le Gérant de Wereldhave Belgium déclare que:

1. sur base des contrôles effectués, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de Wereldhave Belgium, sont en adéquation avec les recommandations du Corporate Governance Code et permettent d'assurer avec une certitude quasi-absolue que le rapportage financier, tel que repris dans le présent rapport financier annuel, ne comporte aucune inexactitude d'importance matérielle. Le Gérant n'a pas reçu d'indication que ces systèmes de contrôle interne et de gestion des risques auraient fonctionné de manière non-conforme à la description ou n'auraient pas fonctionné de manière satisfaisante;
2. les comptes annuels forment une représentation fidèle de l'actif, du passif, de la situation financière et du résultat de Wereldhave Belgium;
3. le rapport financier annuel forme une représentation fidèle de la situation à la date d'établissement du bilan, du déroulement des opérations durant l'exercice comptable de Wereldhave Belgium; et que
4. le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels est confrontée Wereldhave Belgium.

Le Gérant  
Wereldhave Belgium SA

J. Pars, administrateur-délégué  
B. Graulich, administrateur  
B. De Corte, administrateur



UNJOUR

WS

UNJOUR ALLIERS



### 1. Identification de Wereldhave Belgium

Wereldhave Belgium, sicaif immobilière de droit belge, située à 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, est une société en commandite par actions de droit belge ayant fait un appel public à l'épargne. Wereldhave Belgium a été constituée sous le nom de Rank City Wall par acte passé devant le notaire Pierre Spaey à Molenbeek-Saint-Jean le 8 août 1972, publié aux Annexes du Moniteur du 18 août suivant le numéro 2520-9.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois en date du 11 avril 2007, par acte passé devant Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles.

Wereldhave Belgium a été constituée pour une durée indéterminée. Les statuts de la sicaif immobilière et du Gérant peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.

Les comptes annuels de Wereldhave Belgium ainsi que les rapports y afférents sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.

Les décisions de nomination et révocation des membres des organes du Gérant Wereldhave Belgium SA sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge.

Les communiqués financiers sont publiés dans la presse financière. Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de Wereldhave Belgium.

### 2. Principales dispositions statutaires

#### But

Wereldhave Belgium a pour but principal l'investissement collectif de capital, provenant du public, en «immobilier», comme visé à l'article 7, 5° de la loi du 20 juillet 2004 concernant les règles spécifiques de la gestion collective du portefeuille d'investissement.

#### Capital social

Au 31 décembre 2010, le capital social s'élève à € 224.968.918, représenté par 5.331.947 actions entièrement libérées, sans indication de valeur nominale.

#### Capital autorisé

Le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de € 200.000.000. Cette autorisation a été renouvelée le 11 avril 2007 pour une période de cinq ans courant jusqu'au 26 novembre 2012.

#### Nature des actions

Les actions sont au porteur, dématérialisées ou nominatives.

#### Rachat

La sicaif immobilière peut racheter ses propres actions lorsque cette acquisition est nécessaire pour sauvegarder la société contre un préjudice sérieux et menaçant. Cette autorisation a été renouvelée le 11 avril 2007 pour une période de trois ans et courait jusqu'au 26 novembre 2010.

#### Droit de préférence en cas d'augmentation du capital

En cas d'augmentation du capital les nouvelles actions auxquelles il est souscrit en espèces, sont de préférence proposées aux actionnaires, proportionnellement à la partie du capital qui est représentée par leurs actions le jour de l'émission.

#### Gestion

La sicaif immobilière est gérée par un ou plusieurs Gérants statutaires. Wereldhave Belgium SA est pour l'instant désignée comme l'unique Gérant statutaire.

#### L'Assemblée Générale des Actionnaires

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tient annuellement le deuxième mercredi du mois d'avril à 11h00.

#### Année comptable

L'année comptable débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.



