

**Rapport annuel consolidé
du Conseil d'Administration
du Gérant
2011**



Chiffres clés sur 5 ans

	2007	2008	2009	2010	2011
Résultats (x € 1.000)					
Résultat locatif net	23.559	25.157	25.947	25.322	26.238
Bénéfice	41.174	26.567	15.793	21.054	38.301
Résultat direct ¹⁾	20.882	22.291	22.768	22.495	23.126
Résultat indirect ¹⁾	20.292	4.276	-6.975	-1.441	15.175
Bilan (x € 1.000)					
Immeubles de placement ²⁾	370.427	381.095	381.873	395.381	398.408
Projets de développement	9.079	9.558	13.179	27.815	74.428
Capitaux propres	378.778	383.801	380.980	380.691	397.909
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947	5.331.947	5.331.947	5.331.947
Juste valeur des immeubles de placement ²⁾ (x € 1.000)					
Commercial	217.900	231.575	237.090	252.221	256.913
Bureaux	<u>152.527</u>	<u>149.520</u>	<u>144.783</u>	<u>143.160</u>	<u>141.495</u>
	<u>370.427</u>	<u>381.095</u>	<u>381.873</u>	<u>395.381</u>	<u>398.408</u>
Chiffres clés par action (x € 1)					
Résultat direct	3,92	4,18	4,27	4,22	4,34
Résultat indirect	3,80	0,80	-1,31	-0,27	2,84
Dividende brut	3,80	3,86	3,92	3,92	4,00
Dividende net	3,23	3,28	3,33	3,33	3,16
Valeur intrinsèque avant répartition du bénéfice	71,04	71,98	71,45	71,40	74,63
Résultat direct par action	3,92	4,18	4,27	4,22	4,34
Bénéfice par action	7,72	4,98	2,96	3,95	7,18

¹⁾ veuillez consulter commentaire 3.23

²⁾ 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

	2007	2008	2009	2010	2011
Cours de l'action 31/12	50,15	48,01	61,5	68,5	66,9
Cours boursier/Résultat direct 31/12	12,8	11,5	14,4	16,2	15,4
Capitalisation boursier 31/12 (mln)	267,4	256,0	327,9	365,2	356,7
Valeur intrinsèque par action	71,04	71,98	71,45	71,4	74,63
Dividende	3,80	3,86	3,92	3,92	4,00
Rendement de dividende 31/12	7,58%	8,04%	6,37%	5,72%	5,98%
Pay-out ratio	96,9%	92,3%	91,8%	92,9%	92,2%
Free float	31,8%	30,7%	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.

Ticker: WEHB / ISIN BE0003724383

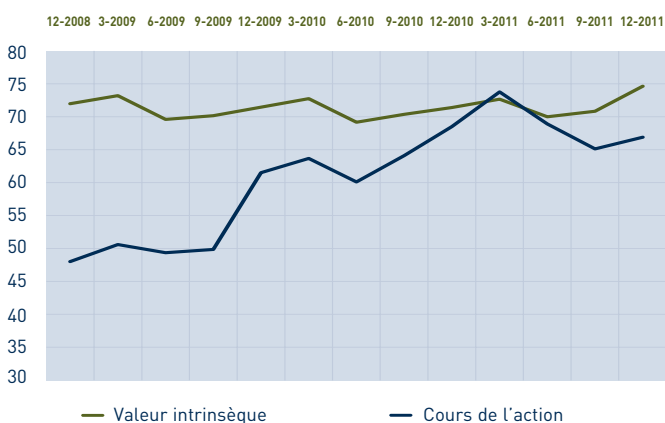
Agenda financier

- 11.04.2012** Assemblée Générale des Actionnaires
- 16.04.2012** Détachement du coupon (ex date)
- 18.04.2012** Date d'arrêté (record date)
- 19.04.2012** Paiement du dividende
- 09.05.2012** Publication des chiffres du premier trimestre 2012
- 01.08.2012** Publication des chiffres semestriels 2012
- 31.10.2012** Publication des chiffres du troisième trimestre 2012
- Mars 2013** Rapport financier 2012

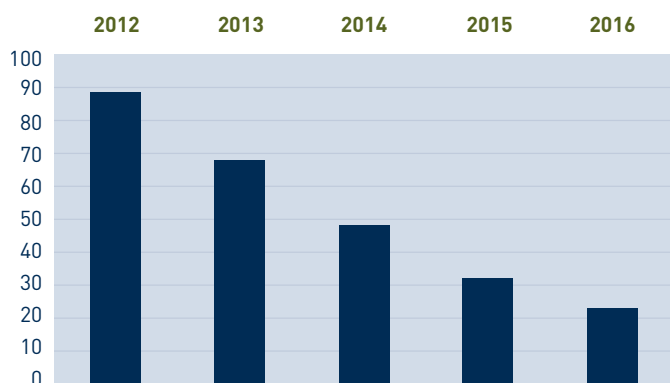
Résultat direct et dividende par action (x €)



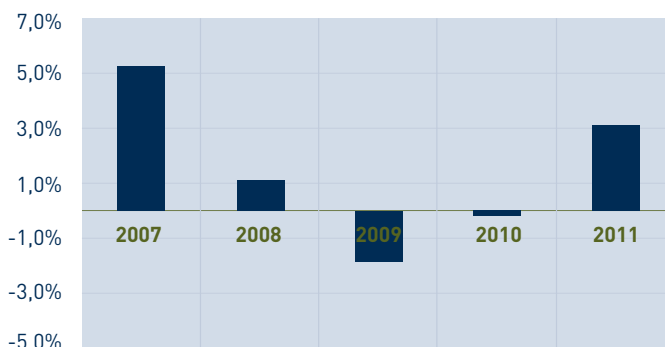
Cours de l'action / valeur intrinsèque (avant répartition du bénéfice, x €)



Loyers contractuels garantis par rapport à 2011 (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 ses nouveaux investissements vers les centres commerciaux. La valeur du portefeuille d'immeubles de placement, y compris les projets de développement, est de € 472,8 mln. Le portefeuille retail actuel de € 331,3 mln (70% du portefeuille total) contient des centres commerciaux à Liège, Nivelles et Tournai. Il comprend également des immeubles de bureaux situés 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 7 décembre 2010 et la loi du 20 juillet 2004 et est reconnue par l'Autorité des services et marchés financiers.

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 gestionnaire immobilier du portefeuille d'immeubles de placement.

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

Consolidée, Wereldhave N.V., La Haye, détient 69,31% des actions au 31 décembre 2011.

ING Financial Markets agit en tant que « liquidity provider ».

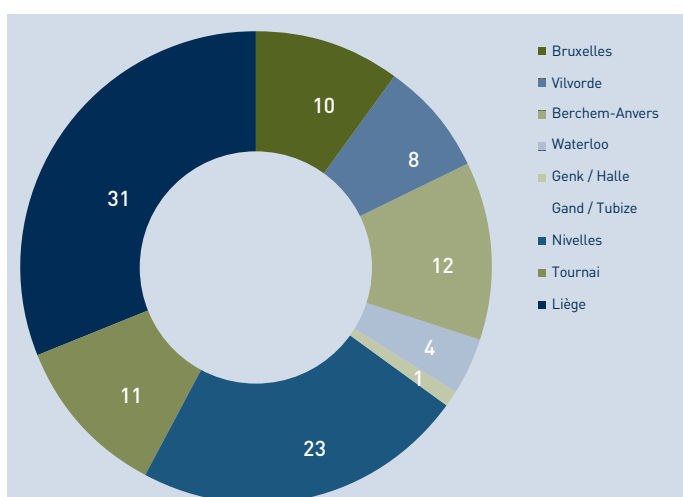
Valorisation du portefeuille immobilier

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

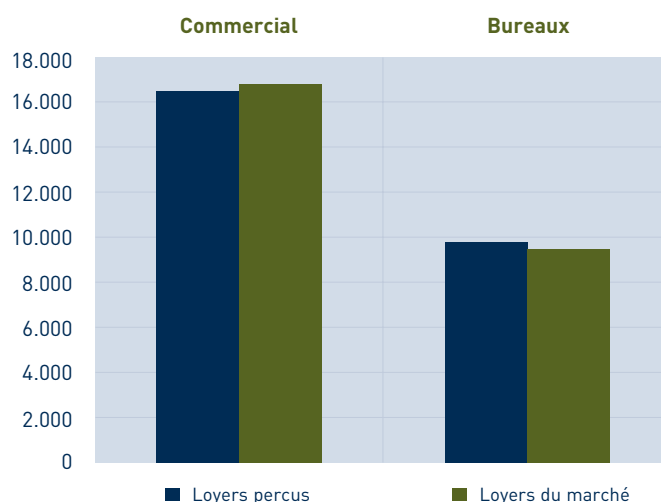
Position financière

Wereldhave Belgium a des ratios bilantaires solides. Avec un taux d'endettement de 18,3% (statutaire 18,6%) et une solvabilité de 80,2%, 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)



Stratégie

Mission

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 d'investissement 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 son 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 du nombre 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 son portefeuille d'immeubles de placement. Les immeubles composant le portefeuille d'immeubles de bureaux sont destinés, à terme, à être vendus lorsque des opportunités de vente intéressantes se présenteront.

Wereldhave Belgium dispose de solides équilibres bilantaires, avec une solvabilité actuelle d'environ 80,2%. 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.

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 axées 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.

Wereldhave Belgium soutient pleinement les principes de bonne gouvernance établis par le Code belge de Gouvernance d'Entreprises du 12 mars 2009 et les applique en tant que code de référence. Le Code belge de Gouvernance d'Entreprise est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be. A cet égard, il est bel et bien tenu compte de la taille de l'entreprise et de la structure de gouvernance spécifique à Wereldhave Belgium, ce qui signifie que les principes de Gouvernance d'Entreprise doivent, pour ce motif, être appliqués à la structure de gouvernance du Gérant.

Dans son rapport annuel, le Conseil d'Administration doit consacrer un chapitre spécifique à la Gouvernance d'Entreprise, chapitre dans lequel sont discutées les pratiques relatives à l'exercice social concerné de la Société en matière de Gouvernance d'Entreprise, y compris les informations spécifiques qui sont exigées par la législation applicable et le Code de Gouvernance d'Entreprise. Conformément à l'article 96 §2 du Code des Sociétés, cette déclaration relative à la Gouvernance d'Entreprise doit au moins comporter les informations suivantes:

- le Code de Gouvernance d'Entreprise qui est appliqué par la Société;
- les caractéristiques les plus importantes des systèmes internes pour le contrôle et la gestion des risques (elles ont trait aux rapports financiers);
- la structure de l'actionariat, telle qu'elle ressort des déclarations de transparence que la Société a reçues de ses Actionnaires et de certaines informations financières et relatives à l'entreprise;
- et la composition et le fonctionnement des organes de gestion et de leurs Comités.

La Société est une société en commandite par actions ayant fait un appel public à l'épargne et ses actions sont cotées au marché continu de NYSE Euronext Bruxelles. La Société a le statut d'une société d'investissement à capital fixe, comme visé à l'article 19 de la loi du 20 juillet 2004 concernant les règles spécifiques de la gestion collective du portefeuille d'investissement et est reconnue par la FSMA comme Sicaif immobilière publique de droit belge (Société d'investissement à capital fixe immobilière).

La Société recherche une croissance stable du résultat direct et du dividende. Afin de réaliser cet objectif, la Société 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.

La Société répartit les risques de ses placements sur différentes régions de Belgique.

Les règles, procédures et pratiques sur la base desquelles la Société est gérée et contrôlée sont déterminées dans la Charte et ses Annexes.

Conformément à l'article 96, §2, 1° du Code des Sociétés (tel que modifié par la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer la Gouvernance d'Entreprise dans les sociétés cotées) et à l'Arrêté Royal du 6 juin 2010 portant désignation du Code de Gouvernance d'Entreprise à respecter par les sociétés cotées, la Société applique le Code de Gouvernance d'Entreprise comme code de référence.

La Charte de Gouvernance d'Entreprises est soumise aux statuts de la Société sans toutefois y déroger, ainsi qu'aux dispositions du droit belge applicables, telles que le Code des Sociétés. Les éventuels résumés ou descriptions des dispositions légales et statutaires relatives aux structures de sociétés ou aux relations contractuelles, qui sont effectuées dans cette Charte, ne sont présentées qu'à titre illustratif et ne peuvent pas être considérés comme ayant valeur d'avis juridique ou fiscal sur l'interprétation ou sur le caractère contraignant de ces dispositions ou relations.

La Charte doit être lue conjointement avec les Statuts de la Société, le Rapport annuel et les autres informations qui sont ponctuellement mises à disposition par la Société. Des informations complémentaires sur chaque exercice ayant trait à des changements et événements pertinents de l'exercice précédent seront communiquées dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise qui constitue un chapitre spécifique du Rapport annuel.

La Charte peut être consultée sur le site de la Société (www.wereldhavebelgium.com) et sera révisée aussi souvent que nécessaire.

Description de la structure de Gouvernance d'Entreprise

La Société est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions de droit belge.

La Société compte des associés commandités et commanditaires. Les commandités sont solidairement responsables à titre illimité de tous les engagements de la Société. Les commanditaires ne sont responsables des dettes et des pertes de la Société qu'à concurrence de leur apport dans la Société, à condition de n'avoir fait aucun acte de gestion

1. Gérant Statutaire

La Société est, sur la base des statuts, gérée par un ou plusieurs gérants qui doivent avoir la qualité de commandités.

Le Gérant est nommé par une Assemblée générale extraordinaire des Actionnaires, tenue devant notaire et respectant les exigences en matière de modification des statuts.

Le Gérant est compétent pour effectuer tous les actes de gestion interne qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'Assemblée générale des Actionnaires.

Le Gérant exécute son mandat par le biais de son Conseil d'Administration. La désignation en qualité de Gérant est à durée indéterminée.

2. Conseil d'Administration

Conformément à la loi et à ses statuts, la Société est gérée de façon autonome et dans l'intérêt exclusif des Actionnaires. Ce principe est appliqué de façon très stricte: la Société, le Conseil d'Administration et les Dirigeants d'Entreprise ne tiennent pas compte des intérêts particuliers des Actionnaires, du Gérant, des Administrateurs, du Promoteur ou des Dirigeants d'Entreprise. Les intérêts pris en considération dans la gestion de la Société ne se limitent pas à ceux des Actionnaires et cette prise en considération s'étend à toutes les composantes de la notion d'«intérêt social» visée par le Code des Sociétés.

Le Conseil d'Administration est l'organe de direction de la Société. Il agit collégalement.

Ainsi le Conseil d'Administration a pour mission de déterminer l'orientation stratégique de la Société, le contrôle de la gestion des Administrateurs délégués et de la marche générale des affaires de la Société et de ses Filiales, afin de faire augmenter la valeur de la Société à long terme au profit des Actionnaires. Pour ce faire, il vérifie si les risques ont été correctement évalués et il contrôle leur gestion dans le cadre de contrôles réguliers et rigoureux.

La responsabilité sociétale, la mixité et la diversité sont en règle générale des critères qui aident notamment le Conseil d'Administration dans son processus décisionnel.

Le Conseil d'Administration remplit à la fois une mission de contrôle ainsi qu'un rôle consultatif et intervient dans l'intérêt de la Société, de l'entreprise et de tous ses Actionnaires. Le Conseil d'Administration fonctionne collégalement, avec une responsabilité partagée sans mandat et indépendamment des intérêts particuliers au sein de la Société.

2.1 Composition

Le Conseil d'Administration se compose au minimum de quatre personnes, dont:

- une majorité sont des Administrateurs non exécutifs, à savoir des Administrateurs qui ne sont pas investis de fonctions actives au sein de la Société;
- au moins trois Administrateurs ont la qualité d'«indépendants» au sens du Code des Sociétés et de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise; et
- une majorité d'Administrateurs n'ont aucun lien avec le Promoteur.

La liste des membres du Conseil d'Administration, publiée dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise, mentionne quels Administrateurs sont indépendants.

Le Conseil d'Administration est composé de façon à privilégier un équilibre entre les compétences et l'expérience professionnelle dans des disciplines telles que l'immobilier, les finances et la gestion générale, sans pour autant exclure les candidats Administrateurs dont l'expérience dans d'autres domaines et la personnalité constitueraient des atouts pour la Société.

Chaque Administrateur doit également posséder les caractéristiques personnelles qui lui permettent d'exercer son mandat de façon souple et collégiale, mais en gardant une totale indépendance d'esprit. Il doit avoir une réputation d'intégrité irréprochable (surtout sur le plan de la confidentialité, des conflits d'intérêts et de la prévention du délit d'initié), avoir un esprit critique et orienté vers les affaires, ainsi qu'être capable de développer une vision stratégique.

Chaque Administrateur doit également être suffisamment motivé et disposer du temps nécessaire pour participer aux réunions du Conseil d'Administration – et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comités dont il est membre – et pour préparer ces réunions.

Pour la composition du Conseil d'Administration, la Société privilégie la complémentarité des compétences, l'expérience et l'expertise ainsi que, dans la mesure du possible, la mixité et la diversité en général.

Deux des Administrateurs sont nommés en tant qu'Administrateurs délégués et sont chargés de la gestion journalière de la Société. Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement, ils sont qualifiés comme « Dirigeant d'entreprise ».

L'Administrateur délégué ne peut exercer la fonction de Président du Conseil d'Administration. Les Administrateurs délégués sont assistés, dans l'exercice de leurs missions, par une équipe compacte de management.

Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas créer de comité de direction au sens du Code des Sociétés.

2.2 Durée, nomination, évaluation et renouvellement des mandats des administrateurs

2.2.1 Durée

La durée du mandat des Administrateurs ne peut excéder quatre ans. Ces mandats sont renouvelables.

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est prolongé par l'Assemblée Générale du Gérant, sur proposition du Conseil d'Administration.

Afin de garantir la continuité des activités du Conseil d'Administration et d'éviter que plusieurs Administrateurs ne démissionnent en même temps, le Conseil d'Administration établit un calendrier sur la base duquel les Administrateurs se retirent périodiquement.

2.2.2 Nomination

Conformément à l'article 38, § 2, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, les personnes qui prennent part à l'administration ou à la gestion de la Société, sans participer à sa direction effective, doivent disposer de l'expertise nécessaire et de l'expérience adéquate pour assumer leurs missions.

Avant de faire ses propositions à l'Assemblée générale, le Conseil d'Administration doit:

- 1) Obtenir les avis et recommandations, notamment:
 - en ce qui concerne le nombre d'Administrateurs qu'il estime souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal,
 - en ce qui concerne l'adéquation du profil de l'Administrateur, dont le mandat doit être renouvelé, aux besoins du Conseil d'Administration,
 - en ce qui concerne la détermination du profil recherché, sur la base des critères de sélection généraux pour les Administrateurs et sur la base de la dernière évaluation du

fonctionnement du Conseil d'Administration (établissant notamment les compétences réelles et nécessaires, les connaissances et l'expérience au sein du Conseil d'Administration) ainsi que d'éventuels critères particuliers qui sont appliqués pour rechercher un ou plusieurs nouveaux Administrateurs,

- 2) Avoir, à son tour, un entretien avec les candidats, examiner au besoin leur curriculum vitae et leurs références, prendre connaissance des autres mandats qu'ils exercent (dans des sociétés cotées ou non) et les évaluer.

Le Conseil d'Administration veille à ce qu'il y ait des plans appropriés pour la succession des Administrateurs, veille à ce que chaque nomination ou chaque renouvellement de mandat des Administrateurs, tant pour les Administrateurs exécutifs que pour les Administrateurs non exécutifs, permette de garantir la continuité des activités du Conseil d'Administration et de ses Comités et de préserver l'équilibre des compétences et de l'expérience en leur sein.

Les Administrateurs non exécutifs sont dûment informés de l'étendue de leurs obligations lorsqu'ils se portent candidats, en particulier en ce qui concerne le temps qu'ils devront consacrer à l'exercice de leur mandat. Ils ne peuvent exercer plus de cinq mandats d'administrateur dans des sociétés cotées. Les éventuels changements dans leurs autres engagements pertinents, et nouveaux engagements en dehors de la Société, sont communiqués en temps utile au Président du Conseil d'Administration.

Chaque proposition de nomination d'un Administrateur par l'Assemblée générale des Actionnaires est accompagnée d'une recommandation du Conseil d'Administration. La proposition fait mention de la durée proposée du mandat, qui ne peut être supérieure à quatre ans, et est accompagnée des informations utiles sur les qualifications professionnelles du candidat ainsi que d'une liste des fonctions que le candidat remplit déjà. Le Conseil d'Administration mentionne quels candidats satisfont aux critères d'indépendance de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise. Sans préjudice des dispositions légales en vigueur à cet effet, les propositions de nomination sont communiquées au moins 30 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale des Actionnaires, avec les autres points à l'ordre du jour.

Pour toute nomination (ou renouvellement de mandat), il aura été procédé, au préalable, à une comparaison avec le profil recherché. Les motifs du renouvellement d'un mandat seront exposés à l'Assemblée Générale des Actionnaires. En cas de renouvellement de mandat, il est tenu compte de la manière dont le candidat s'est acquitté de sa mission d'Administrateur. La survenance d'une situation de conflit d'intérêt au cours du mandat précédent sera également prise en considération.

Lorsqu'un ou plusieurs mandats d'Administrateur deviennent vacants, les autres Administrateurs peuvent y pourvoir provisoirement jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires suivante, qui procèdera à la désignation définitive.

2.2.3 Développement professionnel

Le Président veille à ce que les nouveaux Administrateurs reçoivent une formation initiale adaptée afin de pouvoir rapidement apporter leur contribution au Conseil d'Administration.

Les Administrateurs doivent constamment actualiser leurs connaissances des affaires de la Société et de l'évolution du secteur immobilier. Les Administrateurs consacrent le temps qui est nécessaire pour remplir leur fonction efficacement et assumer leurs responsabilités.

2.2.4 Évaluation

Sous la conduite du Président, le Conseil d'Administration évalue régulièrement (et au moins tous les deux à trois ans) sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses Comités, ainsi que son interaction avec les Dirigeants d'Entreprise.

Le processus d'évaluation poursuit quatre objectifs:

- juger le fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités;
- vérifier si les questions importantes ont été préparées et discutées de manière adéquate;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur, sa présence aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions; et
- vérifier si la composition actuelle du Conseil d'Administration ou des Comités correspond aux besoins.

Les Administrateurs non exécutifs évaluent régulièrement leur interaction avec les Dirigeants d'Entreprise. Ils se réunissent à cet effet au moins une fois par an.

La contribution de chaque Administrateur est évaluée périodiquement afin de pouvoir adapter – en tenant compte des changements de circonstances – la composition du Conseil d'Administration. En cas de renouvellement d'un mandat, une évaluation a lieu concernant l'engagement et l'efficacité de l'Administrateur, conformément à une procédure déterminée au préalable et transparente.

Le Conseil d'Administration tire les enseignements de l'évaluation de ses performances en reconnaissant ses points forts et en remédiant à ses faiblesses. Le cas échéant, cela implique la proposition de nomination de nouveaux membres, la proposition de ne pas réélire des membres existants ou l'adoption de toute mesure jugée appropriée pour assurer le fonctionnement efficace du Conseil d'Administration.

Lors de cette évaluation, le Conseil d'Administration peut se faire assister par des experts externes.

Sous la conduite de son Président, le Conseil d'Administration prend connaissance des rapports d'auto-évaluation des Comités qu'il a créés, évalue la composition et la taille des Comités et s'exprime sur les éventuelles adaptations proposées par ces Comités.

Lors de la préparation de la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise concernant la bonne gouvernance pour le Rapport annuel, une évaluation aura lieu chaque année en ce qui concerne le respect des procédures, des règles et des règlements qui sont applicables au Conseil d'Administration.

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise comprend des informations sur les principales caractéristiques du processus d'évaluation du Conseil d'Administration, de ses Comités et de ses Administrateurs individuels.

2.3 Rémunération des Administrateurs

Le montant de la rémunération des Administrateurs non exécutifs est déterminé par l'assemblée générale des Actionnaires du Gérant, sur proposition du Conseil d'Administration.

La rémunération totale consiste en un montant annuel fixe.

Le montant de la rémunération des Administrateurs exécutifs est fixé dans une convention avec le Gérant et est déterminé par le Conseil d'Administration. Cette même procédure est appliquée pour chaque révision de la rémunération des Administrateurs exécutifs.

La politique de la Société en matière de rémunération a pour but d'offrir aux personnes chargées de la gestion de la Société une rémunération permettant d'attirer, de garder et de motiver les personnes ayant le profil souhaité, correspondant aux caractéristiques et aux défis de la Société, tout en gérant les risques de façon sûre et efficace et en gardant sous contrôle les coûts des différentes rémunérations.

La Société souhaite offrir à ces personnes un niveau de rémunération qui tienne la comparaison avec les rémunérations proposées par les autres sociétés pour des fonctions similaires.

Afin de rester informée des rémunérations en vigueur sur le marché, la Société participe à des benchmarks réalisés par les secrétariats sociaux ou des consultants spécialisés. Elle prend également parfois conseil auprès de ces spécialistes, en dehors de tout benchmark.

En ce qui concerne l'identité des différentes catégories des personnes concernées qui perçoivent une rémunération, le présent

chapitre renvoie aux autres chapitres de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Gérant

Pour l'exercice de son mandat, le Gérant, Wereldhave Belgium SA, perçoit une rémunération fixe. Cette rémunération a pour objet de couvrir les frais des Administrateurs indépendants. Aucun frais n'est actuellement porté en compte de la Société pour les Administrateurs non indépendants. La rémunération reflète les responsabilités et le temps consacré par les Administrateurs indépendants, en relation avec la taille restreinte et le faible niveau de complexité de la Société.

Le mode de rémunération du Gérant statutaire est décrit dans les statuts de la Société. Il ne peut dès lors être modifié que par une décision de modification des statuts prise par l'Assemblée Générale des Actionnaires. En 2011, la rémunération du Gérant s'élève à € 95.000.

La rémunération est due par année civile mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes annuels de l'exercice par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire.

Administrateurs

Les Administrateurs ne perçoivent pas de rémunération liée aux performances ni de rémunération variable payable en actions ou options sur actions, ni d'avantages en nature ou des avantages liés aux plans de pension.

Aperçu des rémunérations individuelles pour l'exercice 2011

Administrateurs non exécutifs	Fixes
Dirk Goeminne SPRL (depuis le 1er avril 2011) représenté par Mr. Dirk Goeminne	11.250
MDCS BVBA (depuis le 1er avril 2011) représenté par Mr. Philippe Naert	11.250
GEFOR NV (depuis le 1er avril 2011) représenté par Mr. Jacques de Smet	11.250
B. Graulich (jusqu'au 31 octobre 2011)	12.500
B. De Corte (jusqu'au 10 mai 2011)	5.342

Administrateurs exécutifs

J. (Hans) Pars	mandat non rétribué
L. Plasman	mandat non rétribué (statut d'employé)

2.4 Membres actuels du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se compose des cinq membres suivants:

- Johannes (Hans) Pars (49), domicilié à Nieuwegracht 52, 3512 LT Utrecht, est Administrateur délégué depuis le

15 mai 2009. Son mandat prendra fin immédiatement après l'Assemblée Générale des Actionnaires du 10 mai 2013. Mr. J. Pars est également directeur et président de Wereldhave NV.

Nationalité: néerlandaise
(taux de présence en 2011: 100%)

- Luc Plasman (58), domicilié à Puydt 20, 1547 Bever, Administrateur et Administrateur délégué depuis le 1er juillet 2011, forme avec J. (Hans) Pars le Management exécutif de Wereldhave Belgium. Il possède une expérience de plusieurs années en matière de (re)développement de projets immobiliers et est également président du Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux. Son mandat prend fin le 30 juin 2015.

Nationalité: belge
(taux de présence en 2011: 100%)

- Dirk Goeminne SPRL (Oudeheerweg-Heide 77, 9250 Waasmunster), représentée par son représentant permanent Dirk Goeminne (56), est Administrateur indépendant depuis le 1er avril 2011. Dirk Goeminne possède une expérience internationale dans diverses entreprises du commerce de détail et peut, grâce à cette expérience, apporter une contribution importante à la prise de décision stratégique. Son mandat prend fin le 31 mars 2015.

Nationalité: belge
Autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées: VandeVelde SA
(taux de présence en 2011: 75%)

- MDCS SPRL (Fairbankhelling 2/202, 8670 Coxyde), représentée par son représentant permanent Philippe Naert (68), est Administrateur indépendant depuis le 1er avril 2011. Philippe Naert possède une expérience internationale en matière de gestion générale et de marketing. Son mandat prend fin le 31 mars 2015. Nationalité: belge
Autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées: KBC Groupe SA
(taux de présence en 2011: 50%)

- GEFOR SA (avenue des Aubépines 96, 1180 Bruxelles), représentée par son représentant permanent Jacques de Smet (62), est Administrateur indépendant depuis le 1er avril 2011. Jacques de Smet possède une expérience financière internationale acquise dans différentes sociétés. Son mandat prend fin le 31 mars 2015. Nationalité: belge
Autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées: Elia SA, SABCA SA
(taux de présence en 2011: 75%)

2.5 Déclarations concernant les Administrateurs et le Management exécutif

Wereldhave Belgium SA, Gérant Statutaire, déclare, sur la base des informations dont elle a connaissance, que:

- elle-même, ses Administrateurs ou, dans le cas de sociétés intervenant en qualité d'administrateur, leur représentant permanent, ainsi que les membres du Management exécutif, n'ont, à tout le moins au cours des cinq dernières années:
 - pas fait l'objet d'une quelconque condamnation pour activité frauduleuse;
 - pas fait l'objet d'une quelconque inculpation et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités publiques ou de contrôle (en ce compris les organismes professionnels reconnus), ni avoir été déclaré(e) par un tribunal en interdiction d'exercer la fonction d'administrateur de société, ou d'agir dans le cadre de la gestion ou de la conduite des affaires d'une société;
 - pas exercé de fonction dirigeante que ce soit en tant que membre d'un organe d'administration, de comité de direction ou de comité de surveillance, pour une société qui a été déclarée en faillite, en réorganisation judiciaire ou en liquidation;
- à ce jour, aucun contrat de travail ou contrat de prestation de services avec les Administrateurs, la Sicafi ou le Gérant ne prévoit aucune indemnité de départ en cas de fin anticipée du contrat;
- les contrats de travail ou les contrats de prestation de services qui ont été conclus entre le gérant statutaire et/ou la Sicafi et les membres du Management exécutif, ne prévoit aucune indemnité de départ en cas de fin anticipée du contrat.

2.6 Présidence

Le Conseil d'Administration désigne un Président parmi ses Administrateurs indépendants, sur la base de ses connaissances, de son niveau de compétence, de son expérience et de ses qualités de médiateur.

Le rôle du Président consiste à faciliter le fonctionnement du Conseil d'Administration de façon indépendante et à promouvoir la qualité de la gestion de la Société.

Le Président a pour missions spécifiques:

- la communication avec le/les Administrateur(s) délégué(s);
- assurer la présidence du Conseil d'Administration et les missions qui y sont liées, telles que mentionnées dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et dans les statuts de la Société;
- assurer la conduite de l'Assemblée générale des Actionnaires;
- assurer la concertation avec les éventuels conseillers externes auxquels a recours le Conseil d'Administration;
- examiner avec les membres du Conseil d'Administration du résultat de l'évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil d'Administration;

- le Président prend en outre l'initiative d'intervenir dans des sujets tels que la sélection, la nomination (le renouvellement de mandat) et l'évaluation des membres du Conseil d'Administration, les rémunérations, les contacts/la communication avec les conseillers externes, en vue de l'examen de ces sujets en réunion plénière du Conseil d'Administration; et
- le Président s'assure plus particulièrement que les bonnes pratiques en matière de Gouvernance d'Entreprise soient appliquées aux relations entre les Actionnaires, le Conseil d'Administration et les Dirigeants d'Entreprise.

Le Président veille ensuite à ce que:

- les nouveaux membres du Conseil d'Administration suivent un programme de formations;
- les membres du Conseil d'Administration reçoivent en temps opportun toutes les informations qui sont nécessaires à la bonne exécution de leur mission; et
- les membres du Conseil d'Administration disposent de suffisamment de temps avant la délibération et la prise de décision.

Par ailleurs, le Président exerce les missions qui lui sont dévolues par la loi, les statuts de la Société et le Conseil d'Administration.

2.7 Missions du Conseil d'Administration

Outre ses obligations légales et statutaires, le Conseil d'Administration exerce le mandat de Gérant et, en cette qualité, est notamment chargé des missions suivantes:

- Le Conseil d'Administration veille sur les valeurs et la stratégie de la Société, sur sa capacité à prendre des risques et sur les principales lignes de gestion.
 - les décisions stratégiques notamment en matière d'investissements et de désinvestissements, de stratégie locative, de fonctionnement général de la Société et la prise de décision sur chaque initiative proposée au Conseil d'Administration;
 - le Conseil d'Administration veille aux ressources financières et humaines nécessaires à la réalisation des objectifs de la Société;
 - lors de la réalisation de ses objectifs, le Conseil d'Administration tient compte de la responsabilité sociétale des entreprises et de la diversité en général;
- Le Conseil d'Administration contrôle:
 - les prestations du Management exécutif et la réalisation de la stratégie de la Société;
 - l'efficacité du Comité d'audit;
 - l'intégrité de la Société;
 - la publication en temps utile des informations financières et non-financières conformément à la législation et aux règlements existants;

- l'approbation d'un cadre de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que sa mise en œuvre, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'audit;
 - les prestations du Commissaire et la fonction d'audit interne, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'audit;
 - une description des caractéristiques les plus importantes des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que sa publication.
- Le Conseil d'Administration décide de la structure du Management exécutif et détermine les compétences qui sont confiées au Management exécutif. Ces compétences sont reprises dans le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'Administration ainsi que dans celui du Management exécutif.
 - Prendre les mesures pour un dialogue rapide et efficace avec les Actionnaires actuels et potentiels, fondé sur une compréhension mutuelle des objectifs et des intérêts.
 - S'assurer qu'il est satisfait aux obligations à l'égard de tous les Actionnaires.

2.8 Adhésion aux règles applicables

En acceptant son mandat, l'Administrateur adhère à toutes les règles qui sont applicables au Gérant et à la Société, et en particulier, à la législation sur les Sicafi, aux statuts de la Société et du Gérant, à la Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi qu'à l'actuel règlement de travail.

2.9 Droit à l'information

Chaque Administrateur, tant du Gérant que de la Société, a le droit de recevoir toutes les informations et tous les documents qui sont nécessaires au bon exercice de sa mission, sous réserve des informations et documents en relation avec les «corporate opportunities», qui sont déterminées par la Charte de Gouvernance d'Entreprise, et dans les cas qui y sont prévus.

2.10 Fonctionnement

Disposition générale

Les statuts de la Société disposent que le Gérant doit être organisé de telle façon qu'au sein de son Conseil d'Administration, au moins deux personnes physiques exercent de manière collégiale le contrôle sur les Administrateurs délégués en ce qui concerne les actes qui concernent la Société.

Fréquence

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que nécessaire et à tout le moins quatre fois par an.

La fréquence et le calendrier des réunions sont fixés par le Conseil d'Administration, en étroite concertation avec les Administrateurs délégués. Le calendrier des réunions est fixé

pour toute l'année au plus tard à la fin du troisième trimestre de l'année civile précédente.

Le Conseil d'Administration examine au moins une fois par an la stratégie et les risques liés à l'entreprise.

Convocation et ordre du jour

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation de son Président ou de deux Administrateurs. La convocation doit avoir lieu au moins 24 heures avant la réunion.

Les convocations sont valablement envoyées par lettre ou par tout autre moyen de communication qui dispose d'un support matériel. Elles comprennent l'ordre du jour.

L'ordre du jour mentionne les sujets qui seront abordés durant la réunion.

Le Président veille à ce que les Administrateurs reçoivent en temps opportun, avant les réunions, les informations appropriées et correctes afin que le Conseil d'Administration puisse délibérer en connaissance de cause.

Lors de la préparation de la réunion du Conseil d'Administration, les Administrateurs consacrent le temps nécessaire à l'examen des informations et des documents qu'ils reçoivent, et demandent les informations et documents complémentaires chaque fois qu'ils le jugent nécessaire. Ils s'engagent à collaborer activement aux activités du Conseil d'Administration.

Présidence et secrétariat

Le Président préside chaque réunion. En son absence, il est remplacé par l'Administrateur le plus âgé.

Le Conseil d'Administration a désigné un secrétaire de la Société qui remplit également la fonction de Compliance Officer. Tous les Administrateurs peuvent s'adresser au secrétaire.

Procurations

Tout Administrateur empêché peut se faire représenter par un autre membre du Conseil d'Administration. La procuration doit être donnée par écrit ou par tout autre moyen de communication disposant d'un support matériel.

Un Administrateur peut représenter plusieurs collègues et, outre sa propre voix, peut exercer les voix de tous ceux dont qu'il a reçu procuration.

Décisions, quorum et majorité

Sauf cas de force majeure, le Conseil d'Administration ne peut délibérer ni décider valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, laquelle pourra, à condition que deux Administrateurs soient présents ou

représentés, délibérer et décider valablement sur les points qui se trouvaient à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Chaque décision du Conseil d'Administration est prise à la majorité absolue des voix des Administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention d'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des voix des autres Administrateurs. En cas de partage des voix, la voix de la personne qui préside la réunion est prépondérante.

Tous les Administrateurs disposent d'une voix. Les votes blancs et les abstentions sont considérés comme n'ayant pas été exprimés lors du décompte des voix. Si, après un second vote, aucune majorité ne se dégage sur une décision à adopter, la proposition est considérée comme rejetée.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du Conseil d'Administration peuvent être prises par écrit. Il ne pourra cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et, le cas échéant, l'appel au capital autorisé. Les décisions doivent être prises à l'unanimité des Administrateurs. La signature des Administrateurs sera apposée soit sur un seul document, soit sur plusieurs exemplaires de ce dernier. Ces décisions auront la même validité que si elles avaient été prises lors d'une réunion du Conseil d'Administration convoquée régulièrement et porteront la date de la dernière signature apposée par les Administrateurs sur le document susmentionné.

Procès-verbaux

Les procès-verbaux du Conseil d'Administration contiennent un résumé des discussions, expliquent les décisions qui ont été prises et font mention de l'éventuelle abstention de certains Administrateurs.

Ils sont signés par le Président du Conseil d'Administration et par au moins un autre Administrateur ainsi que par tous les membres qui le souhaitent.

Le document original est destiné aux archives de Wereldhave Belgium SA, la Société conservant une copie pour ses archives.

Le Président, un Administrateur délégué, chacun d'eux agissant avec un autre Administrateur, sont habilités à certifier des copies ou des extraits de procès-verbaux.

2.11 Conflits d'intérêts et conflits de fonctions

L'Administrateur règle ses intérêts personnels et professionnels de façon à exclure tout conflit avec les intérêts de la Société et ce dans l'intérêt exclusif des Actionnaires.

L'Administrateur informe le Conseil d'Administration des conflits d'intérêts et ne participe le cas échéant pas au vote sur le point en question, conformément au Code des Sociétés.

Tout Administrateur qui constate qu'une opération proposée au Conseil d'Administration est de nature à intéresser une autre société dans laquelle il exerce un mandat d'Administrateur ou un autre mandat, en informe immédiatement le Président. Sauf lorsque l'entité à laquelle il appartient applique des procédures dites « Chinese Walls » adaptées, il se retire du processus de délibération et de décision concernant cette opération et ne reçoit pas les informations relatives à cette opération, conformément à ce que la Charte de Gouvernance d'Entreprise prévoit à cet égard.

Un Administrateur peut accepter des mandats dans d'autres sociétés pour autant qu'il n'exerce pas plus de cinq mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées et qu'il respecte les obligations en matière de publication de ces mandats telles que déterminées dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise. Tout Administrateur qui a l'intention d'accepter un mandat supplémentaire (à l'exception des mandats d'Administrateur dans des sociétés qui sont contrôlées par la Société et des mandats d'Administrateur qui, de l'avis de l'Administrateur concerné, ne sont pas de nature à influencer sur sa disponibilité) porte ce fait à la connaissance du Président avec lequel il vérifie que cette nouvelle fonction lui laisse toutefois une disponibilité suffisante pour la Société.

2.12 Opérations sur titres de la société

En ce qui concerne les opérations portant sur les actions de la Société, l'Administrateur est soumis aux règles préventives de l'abus de marché qui figurent en [Annexe 7](#) de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Avant de procéder à toute opération de ce type, il doit notamment en informer le Compliance Officer.

2.13 Intégrité et dévouement

Pour tous les Administrateurs, tant exécutifs que non exécutifs, et, pour ces derniers, qu'ils soient indépendants ou non, il est nécessaire qu'ils puissent décider en toute indépendance.

Les Administrateurs veillent à obtenir des informations détaillées et exactes, qu'ils étudient de manière approfondie afin de se faire une opinion et de garder une vue précise des aspects principaux de l'activité de l'entreprise. Ils demandent des éclaircissements chaque fois qu'ils le jugent nécessaire.

Bien qu'ils fassent partie du même organe collégial, les Administrateurs tant exécutifs que non exécutifs jouent chacun un rôle complémentaire spécifique au sein du Conseil d'Administration:

- les Administrateurs exécutifs fournissent au Conseil d'Administration toutes les informations pertinentes et financières afin de lui permettre de remplir efficacement son rôle;
- les Administrateurs non exécutifs soumettent de manière critique et constructive la stratégie et les principales

lignes de politique, telles que proposées par les Dirigeants d'Entreprise, à la discussion et contribuent à les développer;

- les Administrateurs non exécutifs examinent attentivement les prestations des Dirigeants d'Entreprise, à la lumière des objectifs convenus.

Les Administrateurs utilisent avec circonspection les informations confidentielles qu'ils ont reçues en leur qualité d'Administrateur.

Un Administrateur se retirera provisoirement en cas de fonctionnement insuffisant, de divergence de vue structurelle, de conflit d'intérêts ou lorsque c'est effectivement indiqué, comme lorsqu'il s'avère, sur la base de motifs suffisants, que l'intégrité de l'Administrateur est mise en cause.

Il sera fait mention des relations contractuelles entre un Administrateur et la Société dans le Rapport annuel.

Un Administrateur communique immédiatement au Président l'existence d'un (éventuel) conflit d'intérêts, direct ou indirect. Un Administrateur qui est concerné par une situation de conflit d'intérêts transmet au Président toutes les informations nécessaires à cet égard, en ce compris les informations pertinentes en ce qui concerne son conjoint, cohabitant légal ou autre partenaire, enfant adoptif ainsi que ses parents et personnes apparentées jusqu'au deuxième degré. L'Administrateur ne prend pas part aux délibérations du Conseil d'Administration s'il est question d'un conflit d'intérêts.

Il est question d'un « conflit d'intérêt » chaque fois que la Société envisage de conclure une opération avec une personne morale:

- (i) dans laquelle un Administrateur détient un intérêt financier personnel;
- (ii) dont un membre du conseil de son administration a un lien de famille avec un Administrateur; ou
- (iii) auprès de laquelle un Administrateur remplit une fonction d'administration ou de surveillance.

Le nombre de mandats d'Administrateur d'un membre du Conseil d'Administration auprès d'autres sociétés cotées et de fonctions similaires auprès de sociétés non cotées ou autres institutions est limité afin de garantir une bonne exécution de ses missions. Pour établir le nombre de mandats d'Administrateur auprès de ce type de sociétés peut être acceptable au cas par cas, la charge de travail résultant de ces fonctions étant déterminante. Le nombre maximal de mandats d'administrateur auprès de sociétés cotées est toutefois limité à cinq.

Chaque Administrateur présente, au mois de novembre, un relevé de tous les mandats d'administrateur et autres fonctions similaires qui peuvent avoir un impact sur sa charge de travail.

Ce relevé s'effectue en actualisant un curriculum vitae à transmettre par le secrétaire, en vue d'une publication dans le rapport annuel. Dans le Rapport annuel de la Société, il est fait mention, pour chaque Administrateur, de leur âge, profession, fonction principale, nationalité et tous les autres mandats d'administrateur exercés auprès de sociétés cotées. Par ailleurs, les fonctions annexes les plus significatives sont également mentionnées, dans la mesure où elles présentent un intérêt pour l'exercice d'une mission d'Administrateur.

Les Administrateurs doivent obtenir l'approbation du Conseil d'Administration pour accepter un mandat d'administrateur auprès d'autres sociétés cotées et des fonctions similaires auprès de sociétés non cotées ou autres institutions. Les membres du Conseil d'Administration solliciteront cette approbation avant la publication d'une éventuelle proposition de nomination. Cette demande sera introduite auprès du Président. Le Président introduira une telle demande qui le concernerait lui-même auprès de deux autres administrateurs.

Le Conseil d'Administration prend toutes les mesures nécessaires et utiles pour une application effective et efficace des règles belges en matière d'abus de marché. Il respecte à cet égard les dispositions et lignes directrices reprises dans une *policy* jointe à la Charte de Gouvernance d'Entreprise dont elle fait partie intégrante

3. Les comités du Conseil d'Administration

Conformément aux articles 522, 526bis et 526quater du Code des sociétés, le Gérant peut créer en son sein et sous sa propre responsabilité, un ou plusieurs comités consultatifs, tels que, par exemple, un comité stratégique, un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération, et établir leur règlement d'ordre intérieur.

Le Conseil d'Administration a mis en place un comité d'Audit. Le rôle, la composition et le fonctionnement de ce comité sont établis dans le Règlement de fonctionnement du Comité d'audit qui est joint en annexe 3 à la Charte de Gouvernance d'Entreprise et qui en fait partie intégrante. Le Conseil d'Administration détaille en outre la composition et le fonctionnement de chaque comité dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

Étant donné que la Société ne remplit que l'un des trois critères fixés par l'article 526 du Code des Sociétés, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas mettre en place de comité stratégique, de comité de nomination ni de comité de rémunération. Le Conseil d'Administration voit les missions concernées comme étant des missions de l'ensemble du Conseil d'Administration. Le nombre limité de membres du Conseil d'Administration permet une délibération efficace sur ces sujets, rendant, selon le Conseil d'Administration, des comités séparés superflus. Pour cette même raison, aucun collègue de

surveillance des Dirigeants d'Entreprise n'a été créé étant donné que les responsabilités à cet égard sont exercées par les Administrateurs qui ne sont pas des Dirigeants d'Entreprise.

3.1 Le comité stratégique

Le comité stratégique est chargé des questions susceptibles d'avoir un impact sur la stratégie de la Société. Eu égard au nombre limité d'Administrateurs et l'importance des réflexions stratégiques, cette mission est remplie par l'ensemble du Conseil d'Administration. Le comité stratégique est présidé par le Président.

3.2 Le Comité d'audit

3.2.1 Composition et rémunération

Le Comité se compose de deux membres qui sont désignés par le Conseil d'Administration du Gérant parmi les Administrateurs indépendants. Le respect de la recommandation du Gouvernance d'Entreprise Code selon laquelle le Comité d'audit doit compter au moins trois membres aurait eu pour conséquence que la presque totalité du Conseil aurait fait partie du Comité d'audit.

Les membres du Comité d'audit doivent disposer des connaissances et de l'expérience suffisantes, conformément aux recommandations du Code de Gouvernance d'Entreprise, notamment dans les domaines de la comptabilité, de l'audit et de la gestion financière, raison pour laquelle au moins un Administrateur « indépendant » doit être en possession d'un diplôme d'études supérieures à orientation économique ou financière ou avoir acquis une expérience appréciable dans ces domaines. La présidence du Comité d'audit n'est pas assurée par le Président.

La durée du mandat des membres du Comité d'audit ne peut être supérieure à celle de leur mandat d'Administrateur. La fin du mandat d'Administrateur d'un membre du Comité d'audit a pour effet de mettre fin, de plein droit, à son mandat auprès du Comité d'audit.

Sauf décision contraire du Conseil d'Administration, pour autant qu'un maximum de quatre réunions par an ait lieu, les membres du Comité ne perçoivent pas de jetons de présence.

3.2.2 Présidence

Le Conseil d'Administration du Gérant désigne le Président du comité. Celui-ci ne peut être le Président du Conseil d'Administration du Gérant.

Le Président du Comité d'audit convoque les assemblées et détermine l'ordre du jour, après concertation avec le Directeur financier (CFO).

Le Directeur financier (CFO) veille à ce que les membres du Comité, après des discussions critiques et constructives des points à l'ordre du jour, parviennent à un consensus.

Le Président prend les mesures nécessaires pour instaurer un climat de confiance au sein du Comité et veille à son bon fonctionnement. Il veille notamment à ce que chaque nouveau membre du Comité s'intègre facilement, grâce aux contacts personnels nécessaires et à la communication des informations utiles concernant le fonctionnement du Comité, ceci afin de garantir une collaboration rapide et efficace.

Le Président est également l'interlocuteur privilégié du Conseil d'Administration pour toute question relevant de la compétence du Comité.

3.2.3 Responsabilités

Le Comité aide le Conseil d'Administration et les Dirigeants d'Entreprise à veiller à l'exactitude et à la validité des comptes annuels de la Société ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et externe et à celle des informations qui sont communiquées aux Actionnaires et au marché. À cet effet, le Comité donne tous les conseils et toutes les recommandations utiles au Conseil d'Administration du Gérant et aux Dirigeants d'Entreprise.

Missions particulières du Comité d'audit:

1. Dans le cadre des rapports financiers et du suivi de leur processus d'établissement:
 - veiller à l'intégrité comptable des informations financières fournies par la Société; la rédaction des comptes annuels statutaires, des comptes consolidés, des rapports trimestriels ainsi que celle des communications financières importantes destinées être publiées;
 - examiner toute modification dans l'application des principes comptables, l'analyse et la validation des règles d'évaluation et du rapportage;
 - s'informer auprès du Directeur financier (CFO) sur les méthodes qui sont utilisées pour le traitement comptable des activités importantes et inhabituelles lorsque différents traitements comptables sont possibles;
 - discuter des rapports financiers les plus importants avec le Directeur financier (CFO) et le Commissaire.
2. Dans le cadre du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société:
 - examiner les procédures de contrôle interne et de gestion des risques appliquées par la Société et ses filiales afin de s'assurer que les risques ont été dûment identifiés, gérés et portés à la connaissance du Comité d'audit;

- contrôler la description des procédures pour le contrôle interne et la gestion des risques qui doivent figurer dans le rapport de gestion;
 - examiner le rapport que les Dirigeants d'Entreprise doivent soumettre au Conseil d'Administration, à la FSMA et au Commissaire en ce qui concerne l'évaluation des procédures de contrôle interne, les éclaircissements apportés à ce rapport et examiner la gestion des risques dans le Rapport annuel;
 - examiner les mesures spécifiques qui ont été mises en œuvre afin de permettre aux membres du personnel et aux autres personnes qui sont en contact avec la Société, d'exprimer en toute confiance leurs préoccupations en ce qui concerne d'éventuelles irrégularités en matière de rapport financier ou d'autres questions;
 - approuver les règles de fonctionnement de l'audit interne et leurs éventuelles modifications; se charger du suivi de l'efficacité de l'audit interne et exécuter la mission qui lui a été confiée selon les règles de fonctionnement en question.
3. Dans le cadre du suivi des comptes annuels et semestriels:
- s'assurer du suivi des questions et des recommandations du Commissaire;
 - effectuer un premier examen des comptes annuels statutaires et des comptes consolidés et émettre un avis à ce sujet avant de les soumettre au Conseil d'Administration;
 - en cas de besoin, entendre le Directeur financier (CFO) et le Commissaire.
4. Dans le cadre du suivi du contrôle externe:
- rendre un avis au Conseil d'Administration sur la nomination, le renouvellement du mandat ou la démission du Commissaire ainsi que sur le montant des honoraires qui doivent être payés pour l'exécution de sa mission;
 - vérifier l'indépendance du Commissaire;
 - donner préalablement son approbation à toute mission qui a été confiée au Commissaire et qui ne relève pas de sa mission légale. Vérifier la nature et la portée des autres services d'audit qui ont été fournis et établir et appliquer une politique formelle dans laquelle il est indiqué quels types de services autres que ceux d'audit qui sont exclus, autorisés après examen du Comité ou qui sont automatiquement autorisés, et ce en ayant la règle du 'one-to-one' à l'esprit;
 - se tenir informé du programme de travail du Commissaire;
 - mettre à l'épreuve l'efficacité de la procédure pour le contrôle externe.

Pour l'exécution de ses missions, le Comité discute des sujets les plus importants avec le Directeur financier (CFO), le Commissaire et toute autre personne de la Société qu'il juge nécessaire d'entendre.

Après communication au Président, le Comité d'audit peut solliciter, auprès de conseillers juridiques, comptables ou autres, tous les conseils et toute l'assistance qu'il juge nécessaires pour l'exercice de ses fonctions.

Le Conseil d'Administration est toutefois seul à disposer du pouvoir de décision.

D'une manière générale, l'exercice par le Comité d'audit des missions qui lui sont dévolues ne libère pas le Conseil d'Administration ni ses membres, de leurs propres obligations et responsabilités.

3.2.4 Fonctionnement

Le Comité d'audit se réunit aussi souvent que nécessaire pour son bon fonctionnement et, en toutes hypothèses, au moins quatre fois par an, à la demande de son président, de l'un de ses membres, du Président, d'un Administrateur délégué ou du Directeur financier (CFO). Si nécessaire, ou à la demande de l'un de ses membres ou du Commissaire, le président du Comité d'audit peut convoquer des réunions spécifiques. Les membres sont supposés assister à toutes les réunions du Comité. Le Comité d'audit est en droit d'avoir des contacts oraux avec toute personne concernée en dehors de la présence d'un Dirigeant d'Entreprise. Le président du Comité d'audit peut, le cas échéant, requérir la présence du Commissaire à une réunion du Comité d'audit.

Le Comité d'audit se réunit au moins une fois par an avec le Commissaire afin d'avoir un échange de vue sur toute question qui relève de sa mission ou qui a été soulevée par le processus d'audit.

Le Comité d'audit peut se faire assister par le secrétaire de la Société dans l'exécution de ses missions.

Après chaque réunion du Comité d'audit, le président du Comité d'audit (ou, en son absence, un autre membre du Comité d'audit désigné à cet effet) fait rapport de l'exécution de ses missions, et en particulier, après les réunions qui ont été consacrées à l'élaboration des comptes annuels à publier, lors de la réunion suivante du Conseil d'Administration.

3.3 Le comité de nomination

Le comité de nomination a été mis en place par le Conseil d'Administration afin de rendre des avis sur les nominations qui sont proposées à l'Assemblée générale du Gérant. Il émet également un avis sur les recrutements à des postes clés au sein de l'organisation du Gérant et de la Société, même lorsque ceux-ci ne doivent pas être approuvés par l'Assemblée Générale du Gérant.

En raison de la taille limitée du Conseil d'Administration, le comité de nomination se compose de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration et est présidé par le Président.

Le comité de nomination se réunit au moins deux fois par an et lorsque les circonstances l'exigent.

3.4 Le comité de rémunération

Étant donné que la Société ne remplit que l'un des trois critères fixés par l'article 526bis du Code des Sociétés, le Conseil d'Administration considère les missions en question comme des missions incombant à l'ensemble du Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration (si celui-ci est un administrateur non exécutif) ou un autre administrateur non exécutif préside ce comité.

Le comité de rémunération remplit les missions suivantes:

- il fait des propositions au Conseil d'Administration sur la politique de rémunération des Administrateurs et des membres du Management exécutif, ainsi que, s'il y a lieu, sur les propositions qui en résultent et qui doivent être proposées par le Conseil d'Administration aux actionnaires;
- il fait des propositions au Conseil d'Administration sur la rémunération de chacun des Administrateurs et des membres du Management exécutif, y compris la rémunération variable et les primes de prestations à long terme sous quelque forme que ce soit;
- il prépare le rapport de rémunération qui est ajouté par le Conseil d'Administration à la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise dans le rapport financier annuel;
- il expose le rapport de rémunération à l'Assemblée Générale ordinaire des Actionnaires.

Le comité de rémunération se réunit au moins deux fois par an et chaque fois qu'il le juge nécessaire.

4. Dirigeants d'entreprise – Management exécutif

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement, la direction effective de la société est confiée à deux personnes au moins, lesquelles portent le titre de «Dirigeant d'Entreprise».

Les Dirigeants d'Entreprise sont actuellement:

J. (H.) Pars, administrateur délégué du Conseil d'Administration du Gérant

L. Plasman, administrateur délégué du Conseil d'Administration du Gérant

4.1 Rôle

Le rôle des Dirigeants d'Entreprise consiste essentiellement en ce qui suit:

- soumettre la stratégie de la Société au Conseil d'Administration;
- préparer toutes les décisions qui doivent être prises par le Conseil d'Administration pour pouvoir s'acquitter de ses obligations;
- exécuter les décisions du Conseil d'Administration concernant l'acquisition ou la transmission, sous quelque forme que ce soit, de biens immobiliers ou d'actions de sociétés immobilières;
- décider de l'acquisition ou de la transmission, sous quelque forme que ce soit, de biens immobiliers ou d'actions de sociétés immobilières, conformément à la stratégie générale déterminée par le Conseil d'Administration;
- louer des biens immobiliers et, de façon plus générale, conclure des contrats en relation avec ces biens, conformément à la stratégie générale déterminée par le Conseil d'Administration;
- assurer la gestion journalière de la Société, et faire rapport à ce sujet au Conseil d'Administration;
- suivre la situation de trésorerie de la Société; la soumission au Conseil d'Administration d'une vision actuelle, précise et claire du développement opérationnel et financier de la Société et de ses participations;
- organiser les contrôles internes (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers, liés à l'immobilier et autres, en ce compris les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques concernant le processus d'établissement de l'information financière, dont le Rapport annuel et les comptes annuels consolidés), sans préjudice du rôle de surveillance du Conseil d'Administration et conformément au cadre déterminé par le Conseil d'Administration;
- surveiller la préparation des états financiers, conformément aux normes applicables pour les comptes annuels, aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société;
- assurer la publication obligatoire des comptes annuels par la Société;
- présenter au Conseil d'Administration une évaluation objective et compréhensible de la situation financière, du budget et du "business plan" ainsi que son suivi; et
- procéder à l'engagement et au licenciement des membres du personnel et à la détermination du salaire des membres du personnel.

4.2 Missions

Les Dirigeants d'Entreprise prennent part en interne à l'exécution des activités de la Société et à la définition de sa politique. Dans ce cadre, ils sont chargés des missions principales suivantes:

- exécuter de façon générale les décisions du Conseil d'Administration,

- analyser la politique générale et la stratégie générale de la Société et, le cas échéant, faire des propositions sur ce sujet au Conseil d'Administration, ainsi qu'assurer l'application effective de la stratégie générale et de la politique générale de la Société, telles que décidées par le Conseil d'Administration,
- délimiter les possibilités ou les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement et, le cas échéant, faire des propositions à cet égard au Conseil d'Administration,
- guider et diriger l'équipe de management de la Société, conformément aux décisions du Conseil d'Administration,
- surveiller la préparation détaillée, ponctuelle, fiable et correcte des états financiers, conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société, et les soumettre au Conseil d'Administration,
- évaluer de façon objective et compréhensible la situation financière, le budget et le «business plan» de la Société, et soumettre cette évaluation au Conseil d'Administration,
- introduire les contrôles internes (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'Administration et des Administrateurs délégués,
- faire rapport au Conseil d'Administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'évaluation du système de contrôle interne,
- préparer la publication des états financiers ainsi que des autres informations financières et non financières.

Les Dirigeants d'Entreprise de la Société exercent leurs missions sans préjudice des compétences du Conseil d'Administration.

4.3 Fonctionnement

Les Dirigeants d'Entreprise se réunissent au moins deux fois par mois et aussi souvent qu'ils l'estiment nécessaire.

Les Dirigeants d'Entreprise prennent les mesures nécessaires en vue d'assurer un climat de confiance et d'étroite collaboration mutuelle, en contribuant aux discussions ouvertes et à l'expression constructive de points de vue différents.

Les Dirigeants d'Entreprise exécutent leurs missions collégialement.

4.4 Gouvernance d'Entreprise

Les Dirigeants d'Entreprise agissent dans l'intérêt exclusif de la Société. Ils organisent leurs activités personnelles et professionnelles de façon à éviter tout conflit d'intérêt direct ou indirect avec la Société (comme indiqué à l'Annexe 8 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise).

Ils ne prennent aucune décision et ne posent aucun acte dans les questions qui relèvent de leur responsabilité, mais dans lesquelles ils peuvent se retrouver dans une situation de conflit d'intérêts avec la Société ou avec l'intérêt exclusif de ses Actionnaires.

Les Dirigeants d'Entreprise s'engagent à respecter les dispositions du Code belge de Gouvernance d'Entreprise et la Charte de Gouvernance d'Entreprise, notamment en ce qui concerne les règles visant à prévenir les conflits d'intérêts et les abus de marché. Les dispositions du Chapitre 3 intitulé « Intégrité et dévouement » applicables aux Administrateurs sont également applicables aux Dirigeants d'Entreprise.

4.5 Contrôle

Les Dirigeants d'Entreprise sont responsables de l'exécution de leurs missions, dont ils s'acquittent sous la surveillance du Conseil d'Administration et sans préjudice des missions des membres du Conseil d'Administration. Les Dirigeants d'Entreprise rendent régulièrement compte au Conseil d'Administration de l'exécution de leurs missions.

4.6 Rémunération

La politique de rémunération de Wereldhave Belgium applicable au Management exécutif est une matière dévolue au Conseil d'Administration. La rémunération du Management exécutif est déterminée chaque année. Le Conseil d'Administration a élaboré et approuvé une politique de rémunération qui comprend deux composantes:

- Une rémunération fixe, dont une cotisation pour l'assurance et la pension;
- Une rémunération variable qui est versée à la fin de l'exercice concerné.

Wereldhave Belgium respecte les dispositions en matière de rémunération du Code des Sociétés et de l'AR sur les Sicafi, ainsi que les principes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise.

Le Conseil d'Administration analyse chaque année la politique de rémunération pour les membres du Management exécutif et vérifie si une adaptation de la politique s'avère nécessaire. Toutes les composantes de la politique de rémunération sont analysées. Cette analyse va de pair avec un référencement (benchmarking) avec la politique salariale des autres sociétés cotées du secteur immobilier.

Rémunération des membres du Management exécutif

Le montant de la rémunération des membres du Management exécutif comprend les composantes suivantes: une rémunération fixe, une rémunération variable, une rémunération variable à court terme et un plan de pension.

La **rémunération fixe** des membres du Management exécutif est déterminée en fonction de leurs responsabilités et compétences individuelles. Cette rémunération n'est pas liée au résultat de la Sicafi.

La **rémunération variable** est déterminée sur la base de la réalisation effective des objectifs financiers et qualitatifs qui sont fixés et évalués chaque année par le Conseil d'Administration. Ces objectifs sont déterminés selon des critères spécifiques, pondérés en fonction de leur importance, qui sont approuvés par le Conseil d'Administration.

Pour l'exercice 2011, les critères d'évaluation pour la détermination de la rémunération variable étaient les suivants: le résultat direct par action, le taux d'occupation, l'évolution du portefeuille de développement et la gestion générale.

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs pour 2011 et a établi la rémunération variable à 39% de la rémunération fixe. En ce qui concerne l'exercice 2012, la rémunération variable dépendra de la réalisation des objectifs suivants, le résultat net par action, le taux d'occupation, le taux d'endettement, l'évolution du portefeuille de développement et la gestion générale.

Le Conseil d'Administration soumettra le non-étalement dans le temps de la rémunération variable à l'Assemblée générale des actionnaires.

Les membres du Management exécutif bénéficient d'une **assurance groupe** de type 'defined benefit' auprès de la société Vivium. L'assurance groupe a pour objectif (i) le paiement d'un capital vie en faveur des affiliés à la date de leur départ en retraite, (ii) le paiement d'un capital décès en cas de décès des affiliés avant leur départ en retraite, en faveur de ses bénéficiaires, (iii) le paiement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie.

Les autres avantages comprennent une assurance hospitalisation (€ 707), la mise à disposition d'une voiture de société et le remboursement des frais professionnels qui ont été réalisés dans le cadre de leur fonction.

L'Assemblée Générale ordinaire des Actionnaires qui se prononce sur le rapport annuel du Conseil d'Administration se prononcera également, via un scrutin spécial, sur le rapport de rémunération.

Rémunération du Management exécutif:

2011	Salaire	Bonus	Plan de pension	Total
J. Pars	Mandat non rétribué			
L. Plasman	€ 168.192	€ 66.500	€ 106.838	€ 341.530

2010	Salaire	Bonus	Plan de pension	Total
J. Pars	Mandat non rétribué			

À ce jour, aucun contrat de travail ou contrat de prestation de services n'a été conclu avec les membres du Management exécutif prévoyant une indemnité de départ en cas de fin anticipée du contrat.

5. Actionariat

5.1 Capital

Toutes les actions de la Société sont des actions ordinaires et confèrent les mêmes droits.

Chaque action donne droit à une voix.

La Société n'a pas émis d'autres actions que des actions ordinaires.

Il n'y a pas d'actions conférant des droits de vote ou de contrôle spéciaux. La Société n'a pas connaissance de l'existence de pactes d'actionnaires ou de conventions de vote entre actionnaires.

L'Assemblée Générale des Actionnaires ou le Conseil d'Administration peut procéder à une augmentation du capital social dans les limites du capital autorisé mentionné dans les statuts.

Le montant actuel du capital social de la Société et le nombre actuel d'actions peuvent être consulté sur le site web de la Société (www.wereldhavebelgium.com).

5.2 Structure de l'Actionariat

Le Promoteur détient directement et indirectement 69,3% des actions de la Société.

Les autres actions sont détenues par des investisseurs tant institutionnels que particuliers.

La Société n'a pas connaissance de participations supérieures à 5% en dehors de la participation qui est détenue directement et indirectement par le Promoteur.

5.3 Relation avec les Actionnaires

La Société veille à une égalité de traitement des Actionnaires et respecte leurs .

Par le biais du Conseil d'Administration, le Gérant rendra pleinement compte de sa gestion à ceux apportant des capitaux à risque. Il rend compte à l'Assemblée Générale des actionnaires. Pour cette raison, la Société attache une grande importance à la présence des Actionnaires à l'Assemblée générale des Actionnaires et par conséquent les encourage à y prendre part.

L'Assemblée Générale des Actionnaires sert à communiquer avec les Actionnaires. Le Conseil d'Administration communiquera toute information de manière à ce que, sur base d'analyses sectorielles et d'investissements, une bonne communication et une évaluation critique de la stratégie, des risques, des activités et des résultats financiers soit possible.

Chaque Actionnaire peut prendre part à l'Assemblée Générale des Actionnaires et exercer son droit de vote conformément aux dispositions légales. Les Actionnaires qui ne peuvent être présents à l'Assemblée Générale des Actionnaires ont le droit d'exercer leur droit de vote par le biais d'une procuration. Toute documentation disponible ainsi que les documents préparatoires à l'assemblée peuvent être obtenus au préalable via le site web de la Société (www.wereldhavebelgium.com).

Le pourcentage d'actions que doit détenir un Actionnaire afin de pouvoir soumettre des propositions à l'Assemblée générale des actionnaires est fixé à 3% du capital de la Société. Le traitement de ces propositions ne doit pas interférer avec le bon déroulement de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Lors de la convocation de l'Assemblée générale des actionnaires, la Société fournit les éclaircissements nécessaires sur les points à l'ordre du jour et sur les résolutions qui seront proposées par le Conseil d'Administration. Outre les formalités imposées par le Code des Sociétés à cet égard, la Société utilise son site web pour publier toutes les informations et la documentation pertinentes concernant l'exercice du droit de vote par les Actionnaires.

Le Président dirige l'Assemblée Générale des Actionnaires et prend les mesures nécessaires pour veiller à ce que toute question pertinente des Actionnaires reçoive une réponse. Durant l'Assemblée Générale des Actionnaires, les Administrateurs répondent aux questions posées par les Actionnaires sur le Rapport annuel ou sur les points à l'ordre du jour.

Le secrétaire de la Société établit un procès-verbal de l'Assemblée. Le procès-verbal est signé par le Président et par le secrétaire de la Société. En principe, le procès-verbal est publié sur le site web de la Société un mois après la tenue de l'Assemblée générale des Actionnaires et envoyé sans frais, sur demande, par la poste. En principe, le procès-verbal ne figure pas à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des Actionnaires suivante. La mise du procès-verbal de l'Assemblée Générale

des Actionnaires à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des Actionnaires suivante ne tient pas suffisamment compte du fait que l'Actionnariat peut entre-temps avoir changé de manière substantielle et que le droit de vote sur le procès-verbal serait détenu par des Actionnaires qui n'étaient peut-être pas présents à l'Assemblée Générale des Actionnaires précédente.

6. Dispositions générales concernant la Gouvernance d'Entreprise, telles que publiées dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise

6.1 Règles de conduite en matière de transactions financières

6.1.1 Introduction

Un délit d'initié consiste à acheter ou vendre des actions ou d'autres instruments financiers en mettant à profit des informations précises, importantes et qui n'ont pas encore rendues publiques, concernant la Société, ses clients ou ses fournisseurs, dans le but d'en tirer un avantage indu. Les informations privilégiées sont des informations qui pourraient être utilisées par un investisseur raisonnable dans sa décision d'investissement. Un délit d'initié est contraire à l'éthique et est illégale dans la plupart des pays. Il est également contraire à l'éthique et, le cas échéant, illégal de communiquer des informations privilégiées dont on a eu connaissance dans le cadre de sa fonction, autrement que dans le cadre normal de l'exercice de sa fonction.

La Société a décidé d'améliorer la prévention des délits d'initiés en adoptant une *policy* et en introduisant une procédure spécifique. Le délit d'initié relève du droit pénal: les personnes concernées, de même que la société, peuvent faire l'objet de poursuites pénales et/ou administratives. Elles augmentent également le risque que des procédures soient intentées à l'encontre de la Société, de ses Administrateurs et des Dirigeants d'Entreprise et que leur responsabilité soit mise en cause dans des procédures en matière de fraude sur des instruments financiers. En sus de cette *policy*, la Société attend de ses Administrateurs, des Dirigeants d'Entreprise et des employés un comportement légal et éthique.

6.1.2. Objectif

La Société a adopté la *policy* dont question ci-dessus à l'attention de ses Administrateurs, des Dirigeants d'Entreprise, des employés, des membres de leur famille et des tiers désignés qui ont accès à des informations privilégiées concernant la Société, afin d'éviter toute (apparence d')infraction à la législation concernant

- l'achat et la vente de titres émis par la Société alors que l'intéressé possède des informations privilégiées (informations qui n'ont pas été rendues publiques, qui sont précises et importantes et qui pourraient exercer une incidence sensible sur le cours des instruments financiers en question),
- la communication d'informations privilégiées à des tiers.

6.1.3 Champ d'application

Cette *policy* s'applique aux Administrateurs, aux Dirigeants d'Entreprise, aux employés du groupe Wereldhave, aux membres de leur famille (conjointement dénommés les «*Insiders*») et à tous les tiers qui, en raison de leurs liens, possèdent des informations privilégiées concernant la Société.

La *policy* est applicable à toutes les transactions sur des titres émis par la Société, en ce compris les actions, les options sur actions et tout titre que la Société pourrait émettre, tels que des actions privilégiées, des obligations convertibles, des warrants et des options cotées en bourse ou tout autre produit dérivé.

La *policy* s'applique également à tous les titres ayant pour valeur sous-jacente une action de la Société indépendamment de l'émetteur. Les titres qui sont achetés ou vendus pour le compte d'un Administrateur, d'un Dirigeant d'entreprise ou d'un employé du groupe Wereldhave en exécution d'un contrat pour la gestion discrétionnaire d'un portefeuille de titres conclu avec une banque ou un intermédiaire financier enregistré, ne sont pas considérés comme étant achetés ou vendus par l'Insider.

Après approbation du texte de la *policy* par les membres du Conseil d'Administration, une copie de celle-ci est transmise à chaque Administrateur, Dirigeant d'Entreprise, employé ou tiers désigné. Chaque nouvel Administrateur, Dirigeant d'Entreprise, employé et tiers désigné recevra une copie de la *policy* au moment de son entrée au service de la Société ou au début de sa relation avec la Société.

6.1.4 Administrateurs, Dirigeants d'Entreprise et personnel clé

6.1.4.1 Administrateurs et Dirigeants d'Entreprise
Les Administrateurs et Dirigeant d'Entreprise ont régulièrement ou parfois accès à des informations privilégiées. Il leur est recommandé de faire preuve d'une très grande prudence lorsqu'ils achètent ou vendent des titres de la Société, tels que ceux repris au point 6.1.3 ci-dessus. En cas de doute, ils peuvent consulter le Compliance Officer.

6.1.4.2 Personnel clé

Le membre du personnel-clé qui, en raison de sa position dans la Société et en raison de son accès régulier ou occasionnel aux informations privilégiées, doit faire preuve d'une très grande prudence lorsqu'il achète ou vend des titres de la Société, tels que ceux repris au point 6.1.3 ci-dessus. La Société adaptera la liste des membres du personnel-clé en temps opportun afin d'y reprendre le nom des nouveaux membres du personnel-clé et de rayer celui de ceux qui ont quitté la Société.

6.1.5 Compliance Officer

La Société a nommé le Directeur financier (CFO) au poste de Compliance Officer.

Les responsabilités du Compliance Officer comprennent notamment les missions suivantes:

- Gérer la *Insiders policy*, l'application des dispositions de cette *policy*, l'introduction et le contrôle de sa procédure.
- Répondre à toutes les questions portant sur la *policy* et ses procédures.
- Fixer les périodes de blocage spécial («*special closed periods*»), durant lesquelles les *Insiders* ne peuvent acheter ou vendre aucun titre de la Société et les communiquer aux intéressés.
- Transmettre un exemplaire de la *policy* et tout document qui y est lié à tout Administrateur, Dirigeant d'Entreprise et employé existant ou futur ainsi qu'à toute personne qui, selon le Compliance Officer, a accès aux informations privilégiées concernant la Société.
- Appliquer la législation relative aux délits d'initié. Gérer et contrôler cette application.
- Adapter la *policy* si nécessaire afin d'y intégrer les modifications législatives.
- Tenir à jour, dans les archives de la Société, les originaux et les copies de tous les documents requis par la *policy*.
- Adapter en temps opportun la liste des Administrateurs, Dirigeants d'Entreprise et employés clés afin d'y reprendre le nom des nouveaux membres et supprimer le nom de ceux qui ont quitté la Société.

Le Compliance Officer peut désigner une ou plusieurs personnes qui reprendraient sa mission s'il se trouvait dans l'impossibilité de l'exercer ou s'il était indisponible.

6.1.6 Définition des «informations privilégiées»

6.1.6.1 Informations «susceptibles d'influer son cours de bourse»

Des informations sur la Société sont «susceptibles d'influer son cours de bourse» lorsqu'elles peuvent avoir une incidence importante sur la décision d'investissement d'un investisseur raisonnable ou sur la décision de vote d'un Actionnaire raisonnable ou pour lesquelles il est possible de prévoir que le fait qu'elle soit rendue publique devrait exercer une incidence importante sur l'ensemble des informations qui sont disponibles sur le marché concernant la Société. En résumé, ce sont toutes les informations précises et importantes dont il est raisonnablement permis de supposer qu'elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur le cours des titres d'une Société en bourse. Il est impossible de dresser une liste exhaustive des informations qui sont considérées comme «précises et importantes» mais ci-dessous figure une liste d'informations qui sont considérées comme telles:

- Résultats financiers et, plus spécifiquement, résultats trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les modifications importantes dans les résultats financiers ou dans la liquidité.

- Les prévisions d'avenir de la Société et ses plans stratégiques.
- Les fusions et acquisitions éventuelles ou la vente d'actifs de la Société ou de filiales.
- Les nouveaux contrats importants ou la perte de ceux-ci.
- Importantes adaptations de loyers.
- Fractionnement d'actions, offre publique ou privée d'actions ou d'obligations ou modification à la politique des dividendes de la Société.
- Modifications importantes dans la composition de la direction.
- Conflits sociaux importants.
- Litiges existants ou potentiels ou la fin de ceux-ci.

6.1.6.2 Informations «non publiques»

Les informations précises et importantes ne peuvent être considérées comme «publiques» que lorsqu'elles ont été communiquées de manière adéquate au public par le biais de grands services de presse nationaux et financiers. Les informations doivent être disponibles et l'ensemble du marché doit avoir eu suffisamment de temps pour en prendre connaissance avant que la vente ou l'achat de titres fondés sur ces informations soient légal.

6.1.6.3 Consultation du Compliance Officer

Il est conseillé à chaque Insider qui souhaite connaître avec certitude si les informations dont il dispose sont ou ne sont pas précises, importantes et publiques, de consulter le Compliance Officer à cet effet avant de procéder à la vente ou à l'achat de titres de la Société.

6.1.7 Politique de la Société et procédures

6.1.7.1 Activités interdites

- Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société.
- Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente («trading windows») telles que décrites au point 6.1.7.2 ci-dessous ou durant les périodes de blocage spéciales («special closed periods») telles que fixées par le Compliance Officer.
- Les Administrateurs, les Dirigeants d'Entreprise et le personnel-clé ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société après en avoir été informés par le Compliance Officer conformément à la procédure dont il est question au point 6.1.7.3 ci-dessous. Il est conseillé aux Administrateurs, aux Dirigeants d'Entreprise et au Personnel clé de conserver, dans la mesure du possible, les documents qui justifient la raison de l'achat ou de la vente opérée(e).
- Les Insiders ne peuvent communiquer des informations privilégiées sur la Société à des tiers (en ce compris les membres de leur famille, les analystes, les investisseurs

privés, les membres d'un groupe d'investissement et les médias) hormis dans le cadre de l'exercice normal de leur fonction auprès de la Société et uniquement après avoir obtenu l'autorisation du Compliance Officer. Si des informations privilégiées sont communiquées à des tiers, la Société prendra les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations, en demandant par exemple au tiers de confirmer par écrit qu'il respectera les dispositions de la *policy* et/ou en lui faisant signer un accord de confidentialité. Toute demande de tiers concernant des informations précises et importantes qui n'ont pas encore été rendues publiques doit être transmise au Compliance Officer.

- Les Insiders ne peuvent donner aucune recommandation en matière d'achat ou de vente de titres de la Société alors qu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société, hormis le fait que les Insiders doivent conseiller aux tiers de ne pas vendre ou acheter de titres de la Société si cet achat ou cette vente constitue une infraction à la loi ou à la *policy*. La Société conseille vivement aux Insiders de ne pas donner de recommandations à des tiers concernant l'achat ou la vente de titres de la Société, même lorsqu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société.
- Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre les titres d'une autre société cotée ou conseiller à des tiers d'acheter ou de vendre ces titres ou communiquer des informations privilégiées concernant cette autre société publique lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant cette société dans le cadre de leur fonction auprès de la Société.

6.1.7.2 Fenêtres d'achat et de vente (trading windows) et périodes de blocage (closed periods)

6.1.7.2.1 Les fenêtres d'achat et de vente pour les Administrateurs, les Dirigeants d'Entreprise et le personnel-clé.

Après en avoir informé le Compliance Officer conformément à la procédure décrite ci-dessous, les Administrateurs, les Dirigeants d'Entreprise et le personnel-clé peuvent acheter et vendre des titres de la Société durant une période qui commence à courir à la fermeture de la bourse du deuxième jour complet de bourse suivant la publication par la Société de son avis sur ses résultats (trimestriels, semestriels) annuels, et qui prend fin à la fermeture de la bourse, le dernier jour du trimestre concerné.

6.1.7.2.2 Les fenêtres d'achat et de vente pour les autres Insiders.

Les Insiders qui ne sont pas des Administrateurs, des Dirigeants d'Entreprise ou du Personnel-clé peuvent acheter et vendre des titres de la Société durant une période qui commence à courir à la fermeture de la bourse du deuxième jour complet de bourse suivant la publication par la Société de son avis sur ses résultats (trimestriels, semestriels) annuels, et qui prend fin à la fermeture de la bourse, le dernier jour du trimestre concerné.

6.1.7.2.3 Pas d'achat ou de vente durant une fenêtre d'achat et de vente par des personnes disposant d'informations privilégiées.

Les Insiders qui disposent d'informations privilégiées concernant la Société ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société, même durant les fenêtres d'achat et de vente. La personne qui dispose d'informations privilégiées ne peut acheter ou vendre durant une fenêtre d'achat et de vente qu'après la fermeture de la bourse du deuxième jour complet de bourse suivant la publication par la Société des informations en cause.

6.1.7.2.4 Pas d'achat ou de vente durant les périodes de blocage (closed periods) ou pendant une période de blocage spéciale (special closed periods).

Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente applicables ou pendant les périodes de blocage spéciales qui auront été fixées par le Compliance Officer. Les Insiders ne peuvent communiquer à des tiers qu'une période de blocage spéciale a été fixée.

6.1.7.2.5 Exceptions pour circonstances exceptionnelles.

Le Compliance Officer peut, sur une base individuelle, autoriser l'achat ou la vente de titres de la Société en dehors de fenêtres d'achat ou de vente applicables (à l'exception des périodes de blocage spéciales) compte tenu de circonstances (financières ou autres) particulières.

6.1.7.3 Procédure

Les Administrateurs, les Dirigeants d'Entreprise et le personnel-clé ne peuvent acheter ou vendre des titres de la Société qu'après:

- avoir informé par écrit le Compliance Officer du nombre de titres concernés et de la nature de la transaction prévue,
- avoir confirmé par écrit au Compliance Officer qu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société, et ce au plus tard deux jours ouvrables avant l'exécution de la transaction prévue.

Le Compliance Officer peut, sur une base individuelle, autoriser l'achat ou la vente de titres de la Société en dehors de fenêtres d'achat ou de vente applicables (à l'exception des périodes de blocage spéciales) compte tenu de circonstances (financières ou autres) particulières. Le cas échéant, la procédure suivante est applicable:

- l'intéressé communique par écrit, au Compliance Officer, les circonstances exceptionnelles ainsi que le nombre de titres concerné et la nature de la transaction envisagée,
- l'intéressé confirme par écrit au Compliance Officer qu'il ne dispose pas d'informations privilégiées concernant la Société, et ce au plus tard deux jours ouvrables avant l'exécution de la transaction prévue, et

- le Compliance donne par écrit l'autorisation de procéder à cette transaction.

6.1.7.4 Priorité des restrictions légales

Si la législation impose davantage de restrictions que l'*Insiders policy*, les restrictions imposées par la législation sont applicables. Les Insiders qui souhaitent savoir s'il existe des restrictions légales plus sévères peuvent consulter le Compliance Officer.

6.1.8 Sanctions civiles, pénales et disciplinaires éventuelles

6.1.8.1 Sanctions civiles et pénales

Les conséquences d'un délit d'initié ou de la communication d'informations privilégiées à des tiers peuvent être très graves. Celui qui enfreint la législation concernant le délit d'initié ou la communication d'informations privilégiées à des tiers peut être condamné au paiement du montant du gain réalisé ou de la perte évitée, au paiement du montant de la perte subie par la personne qui a acheté les titres ou à laquelle les titres ont été achetés, au paiement d'une réparation civile ou d'une amende pénale, ou à une peine de prison. La Société et/ou les responsables de la personne qui a commis l'infraction peuvent également être condamnés au paiement d'une réparation civile ou d'une amende pénale.

6.1.8.2 Sanctions disciplinaires

En cas d'infraction à l'*Insiders policy* par un Dirigeant d'entreprise, un employé ou un membre de sa famille, une sanction disciplinaire peut être imposée au Dirigeant d'entreprise ou à l'employé. Cette sanction peut aller jusqu'au licenciement pour faute grave.

6.1.8.3 Communication des infractions

Les Insiders qui ont connaissance d'une infraction aux dispositions de la *policy* ou de la législation en matière de délit d'initié ou de la communication d'informations privilégiées par un autre Insider, doivent immédiatement en informer le Compliance Officer. Le Compliance Officer qui a connaissance de l'infraction décide, avec le conseiller juridique de la Société, si les informations privilégiées de la Société doivent ou non être publiées et si la Société doit communiquer l'infraction aux autorités compétentes.

6.1.9 Obligations de déclaration pour les Dirigeants d'Entreprise

Les personnes qui assument une responsabilité de direction au sein de la Société et les personnes qui leur sont étroitement liées doivent déclarer leurs transactions personnelles concernant certaines catégories de titres de la Société à la FSMA. Cette déclaration doit être faite au plus tard dans un délai de cinq jours ouvrables après l'exécution de la transaction.

Toutefois, tant que le montant total des transactions se situe sous le seuil de 5.000 euros, la communication de ces transactions peut être reportée jusqu'au 31 janvier de l'année civile suivante au plus tard. Lorsque le seuil est dépassé, toutes les transactions réalisées jusqu'alors doivent être communiquées dans un délai de cinq jours ouvrables après l'exécution de la dernière transaction.

6.1.10 Questions

Toutes les questions sur les dispositions de la *policy* et ses procédures doivent être adressées au Compliance Officer.

6.2 Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Environnement du contrôle

6.2.1 Organisation de la Société

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 Société 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. 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. Elle utilise pour ce faire un traitement électronique des données au sein d'un système informatique automatisé, intégré et centralisé.

6.2.2 Organisation et contrôle interne

La Société 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 missions 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

missions. Tant l'attribution des missions que les paiements se font sur base du principe du double regard (« quatre yeux »).

6.2.3 Analyse des risques et activités de contrôle

L'analyse des risques est décrite dans la partie « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel (voir page 27). Dans cette partie sont également décrites les mesures prises par la SA Wereldhave Belgium ainsi que la stratégie qui est appliquée afin de limiter l'impact potentiel des risques, lorsqu'ils viendraient éventuellement à se produire. Le Conseil d'Administration a pour mission d'évaluer ces risques à intervalles réguliers.

6.2.4 Informations financières et communication

Le processus d'établissement des informations financières est structuré sur la base de missions à exécuter au préalable et de calendriers à respecter.

Lorsque tous les chiffres ont été traités et lorsque les missions comptables sont terminées, les chiffres sont contrôlés par le département « contrôle & administration ». Ce contrôle porte essentiellement sur ce qui suit:

- Les variations entre les chiffres réels et budgétés; les chiffres budgétés sont établis chaque année et actualisés chaque trimestre;
- Une variation entre les chiffres réels et les chiffres historiques;
- Une analyse ad hoc de tous les montants matériels et inscriptions.

6.2.5 Personnes concernées par l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée en cours d'année par:

- Le commissaire dans le cadre de l'audit des chiffres semestriels et annuels. Sur la base des recommandations du commissaire, les processus de contrôle sont corrigés si nécessaire.
- Le comité d'audit: comme mentionné ci-dessus, le comité d'audit remplit une mission spécifique en matière de contrôle interne et de gestion des risques de la SA Wereldhave Belgium.

Le Conseil d'Administration du Gérant surveille l'exécution des missions du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais de rapports du Comité d'audit au Conseil d'Administration.

7. Dispositions statutaires en ce qui concerne le Gérant et en matière de modification des statuts

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.

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 devant du notaire en tenant compte des exigences des modifications 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 la base de motifs légitimes. L'Assemblée Générale doit décider et le Gérant ne peut pas prendre part au vote.

A la suite de la décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 16 décembre 2011, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de € 225 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 pour une période de cinq ans.

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.

8. Informations générales en vertu de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé

8.1 Structure du capital

À la date du présent rapport financier annuel, le capital social de la SCA Wereldhave Belgium s'élève à € 224.968.918,27, divisé en 5.331.947 actions qui représentent chacune 1/5.331.947 du capital social.

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

8.2 Système d'actionariat des employés

Il n'existe pas, actuellement, de système d'actionariat des employés.

8.3 Conventions d'actionnaires pouvant donner lieu à des restrictions au transfert ou à des restrictions à l'exercice du droit de vote

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, être titulaires 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.

9. Assurance

La SCA Wereldhave Belgium et ses filiales doivent souscrire une assurance adéquate pour le portefeuille immobilier. L'assurance doit satisfaire aux conditions habituelles du marché.

La Société assure le portefeuille immobilier pour sa valeur à l'état neuf. Les primes payées en 2011 s'élèvent à € 42.029. La valeur assurée du portefeuille s'élève à € 317 mln.

Facteurs de risque

Les risques d'entreprise et la gestion des risques

Wereldhave Belgium établit une distinction 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 principaux, des dispositions spécifiques afin de contrôler ces risques et leur influence éventuelle sur le résultat ou les actifs, figure ci-dessous:

Risques principaux

Opérationnel

Le risque locatif comprend le risque de location 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 qu'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 prise en charge des frais par l'acquéreur. 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 € 15,8 mln sur les capitaux propres (€ 2,96 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 € 67 mln au 31 décembre 2011 (2010: € 47,3 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 de 18,3% fin 2011 (2010: 13,2%), 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 € 0,3 mln sur le résultat direct et sur les capitaux propres (€ 0,06 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 39 § 3, de l'Arrêté Royal de 2010, 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 31.

Autres risques

Opérationnels

Le risque 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 (€ 0,06 par action). Wereldhave Belgium surveille ce risque mensuellement par une application de suivi en ligne et évalue mensuellement 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 Société 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 pris après décision expresse du Gérant.

Financiers

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. 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 2011, 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 prévenir les fautes graves, les pertes, la fraude ou la violation des lois et des 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 (« four eyes principle »).

Wereldhave Belgium applique des procédures strictes pour l'établissement de ses chiffres trimestriels et annuels sur base des principes prédéfinis. Les rapports de management internes sont axés sur le signalement direct des évolutions de la valeur des investissements 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 services externe.

Investor relations

Toutes questions relatives à l'action Wereldhave Belgium peuvent être posées via investor.relations@wereldhavebelgium.com.

2011 en bref

Centres commerciaux

Pour ses investissements futurs, Wereldhave Belgium cherche à augmenter la proportion des centres commerciaux au sein de son portefeuille immobilier. 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. Fin 2011, la proportion des centres commerciaux dans le portefeuille des immeubles de placement a augmenté à 70%.

Au moyen d'une gestion pro-active, la sicafi cherche à assurer la continuité et à renforcer la position de ses centres commerciaux sur le marché. Les baux qui ont fait l'objet d'une procédure de renouvellement, ont été effectivement renouvelés à des loyers plus élevés.

Les centres commerciaux ne connaissent aucun chômage locatif.

Bureaux

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

L'immeuble Orion, situé Bld. Bisschoffsheim 22-25 à Bruxelles (5.230 m²) est entièrement loué depuis le 1er septembre 2011.

Un bail de neuf ans a été conclu avec «Bruxelles - Formation».

La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux arrivés à échéance est une priorité pour le Gérant.

En août 2011, l'immeuble de bureaux, situé 58, Bld. du Régent à Bruxelles, a été vendu. Le prix de vente de € 2,8 mln était conforme à la juste valeur.

Pour l'année 2011, le taux d'occupation moyen des immeubles de bureaux était de 83,1%.

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.

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

Le projet à Tournai porte également sur une extension substantielle du centre commercial et intègre la création d'un «retail park». Le dépôt de la demande de permis unique est prévu au cours du premier trimestre 2012.

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

Pour des informations plus détaillées à ce sujet, veuillez consulter le chapitre «Projets de développement».

Bénéfice

Le bénéfice de 2011 est de € 38,3 mln (2010: € 21,1 mln). Le bénéfice par action est de € 7,18 (2010: € 3,95). L'augmentation du bénéfice est due à une réévaluation positive et à des revenus locatifs plus élevés.

La réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 15,2 mln (2010: € -0,9 mln).

Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct

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

Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 4,34 (2010: € 4,22).

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

Résultat indirect

Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation. Sur l'année 2011, la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement s'est élevée à € 15,2 mln (2010: € -0,9 mln).

Le 4 août 2011, l'immeuble de bureaux, situé 58, Bld. du Régent à Bruxelles, a été vendu. Le prix de vente de € 2,8 mln était conforme à la juste valeur.

Dividende

Un dividende brut de € 4,00 (net € 3,16) sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires résultant en un ratio de pay-out de 92,3% par rapport au résultat direct statutaire. Le dividende est payable dès le 19 avril 2012 contre remise du coupon 15. Les services financiers sont assurés par BNP Paribas.

Evolution boursière

En 2011, les Actionnaires de Wereldhave Belgium ont obtenu un return (incl. dividende) de 3,4% (2010: 16,8%). Le rendement de l'EPRA Index Europe est de -9,4%. Le ratio cours/résultat direct était de 15,4 fin 2011.

Cours boursier 2011 (x €)



Ratio cours boursier / résultat direct



Capitaux propres et dettes

Fin 2011, avant répartition du bénéfice, les capitaux propres s'élèvent à € 397,9 mln, ou 80,2% du total du bilan (2010: € 380,7 mln ou 86,2%). Wereldhave Belgium s'impose comme directive à long terme, une solvabilité d'environ 70%. Des équilibres bilantaires solides limitent la sensibilité aux variations des taux d'intérêts et augmentent le dynamisme de la Société lors de la réalisation de nouveaux investissements.

Le 31 décembre 2011, 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, s'élève à € 74,63 au 31 décembre 2011 (31 décembre 2010: € 71,40).

La Société fait appel à deux financements externes au 31 décembre 2011: un crédit à long terme (revolving credit) de € 60 mln avec pour échéance le 16 avril 2016 et une ligne de crédit non engagée (€ 26 mln) sans date d'échéance.

Les appels se font à un taux d'intérêt variable et sont repris au bilan à leur juste valeur. La Société ne fait pas appel à des instruments de couverture de sorte que 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 d'avances à court terme 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 2011 est de 18,3% (2010: 13,2%). 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 31.

Evolution du portefeuille immobilier

En 2011, l'extension du centre commercial de Nivelles est pratiquement terminée. L'ouverture de cette extension au public est prévue pour le 30 mars 2012. Grâce à l'extension, la surface locative a presque été doublée. Fin 2011, environ 95% du projet était déjà loué.

L'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai et le redéveloppement du centre commercial 'Shopping 1' à Genk se trouvent encore en phase d'études et de demandes de permis. Mi-2011, l'immeuble de bureaux, situé 58, Bld. du Régent à Bruxelles, a été vendu. Le prix de vente de € 2,8 mln était conforme à la juste valeur.

Pour l'année 2011, le taux d'occupation moyen du portefeuille d'immeubles de placement, exprimé en pourcentage de loyer théorique, s'élève à 93,1% (2010: 89,0%).

La dérogation à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs dans un seul complexe immobilier, conformément à l'article 39, § 3, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, 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 2011 à € 398,4 mln.

Le rendement moyen locatif pour une occupation de 100% du portefeuille d'immeubles de placement est de 6,2%.

Fin 2011, 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 € 11,4 mln (31 décembre 2010: € 11,5 mln).

Evaluation du portefeuille au 01/01/11 (x € 1.000)

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

Evaluation du portefeuille 31/12/11 (x € 1.000)

Commercial	256.913
Bureaux	141.495
	<u>398.408</u>

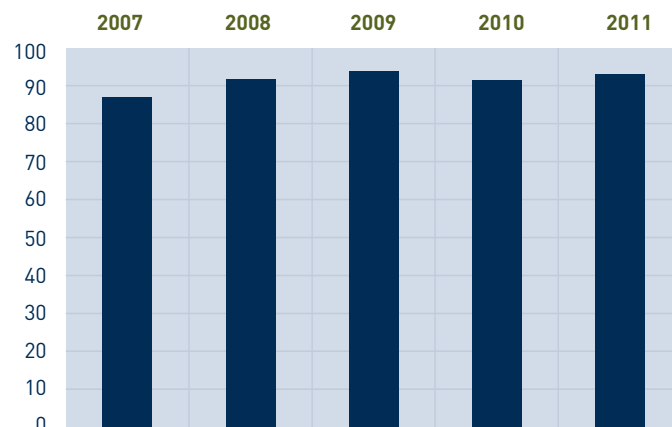
Valeur assurée du portefeuille au 31/12/11 (x € 1.000)

Commercial	169.913
Bureaux	146.941
	<u>316.854</u>

Loyer théorique prévu (sur base d'une location à 100 %) en 2012 (x € 1.000)

Commercial	17.217
Bureaux	12.323
	<u>29.540</u>

Occupation moyenne (en % du revenu locatif)



Introduction

Wereldhave Belgium est fermement convaincue que la durabilité n'est pas incompatible avec une gestion commerciale. Toutes deux sont basées sur la prise de bonnes décisions en matière d'investissements, le choix de bâtiments où les personnes séjournent avec plaisir, qui répondent et continueront de répondre à un besoin (de la Société). Compte tenu des intérêts divergents des parties impliquées, il convient d'agir avec prudence. C'est pourquoi, sur la base d'une analyse des parties intervenantes, Wereldhave Belgium a cité quatre domaines spécifiques faisant l'objet d'une attention particulière, à savoir: l'organisation proprement dite, les nouveaux investissements, la construction et le développement immobilier ainsi que la gestion immobilière.

Parmi ces thèmes, Wereldhave Belgium fixe des objectifs et des initiatives annuels. Pour 2011, les initiatives suivantes ont été formulées: la mise en œuvre d'un système de gestion énergétique, l'achat d'électricité verte, la certification des bâtiments selon les critères de certification BREEAM et la mise en œuvre de baux de type «Greenleases» pour les emplacements commerciaux.

Organisation

La durabilité est un processus d'amélioration continue. Pour ce motif, Wereldhave Belgium est convaincue que la durabilité doit faire partie intégrante de sa gestion d'entreprise. Le groupe de travail de Wereldhave sur la durabilité est présidé par le CEO et se réunit au moins 1 fois par mois. Le groupe de travail sur la durabilité évalue les progrès réalisés et détermine de nouveaux objectifs.

Le réseau intranet de Wereldhave comporte, depuis 2011, des «pages sur la durabilité», sur lesquelles les collaborateurs peuvent trouver des informations en matière de durabilité, qui vont de listes de matériaux durables à une boîte à outils 'Greenlease'. La durabilité constitue un sujet permanent du bulletin d'information interne de Wereldhave, informant les collaborateurs des initiatives en cours et des progrès enregistrés. Enfin, des présentations sont données aux collaborateurs sur les thèmes de la durabilité, telles que les exigences des critères de certification BREEAM, la gestion énergétique et les objectifs pour l'année en cours et à venir.

En 2011, Wereldhave Belgium a commencé à conclure des engagements en matière de durabilité avec ses prestataires de services. Par ailleurs, Wereldhave Belgium partage ses connaissances en faveur de collaborations durables.

Nouveaux investissements

À l'avenir, Wereldhave Belgium souhaite évaluer la qualité des bâtiments existants avec la directive «BREEAM in Use». Cette directive n'est pas encore opérationnelle pour les emplacements commerciaux et un développement plus poussé devra déterminer si cette méthodologie peut effectivement devenir la norme applicable aux bâtiments existants. A ce jour, Wereldhave Belgium applique, pour un bâtiment existant, un certain nombre de conditions en matière de durabilité qui lui sont propres. Un bon emplacement, avec un éventail de commodités et une bonne accessibilité par les transports publics en font partie.

Construction et développement immobilier

Wereldhave Belgium applique, comme règle de conduite pour les projets de développement, l'obtention, au minimum, de la certification BREEAM 'Good', mais opte, de préférence, la note 'Very Good'. Des mesures d'économie d'énergie et d'eau, conçues pour un environnement sain à l'intérieur des bâtiments, et une très bonne accessibilité par les transports publics rendent ce score possible.

En 2011, le centre commercial de Nivelles a obtenu pour sa conception la certification BREEAM 'Very Good'. Les éléments pris en compte par cette certification sont, par exemple, une gestion durable du chantier, les panneaux solaires et les mesures d'économie d'énergie, un éclairage intérieur sain et des mesures d'économie en eau. Une collaboration avec les locataires est indispensable pour l'obtention du certificat BREEAM pour le commerce de détail. Les commerçants sont en effet responsables des parachèvements et de l'aménagement de leur magasin. Un «greenlease» (light) a été conclu avec les nouveaux locataires afin de pouvoir donner une base plus large à la durabilité du centre commercial. Davantage d'informations sur le sujet «greenlease» figurent au paragraphe «gestion immobilière».

Bien que Wereldhave Belgium travaille déjà depuis la fin des années 1990 avec une liste de contrôle des matériaux, elle considère encore ce thème comme l'un des plus grands défis pour l'avenir. La pénurie des matières premières pour les matériaux de construction va encore s'aggraver au cours des prochaines décennies. Un choix éclairé des matériaux et le traitement soigneux des déchets (de construction) sont repris dans la liste de contrôle interne des matériaux, mais aussi dans les programmes des exigences, dans la liste de suivi du chantier et dans les engagements pris avec les entrepreneurs en matière de durabilité.

En outre, Wereldhave Belgium a pris, l'année dernière, des mesures en matière de sécurité des personnes qui travaillent dans, sur ou aux bâtiments faisant partie du portefeuille. Il s'agit, par exemple, de la protection de la toiture et de l'installation de caméras dans les centres commerciaux et dans les immeubles de bureaux.

Gestion immobilière

Les locataires attachent de plus en plus d'importance à la durabilité et prennent à présent même certaines initiatives à cet égard. Wereldhave Belgium se réjouit de ce développement et soutient volontiers les idées durables de ses locataires. Une gestion énergétique active offre des opportunités de conservation de son portefeuille. En 2011, Wereldhave Belgium a relié les compteurs d'une grande partie de son portefeuille à une plate-forme de gestion de l'énergie. 'Mesurer, c'est savoir' et donc le début d'une gestion active de l'énergie. La plate-forme enregistre des valeurs prises toutes les 15 minutes sur les compteurs, permettant ainsi de distinguer les profils de consommation énergétique et d'analyser le déroulement de la consommation énergétique au cours de la journée. Le système n'est entré en application qu'au cours du troisième trimestre 2011, mais les premières analyses fournissent déjà des résultats intéressants.

Avec le système de gestion énergétique, il sera possible, à partir de la fin 2012, d'établir une empreinte carbone de l'énergie achetée par Wereldhave Belgium car les données seront

basées sur la consommation énergétique réelle. Par ailleurs, Wereldhave Belgium achète 100% d'électricité verte. Début 2012, des panneaux solaires seront placés sur l'extension ainsi que sur le toit du centre commercial existant de Nivelles. Grâce à l'achat d'électricité verte et au placement de ses propres sources d'énergie durable, Wereldhave Belgium a déjà sensiblement réduit son empreinte carbone, avant même que le relevé des compteurs n'ait commencé.

En 2011, Wereldhave Belgium a franchi une première étape dans le domaine de la gestion des déchets de son portefeuille. Les locataires sont également impliqués dans le tri des déchets. De nouvelles poubelles sont placées à cet effet, rendant possible le tri selon leurs différents types.

Grâce à l'analyse des flux d'énergie, les commerçants seront approchés de façon plus soutenue afin de parvenir à une collaboration. Il sera fait usage, à cet effet, des baux type « Greenleases », qui prévoient un parachèvement et un aménagement durables des constructions. Tous les nouveaux locataires des 12.500 m² qui constituent l'extension du centre commercial de Nivelles ont signé un bail Greenlease (light).

Quels que soient les résultats qui ont pu être obtenus au cours des années précédentes, de nouvelles améliorations restent possibles. La « valeur pour demain » commence par une prise de responsabilité aujourd'hui.

Le marché immobilier en Belgique

L'incertitude concernant la situation macro-économique s'est accrue durant le second semestre 2011. Le marché s'inquiète des solutions proposées face à la crise économique et ce suite aux divergences de vues entre les différents pays membres de l'Eurozone. Cela a eu comme conséquence une polarisation des marchés immobiliers.

Les biens immobiliers situés dans des localisations de premier ordre sont très fortement recherchés alors que les biens moins bien localisés trouvent difficilement acquéreur.

Le marché belge de l'immobilier commercial a de nouveau prouvé qu'il est solide et stable, avec des variations de chiffre d'affaires de 1 à 2% (en plus ou en moins) par rapport aux chiffres de 2010. Cette stabilité se répercute sur les prix à la location, qui se sont sensiblement plus élevés pour les rues commerçantes principales et les centres commerciaux. Au niveau des localisations secondaires, les prix ont par contre été mis sous pression. La tendance est similaire pour les centres commerciaux dès lors qu'il apparaît que les meilleurs centres ne souffrent pas de vacance locative et que les loyers connaissent une légère augmentation.

De manière générale, les commerçants sont devenus plus prudents et plus opportunistes pour la prise de location de nouveaux magasins, mais les localisations de premier ordre restent très appréciées, tant par les commerçants établis de longue date que par les nouveaux venus.

Une série de nouvelles enseignes tel que Forever 21, River Island, Abercrombie & Fitch ont ouvert leur premier magasin en Belgique en 2011, mais les groupes locaux tel que Lola and Liza, Veritas et Apple's maintiennent leur expansion.

La pression sur les bons emplacements est alimentée par le fait qu'il y aura peu de nouveaux projets sur le marché en 2012 et 2013.

La réglementation existante et celle en cours d'élaboration rendent difficile la réalisation de nouveaux projets en dehors des noyaux urbains. Un investissement dans l'immobilier commercial de premier ordre est considéré comme un placement défensif et continue à obtenir de bons résultats. La proportion de l'immobilier commercial dans les transactions réalisées par des investisseurs progresse également.

La demande pour des surfaces de bureaux situées à Bruxelles a été très basse. Les entreprises remettent à plus tard leurs décisions stratégiques à cause du climat économique. La prise en location a atteint 319.000m² en 2011, soit 35% de moins qu'en 2010. Il s'agit du chiffre le plus bas de ces 10 dernières années.

Puisqu'il y a peu de nouvelles transactions, les propriétaires focalisent en premier lieu leur attention sur la conservation de leurs locataires.

La vacance locative s'élève à 11.8% et reste stable de même que les loyers les plus élevés sont également restés stables. Les conditions locatives et les interventions pour les bâtiments neufs bien situés ont atteint leur maximum. Par contre, les conditions locatives pour des bâtiments moins récents et moins bien situés peuvent continuer à baisser compte tenu d'une vacance locative élevée et d'une situation économique morose.

Le volume d'investissement a progressé de 45% en 2011 par rapport à 2010. Etant donné la rareté des produits de qualité, le rendement est descendu à près de 5%. Il n'y a presque aucune transaction en cours dans les localisations de second choix.

En 2011, le Gérant va poursuivre la gestion active des centres commerciaux, en se focalisant sur l'augmentation des loyers. Les projets de développement à Tournai, Genk, Nivelles et Waterloo se trouvent en phase d'études ou de demandes de permis et sont suivis de près.

Le Gérant fera un maximum afin de consolider et d'augmenter le taux d'occupation structurel des immeubles de bureaux.

Le Gérant de Wereldhave Belgium déclare que:

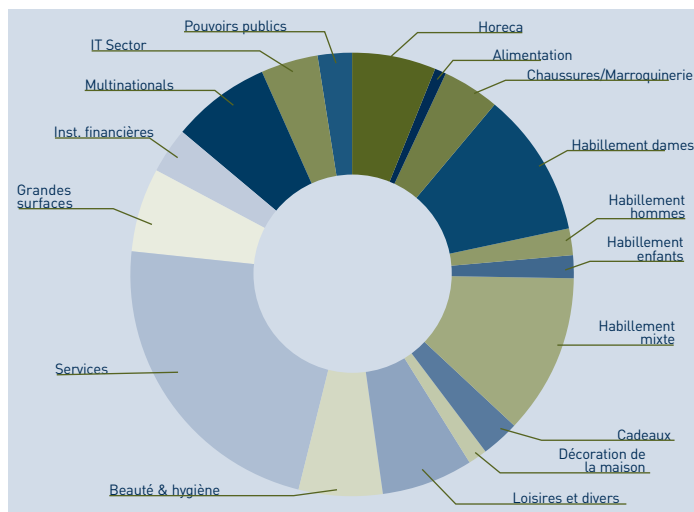
1. sur base des contrôles effectués, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de Wereldhave Belgium, sont en adéquation avec les recommandations du Code de Gouvernance d'Entreprise et permettent d'assurer avec une certitude quasi-absolue que le rapportage financier, tel que repris dans 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 également repris 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

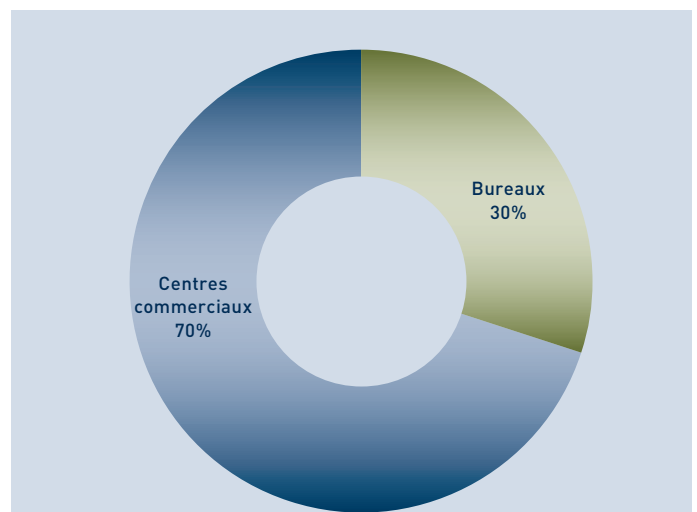
D. Goeminne, président
J. de Smet
P. Naert
J. Pars
L. Plasman

Vilvorde, le 24 février 2012

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



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



Portefeuille immobilier



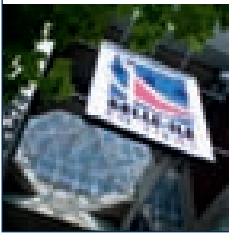
Aperçu du portefeuille au 31 décembre 2011

	Situation	Répartition du porte- feuille <i>(en % de valeur)</i>	Superficie locative <i>(m²)</i>	Parkings <i>(nombre)</i>	Nombre de loca- taires	Revenus locatifs en 2011 <i>(x € 1.000)</i>	Occupation moyenne en 2011 <i>(en % de loyer)</i>
Commercial							
Centre Commercial "Belle-Ile" **	4020 Liège Quai des Vennes 1	31	30.252	2.200	90	9.707	100
Centre Commercial Nivelles	1400 Nivelles Chaussée de Mons 18	12	16.195	802	60	2.997	100
Centre Commercial "Les Bastions"	7500 Tournai Bd. W. de Marvis 22	9	15.540	1.260	52	2.830	100
Waterloo	1410 Waterloo Chaussée de Bruxelles 193-195	3	3.347	95	12	760	100
Bureaux							
Centre Madou	1000 Bruxelles Bd. Bischoffsheim 1-8	7	12.162 504 *	150	1	2.435	100
Régent 58	1000 Bruxelles Bd. du Régent 58	0	3.135 32 *	32	4	75	0
Centre Orion	1000 Bruxelles Bd. Bischoffsheim 22-25	2	5.205 25 *	64	5	335	100
Jan Olieslagerlaan	1800 Vilvoorde J. Olieslagerlaan 41-45	1	3.048 29 *	82	4	335	100
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 30	2	5.449 201 *	178	7	583	75
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 32	1	3.907 120 *	123	3	576	75
Business- & Mediapark	1800 Vilvoorde Medialaan 28	4	12.772 246 *	305	4	1.290	78
De Veldekens I	2600 Berchem Roderveldlaan 1-2	3	11.192 368 *	238	3	557	43
De Veldekens II	2600 Berchem Roderveldlaan 3-4-5	5	16.003 1.008 *	316	13	1.996	93
De Veldekens III	2600 Berchem Berchemstadionstraat 76-78	4	11.192 208 *	217	16	757	70
Projets de développement		16					
Total		100	152.140			25.235	93

* espaces d'archives

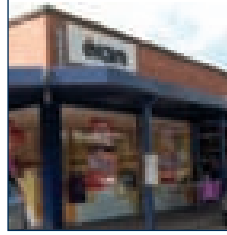
** en ce qui concerne le risque de confiscation de ce bien immobilier, veuillez consulter commentaire 31

Centre Commercial 'Belle-Ile'



Quai des Vennes 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 m²
 Le centre commercial compte 96 magasins
 Parking: 2.200 emplacements

Centre commercial à Waterloo



Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo
 Construction: 1967
 Situation: au centre de Waterloo
 Superficie locative: 3.347 m²
 Le centre commercial compte 11 magasins
 Parking: 95 emplacements

Centre commercial à Nivelles



Chaussée de Mons 18, 1400 Nivelles
 Construction: 1974 - Upgrading: 2008
 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 m²
 Le centre commercial compte 64 magasins
 Parking: 802 emplacements

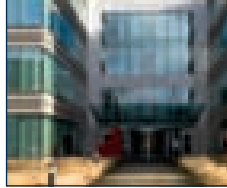
Immeubles de bureaux à Vilvorde



Jan Olieslagerlaan 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 m² de bureaux

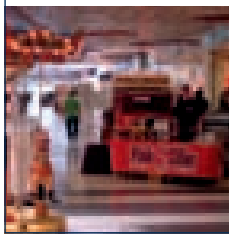


Medialaan 30-32, 1800 Vilvorde
 Construction: 1999
 Situation: dans le « Business- & Mediapark », à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national
 Superficie locative:
 Medialaan 30: 5.449 m² de bureaux
 Medialaan 32: 3.907 m² de bureaux



Medialaan 28, 1800 Vilvorde
 Construction: 2001
 Situation: dans le « Business- & Mediapark », à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national
 Superficie locative: 12.772 m² 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 m²
 Le centre commercial compte 56 magasins
 Parking: 1.260 emplacements

Immeubles de bureaux à Antwerpen "de Veldekens"



Veldekens I
 Roderveldlaan 1-2,
 2600 Berchem - Anvers
 Construction: 2001
 Situation: le long du ring d'Anvers
 Superficie locative: 11.192 m² de bureaux

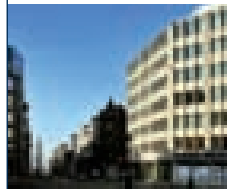


Veldekens II
 Roderveldlaan 3-4-5,
 2600 Berchem - Anvers
 Construction: 1999
 Situation: le long du ring d'Anvers
 Superficie locative: 16.003 m² de bureaux



Veldekens III
 Berchemstadionstraat 76-78,
 2600 Berchem - Anvers
 Construction: 2002
 Situation: le long du ring d'Anvers
 Superficie locative: 11.192 m² de bureaux

Immeubles de bureaux à Bruxelles



Centre Madou
 boulevard Bischoffsheim 1-8, 1000 Bruxelles
 Construction: 1975 - Rénovation: 2002
 Situation: le long de la petite ceinture, dans le quartier Arts/Loi
 Superficie locative: 12.162 m² de bureaux



Centre Orion
 boulevard Bischoffsheim 22-25, 1000 Bruxelles
 Construction: 1990
 Situation: le long de la petite ceinture, dans le quartier Arts/Loi
 Superficie locative: 5.205 m² de bureaux

Centre commercial à Nivelles

La rénovation et l'extension du centre commercial de Nivelles sont presque terminées. La rénovation en profondeur et l'extension du centre commercial de Nivelles sont pratiquement terminées. L'ouverture de cette extension au public est prévue pour le 30 mars 2012. Grâce à l'extension, la surface locative du Shopping Nivelles a presque doublé. La mise en location de l'extension a débuté en mars 2011. À partir de mars 2012, le Shopping Nivelles pourra s'enorgueillir de compter des chaînes de mode renommées telles que H&M, Esprit, A.S. Adventure, IKKS et JBC. Leasing Director de Wereldhave Belgium, Evelyne Duchi, commente ce processus et explique pourquoi Wereldhave Belgium a été en mesure d'attirer des locataires importants et renommés au sein du centre commercial. «Auparavant, les chaînes internationales ne portaient aucun intérêt au Shopping Nivelles avant qu'il ne soit rénové. Nous sommes à présent en mesure de satisfaire aux exigences de ces véritables locomotives qui sont à la recherche d'espaces plus grands et plus modernes.»

Evelyne Duchi, qui a pris ses fonctions chez Wereldhave Belgium lors de la reprise d'ING Real Estate Development Belgium, attribue ce surcroît de popularité à l'extension du centre commercial qui est passé de 16.000 m² à 28.500 m², ce qui a lui a donné l'envergure que recherchent actuellement les grandes chaînes de magasins. Delhaize, C&A, HEMA et Disport faisaient déjà partie des locataires du centre commercial, l'un des trois que possède Wereldhave Belgium, outre 'Belle-Ile' à Liège et 'Les Bastions' à Tournai.

Prix plus élevés

Malgré les difficiles conditions de marché actuelles, les commerçants ont manifesté, selon Evelyne Duchi, un intérêt relativement marqué. «Nous avons constaté qu'il fallait plus de temps pour négocier et conclure un contrat. Le marché nous connaît et est conscient de ce que Nivelles peut offrir en ce qui concerne la zone de chalandise et la masse critique que l'extension a permis d'atteindre. C'est pourquoi certains locataires se sentaient à l'étroit. Grâce à l'agrandissement de l'espace commercial et au déplacement de certains, nous avons pu résoudre leurs problèmes et dès lors revoir encore quelque peu le loyer à la hausse.»

Cela a engendré une mise en location efficace. Fin 2011, la presque totalité du centre était louée. «En fin de compte, la situation était telle qu'à un moment donné, j'ai dû mettre certaines demandes en attente car je souhaitais attirer d'autres locataires afin d'améliorer le mix commercial,» déclare-t-elle.

Forte augmentation du nombre de visiteurs

Le centre commercial de Nivelles comptait 64 commerces et, après l'extension et le déplacement de certains, il comptera 66 locataires dans la partie rénovée et 40 dans la nouvelle

construction. Parmi les nouveaux locataires figurent des segments commerciaux qui, jusqu'à présent, étaient sous-représentés, tels que la mode, les chaussures, les jouets, les hobbies, les ustensiles de cuisine et l'alimentation.

Une attention particulière a été consacrée à un passage naturel de l'ancienne vers la nouvelle partie. Cet objectif a été rempli au moyen d'une uniformité des vitrines de magasins, des effets de lumière et de l'utilisation des couleurs. Le nombre d'emplacements de parking a été bien sûr augmenté, et est passé de 800 à 1.300 emplacements en surface, dont 650 emplacements couverts. Le parking est gratuit.

Wereldhave Belgium s'attend à une forte augmentation du nombre de visiteurs. «Nous prévoyons une augmentation du nombre de visiteurs qui passera de 3 millions par an à 4,5-5 millions dans deux ans,» déclare Evelyne Duchi. «Il s'agira de nouveaux clients mais aussi des habitants de Nivelles qui reviennent et qui, par le passé, avaient migré vers des centres commerciaux plus modernes, plus lointains.»

Secteur

Retail

Type

Extension

Etendue

Extension centre commercial: 12.500m² GLA

Total centre commercial après extension: 28.500 m² GLA

Retail park: +/- 8.000 m² GLA

Ouverture

30 mars 2012

Rendement attendu

8%

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. L'ouverture au public est prévue le 30 mars 2012 et on s'attend à ce que tous les emplacements commerciaux soient loués à l'ouverture. La procédure pour les demandes de permis pour la construction d'un 'retail park' situé dans les environs (Nivelles II – environ 8.000 m²) a été mise en route.



Genk Shopping I

Secteur

Retail

Type

Redéveloppement/Extension

Etendue

Extension centre commercial: 11.500 m² GLA

Total après extension centre commercial: 27.100 m² GLA

Date de réception envisagée

2014

Rendement attendu

6,75% - 7,25%

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 27.100 m². 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 (consultez note 33 «Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice» à la page 73).

Centre commercial «Les Bastions» à Tournai

Secteur

Retail

Type

Extension

Etendue

Retail park: 10.000 m² GLA

Extension centre commercial: 14.500 m² GLA

Total après extension centre commercial: 32.500 m² GLA

Date de réception envisagée

Retail park: 2014

Extension centre commercial: 2016

Rendement attendu

Tournai I: 7% - 7,25%

Tournai II: 6,5%-7%

Etat

Tournai I est un 'retail park' de 10.000 m² avec 360 emplacements de parking et quelque 16 appartements, sur une parcelle sise en face du centre commercial Les Bastions. Tournai II comprend l'extension de 14.500 m² du centre existant sur le parking existant. Les deux projets sont encore en phase d'études et la procédure de demande des permis a été mise en route en 2011. Le projet tient compte de plusieurs aspects de durabilité.



Waterloo

Secteur

Retail

Type

Redéveloppement

Etendue

10.000 m² GLA

Date de réception envisagée

2016

Rendement attendu

6,75% - 7,25%

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 supérieur à la moyenne nationale. Le développement comprend un centre commercial en plein air de 10.000 m² avec parking ainsi qu'une place et une zone piétonne attrayante.

« Forum Overpoort » à Gand

Secteur

Retail/chambres d'étudiant

Type

Redéveloppement/Extension

Etendue

3.700 m² GLA

119 chambres d'étudiant avec leurs équipements communs

Date de réception envisagée

Septembre 2013

Rendement attendu

6,75% - 7%

Etat

Le projet comprend le (re)développement et transformation de l'ancien restaurant des étudiants de l'Université de Gand qui a ouvert ses portes en 1971. L'Université de Gand a concédé un droit d'emphytéose à Wereldhave Belgium pour une durée de 99 ans.

Le concept sous-jacent au (re)développement de «Forum Overpoort» comprend l'implantation de magasins, de services et de fonctions «horeca» spécifiquement destinés aux étudiants de l'Université et des Hautes Ecoles, en combinaison avec 119 chambres d'étudiant et une conciergerie afin de garantir une permanence sur le site. Dans le bâtiment, toutes les fonctions seront autonomes.



Rapports des experts immobiliers

Conclusions des rapports des experts immobiliers rédigés le 31 décembre 2011, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, telle que visée à l'article 29, paragraphe 1,

de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafis immobilières.

Troostwijk-Roux C.V.B.A.

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 2011 la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élevait à € 183.950.000.

Ce montant correspond à € 182.744.577 repris dans la balance sous la rubrique "immeubles de placement" et à € 1.205.423 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 € 183.950.000.

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 m² 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 m² par la surface de chaque cellule.

Le "zonage", est principalement utilisé pour les rues commerçantes. Le principe est que la valeur locative au m² 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 "m² 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 négociations 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 initiales 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, rédigé le 31 décembre 2011, estime la juste valeur des centres commerciaux 'Belle-Ile' à Liège, 'Nivelles Shopping Center' à Nivelles (existant) et Waterloo Shopping à Waterloo à € 215.793.000.

Le rapport de Cushman & Wakefield, rédigé le 31 décembre 2011, estime la juste valeur du projet de développement 'Nivelles Shopping Center' (extension) à € 54.620.000.



Comptes annuels consolidés 2011

Table des matières

Bilan consolidé au 31 décembre 2011	49
Compte de résultats consolidés 2011	50
Etat du résultat global 2011	52
Tableau des flux de trésorerie consolidés 2011	52
Etat consolidé de variations des capitaux propres 2011	53
Commentaires relatifs aux comptes annuels consolidés	
1 Informations générales	54
2 Statut fiscal	54
3 Principes	54
4 Résultat direct et indirect	62
5 Informations par segment	63
6 Immeubles de placement	65
7 Projets de développement	66
8 Autres immobilisations corporelles	66
9 Actifs financiers	67
10 Créances commerciales et autres actifs non courants	67
11 Créances courantes	67
12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	67
13 Capital social	68
14 Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	68
15 Obligations de pension	68
16 Dettes financières non courantes	69
17 Autres passifs non courants	69
18 Impôts différés	69
19 Passifs courants	69
20 Garanties	69
21 Revenus locatifs	70
22 Charges immobilières	70
23 Frais généraux	70
24 Résultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations	71
25 Résultat financier	71
26 Impôt sur le résultat	72
27 Goodwill	72
28 Regroupements d'entreprises	72
29 Résultat par action	72
30 Dividende	73
31 Claim	73
32 Transactions avec les filiales	73
33 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	73
34 Obligations d'investissements	74
35 Rémunération commissaire	74
36 Instruments financiers	74
37 Succursale	74
38 Activités en matière de recherche et de développement	74

Bilan consolidé au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

	Comm.	31 décembre 2011		31 décembre 2010	
Actifs					
I. Actifs non courants					
A. Goodwill	27	2.020		1.891	
C. Immeubles de placement	6		2.020		1.891
Immeubles de pl. hors projets de développement	6	398.408		395.381	
Projets de développement	7	74.428		27.815	
			472.836		423.196
D. Autres immobilisations corporelles	8	358		90	
E. Actifs financiers non courants					
Actifs disponibles à la vente					
Certificats fonciers	9	11.371		11.523	
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	10	1.341		1.790	
			13.070		13.403
II. Actifs courants					
B. Actifs financiers courants					
D. Créances commerciales	11	4.517		1.155	
E. Créances fiscales et autres actifs courants	11	695		652	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3.281		1.899	
			8.493		3.706
Total de l'actif			<u>496.419</u>		<u>442.196</u>
Capitaux propres					
A. Capital	13	224.969		224.969	
C. Réserves					
Réserves disponibles		5.627		5.627	
Résultat reporté		127.395		127.272	
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	14	1.617		1.769	
D. Résultat net de l'exercice		38.301		21.054	
			397.909		380.691
Passifs					
I. Passifs non courants					
A. Provisions					
Obligations de pension	15	188		252	
B. Dettes financières non courantes					
a. Etablissements de crédit	16	60.000			
b. Obligations d'emphyteose	26			3.949	
c. Autres					
Garanties locatives reçues	17	156		156	
F. Passifs d'impôts différés	18	1.186		1.714	
			61.530		6.071
II. Passifs courants					
B. Dettes financières courantes					
a. Etablissements de crédit		7.000		47.280	
c. Autres		307		298	
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes					
c. Autres					
Fournisseurs		23.029		4.996	
Impôts, rémunérations et charges sociales		428		99	
F. Comptes de régularisation					
Revenus immobiliers perçus d'avance		629		1.334	
Autres		5.587		1.427	
			36.980		55.434
Total capitaux propres et du passif			<u>496.419</u>		<u>442.196</u>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)			74,63		71,40

Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

	Comm.	2011	2010
I. Revenus locatifs	21		
Loyers		25.235	24.817
Indemnités de rupture des contrats locatifs		<u>1.003</u>	<u>505</u>
Résultat locatif net		26.238	25.322
V. Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués		3.181	2.988
VII. Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués		<u>-3.740</u>	<u>-3.316</u>
Résultat immobilier		<u>-559</u> 25.679	<u>-328</u> 24.994
IX. Frais techniques			
Frais techniques récurrents			
Réparations		-514	-890
Redevances de garantie totale		-144	-133
Primes d'assurances		<u>-43</u>	<u>-38</u>
		-701	-1.061
X. Frais commerciaux			
Commissions d'agence		-278	-338
Publicité		-113	-37
XII. Frais de gestion immobilière			
Charges (internes) de gestion d'immeubles		<u>-519</u>	<u>-341</u>
Charges immobilières	22	<u>-910</u>	<u>-716</u>
Résultat d'exploitation des immeubles		24.068	23.217
XIV. Frais généraux de la société	23		
Personnel		-859	-487
Autres		-730	-519
XV. Autres revenus ou frais opérationnels		<u>714</u>	<u>-201</u>
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille		<u>-875</u> 23.193	<u>-1.207</u> 22.010

	Comm.	2011	2010
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		2.698	
Valeur comptable des immeubles vendus		<u>-2.782</u>	<u> </u>
	24	-84	<u> </u>
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		4	23
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus		<u> </u>	<u> </u>
		4	23
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		21.050	3.404
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		<u>-6.303</u>	<u>-4.290</u>
	24	14.747	-886
XIX. Autre résultat sur portefeuille		<u> </u>	<u>-555</u>
		14.667	-555
		<u>37.860</u>	<u>-1.418</u>
Résultat opérationnel			<u>20.592</u>
XX. Revenus financiers			
Intérêts et dividendes perçus		898	908
XXI. Charges d'intérêts nettes			
Intérêts nominaux sur emprunts		-784	-301
XXII. Autres charges financières			
Frais bancaires et autres commissions		<u>-28</u>	<u>-41</u>
Résultat financier	25	<u>86</u>	<u>566</u>
Résultat avant impôt		37.946	21.158
XXIV. Impôts des sociétés			
Impôts des sociétés		-157	-104
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché		<u>512</u>	<u> </u>
Impôt	26	<u>355</u>	<u>-104</u>
Résultat net		<u>38.301</u>	<u>21.054</u>
Résultat net actionnaires du groupe		<u>38.301</u>	<u>21.054</u>
Résultat par action (x € 1)		7,18	3,95
Résultat dilué par action (x € 1)		7,18	3,95

Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan, le compte de résultats, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et l'état des variations des capitaux propres ensemble avec les commentaires des pages 54 à 74.

Etat du résultat global 2011

(x € 1.000)

	2011	2010
I. Résultat net		
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.126	22.495
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14.663	-886
Frais de projets regroupements d'entreprises		-555
Résultat net	37.789	21.054
II. Autres éléments du résultat global		
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-152	-442
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	512	
	360	-442
Résultat global	38.149	20.612
Intérêts minoritaires	0	0

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

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

Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan, le compte de résultats, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et l'état des variations des capitaux propres ensemble avec les commentaires des pages 54 à 74.

Etat consolidé des variations des capitaux propres 2011

(x € 1.000)

	Comm.	Actionnaires			Total	
		Capital social	Réserves	Résultat		Variations de juste valeur des actifs financiers
Bilan au 1 janvier 2010		224.969	5.627	148.173	2.221	380.980
Variations des actifs financiers disponibles à la vente	a				-442	-442
Bénéfice de l'exercice				21.054		21.054
Dividende de l'exercice 2009	b			-20.901		-20.901
Bilan au 31 décembre 2010		224.969	5.627	148.326	1.769	380.691
Bilan au 1 janvier 2011		224.969	5.627	148.326	1.769	380.691
Variations des actifs financiers disponibles à la vente	c				-152	-152
Prélèvement sur les réserves				-30		-30
Bénéfice de l'exercice				38.301		38.301
Dividende de l'exercice 2010	d			-20.901		-20.901
Bilan au 31 décembre 2011		224.969	5.627	165.696	1.617	397.909

Commentaires

a	Variations des actifs financiers disponibles à la vente Certificats fonciers	-442
b	Dividende de l'exercice 2009 € 3,92 (net € 3,332) par action	-20.901
c	Variations des actifs financiers disponibles à la vente Certificats fonciers	-152
d	Dividende de l'exercice 2010 € 3,92 (net € 3,332) par action	-20.901

Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan, le compte de résultats, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et l'état des variations des capitaux propres ensemble avec les commentaires des pages 54 à 74.

1. Informations générales

Wereldhave Belgium (la Société) a le statut de société d'investissement à capital fixe (sicafi). 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.

Les comptes annuels consolidés pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2011 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 24 février 2012.

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 11 avril 2012 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 2011.

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 2011

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

Les comptes annuels sont élaborés avant répartition du bénéfice. Le bilan et le compte de résultats sont établis conformément au schéma applicable aux sicafi belges, conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

En 2011, 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 2011. Il s'agit des normes et interprétations suivantes:

- IAS 1 Présentation des états financiers;
- IFRS 1 Première application des normes internationales d'information financière;
- IAS 24 Information relative aux parties liées;
- IAS 32 Instruments financiers: présentation - Classement des émissions de droits;
- IFRIC 14 Cotisations des obligations de financement minimum et
- IFRIC 19 Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres.

Au cours des prochaines années, les normes (adaptées) suivantes vont entrer en vigueur:

- IAS 1 Présentation des états financiers;
- IAS 12 Impôts sur le résultat;
- IFRS 7 Instruments financiers: informations à fournir;
- IFRS 9 Instruments financiers et modifications ultérieures;
- IFRS 10 Etats financiers consolidés;
- IFRS 11 Partenariats;
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités;
- IFRS 13 Evaluation de la juste valeur et
- IAS 19 Avantages du personnel.

L'IASB a apporté des adaptations à la norme IAS 12 (« Impôts sur le résultat »), qui doivent encore être approuvées par l'UE. Les modifications prévoient une exonération aux principes généraux de cette norme pour les investissements immobiliers qui sont traités via le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40 (« Immeubles de placement »). Les modifications partent du principe que pour la valorisation des impôts différés, il existe une présomption réfragable selon laquelle la valeur comptable d'un tel actif sera entièrement réalisée par la vente. Cette modification est pertinente dans le cas où le taux d'imposition applicable est différent suivant que l'actif est vendu ou utilisé. Un tel cas peut se présenter au sein de Wereldhave Belgium dans une situation déterminée.

Les modifications de l'IAS 19 concernent le traitement comptable des régimes de retraite à prestations définies et des indemnités de licenciement. La principale modification porte sur le traitement des mutations dans les régimes à prestations

définies et les actifs du régime. Les modifications exigent la reconnaissance directe des modifications dans les régimes à prestations définies et dans la juste valeur des actifs du régime via l'aperçu des résultats réalisés et non réalisés lorsqu'ils se produisent et l'élimination de la « méthode du corridor » qui est autorisée dans la version antérieure d'IAS 19.

La modification dans IFRS 11 concerne le traitement des partenariats lorsque la réalité économique est déterminante ('substance over form'). La structure juridique d'un partenariat n'est plus déterminante pour l'élaboration du rapport. En outre, le nombre de choix possibles pour le traitement des partenariats est limité: la consolidation proportionnelle des joint ventures n'est plus autorisée.

3.2 Consolidation

Filiales

Les filiales désignent toutes les entités pour lesquelles le groupe a la possibilité de déterminer la politique financière et opérationnelle, en général grâce à une participation supérieure à la moitié des droits de vote. L'existence et l'effet des droits de vote qui sont à ce moment exécutoires ou convertibles sont estimés en évaluant si le groupe possède le contrôle d'une autre entité.

Les filiales sont entièrement consolidées à compter de la date à laquelle le contrôle est cédé au groupe. Elles sont consolidées jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin.

Les actifs et passifs identifiables acquis et les obligations conditionnelles au sein d'un regroupement d'entreprise sont initialement valorisés à la juste valeur à la date de la reprise. À l'acquisition, il est possible de choisir de valoriser les participations minoritaires à leur juste valeur ou la proportion des participations minoritaires dans l'actif net de l'entreprise acquise. La partie qui excède les coûts de reprise au-delà de la valeur réelle de la partie du groupe des actifs nets identifiables acquis est comptabilisée en tant que goodwill. Si les coûts de reprise sont inférieurs à la juste valeur de l'actif net de la filiale acquise, la différence est traitée dans le compte de résultat.

Les transactions et soldes interentreprises ainsi que les bénéfices non réalisés sur les transactions entre filiales sont éliminés. Les pertes non réalisées sont également éliminées. Les bases de référence pour le rapport financier des filiales sont adaptées si nécessaire pour assurer la cohérence avec les bases retenues pour le groupe.

Traitement des acquisitions

En cas d'acquisition, Wereldhave Belgium évalue si c'est la norme IFRS 3 R « Regroupement d'entreprises » ou la norme IAS 40 « Immeubles de placement » qui est d'application. Les acquisitions sont considérées comme un regroupement d'entreprises s'il est question de reprise d'actifs, d'activités de location et d'une organisation de la gestion de telle sorte que l'entité reprise peut fonctionner comme entreprise indépendante avec comme objectif de générer des profits économiques. Wereldhave Belgium ne considère pas nécessairement l'acquisition de biens immobiliers qui, pour des motifs économiques, sont achetés au sein d'une société qui a la personnalité juridique, comme un regroupement d'entreprises, mais évalue ces acquisitions au cas par cas, sur la base des caractéristiques des entreprises concernées.

Lors de l'acquisition de regroupements d'entreprise, la juste valeur de la participation acquise est estimée par rapport au prix payé pour l'acquisition. Si la juste valeur est inférieure, la différence entre les montants payés et la juste valeur est considérée comme goodwill. Si les montants payés sont inférieurs, la différence est directement traitée dans le compte de résultat.

Si une reprise n'est pas qualifiée comme regroupement d'entreprises, elle est traitée sur la base des actifs et passifs individuels et les coûts d'acquisition complémentaires sont capitalisés, aucun goodwill ou latence fiscale n'étant pris en considération.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour le traitement de l'acquisition des filiales par le groupe. Le coût d'une reprise est déterminé sur la base de la juste valeur des actifs, des instruments de capitaux propres émis et des passifs contractés ou pris en charge à la date de la transaction. Les coûts qui ont directement trait à la reprise sont traités dans le compte de résultat.

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 7 décembre 2010).

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 R - 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 transaction 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 réparation 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.

Les investissements immobiliers qui se trouvent sur une parcelle cédée en emphytéose sont valorisés à la juste valeur, tout comme les autres investissements immobiliers, étant bien entendu que la juste valeur du bien immobilier comprend en déduction la valeur actualisée des engagements de paiement de l'emphytéose. Pour le rapportage, l'emphytéose est traitée comme une location financière, la valeur comptable de ces obligations futures étant ajoutée à la valeur du bien immobilier. Parallèlement, les obligations emphytéotiques sont valorisées initialement au bilan, au plus faible des deux montants suivants: la juste valeur de l'obligation ou la valeur actualisée des paiements emphytéotiques minimums. La valorisation s'effectue ensuite au coût amorti.

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 coût 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 coût 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 coût comprend le coût des travaux effectués, les coûts du personnel directement impliqué dans le projet, chargé de la surveillance technique et de la gestion du projet, sur la base des heures de prestations, et les charges d'intérêts capitalisées jusqu'à la date de livraison, sur la base des charges d'intérêts directement imputables au projet de développement, et sur la base des taux d'intérêt effectifs moyens du groupe en l'absence de financement spécifique du projet. Les charges d'intérêts comprennent les intérêts et tous les coûts exposés par Wereldhave Belgium pour la mobilisation de capitaux.

La juste valeur du projet de développement est déterminée de manière identique à celle des investissements immobiliers, étant entendu que le facteur de capitalisation est adapté en fonction des risques de développement présents. Si possible, la juste valeur du projet de développement est établie par des experts immobiliers indépendants. À défaut, on utilisera un modèle de calcul interne avec des paramètres analogues.

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 montants 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 de 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'actifs, 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 comptabilisées 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.

Les produits locatifs variables, tels que les loyers basés sur le chiffre d'affaires du commerçant ou les produits d'une location occasionnelle, sont enregistrés au compte de résultat de la période à laquelle ils ont trait, si cette période peut être estimée de manière fiable. Si cette estimation n'est pas possible, le traitement a lieu au moment de la réalisation.

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

Les frais 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 au 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'éventuels 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 (re)location, la date d'entrée en vigueur de cette (re)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 2011

(x € 1.000)

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

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

5. Information par segment (x € 1.000)

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

2011			
	Bureaux	Commercial	Total
Résultat locatif net	9.769	16.469	26.238
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-428	-131	-559
IX. Frais techniques			-701
Réparations	-416	-98	
Redevances de garantie totale	-86	-58	
Primes d'assurances	-19	-24	
X. Frais commerciaux			-391
Commissions d'agence	-275	-2	
Publicité	-44	-70	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-193	-326	-519
Résultat d'exploitation des immeubles	8.308	15.760	24.068
XIV. Frais généraux de la société et autres revenus ou frais opérationnels			-875
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			23.193
XVI. Vente d'immeubles de placement			-84
Ventes d'immeubles	2.698		
Valeur comptable des immeubles vendus	-2.782		
XVII. Vente d'autres actifs non financiers			4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			14.747
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.786	19.264	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.746	-3.557	
Résultat opérationnel			37.860
Résultat financier			86
Résultat avant impôts			37.946
Impôts des sociétés			-157
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché		512	512
Impôts			355
Résultat net			38.301

Immeubles de placement

Situation au 01/01	143.158	252.223	395.381
Investissements	2.059	-447	1.612
Ventes	-2.762		-2.762
Réévaluations	-960	5.137	4.177
Situation au 31/12	141.495	256.913	398.408

Suite de l'information par segment

2010	Bureaux	Commercial	Total
Résultat locatif net	9.766	15.556	25.322
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-217	-111	-328
IX. Frais techniques			-1.061
Réparations	-771	-119	
Redevances de garantie totale	-81	-52	
Primes d'assurances	-19	-19	
X. Frais commerciaux			-375
Commissions d'agence	-338		
Publicité	-14	-23	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-133	-208	-341
Résultat d'exploitation des immeubles	8.193	15.024	23.217
XIV. Frais généraux de la société et autres revenus ou frais opérationnels			-1.200
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			22.017
XVII. Vente d'autres actifs non financiers			23
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-886
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-555	-555
Résultat opérationnel			20.599
Résultat financier			559
Résultat avant impôts			21.158
Impôts			-104
Résultat net			21.054
Immeubles de placement			
Situation au 01/01	144.783	237.090	381.873
Investissements	92	14.302	14.394
Ventes			
Réévaluations	-1.717	831	-886
Situation au 31/12	143.158	252.223	395.381

6. Immeubles de placement (x € 1.000)

	2011	2010
Bilan au 1er janvier	395.381	381.873
Acquisitions (regroupements d'entreprises - note 28)		15.096
Ventes	-2.762	
Réclassement de terrains	-2.084	
Investissements	3.696	-702
Réévaluations	4.177	-886
	<hr/>	
Bilan au 31 décembre	<u>398.408</u>	<u>395.381</u>

En août 2011, l'immeuble de bureaux, situé au 58, Bld. du Régent, à Bruxelles, a été vendu (€ -2,8 mln). Les terrains, situés à côté du centre commercial "Les Bastions" à Tournai, qui font l'objet de la construction d'un retail parc et de l'extension du centre commercial, ont été reclassées sous la rubrique "Immeubles de placement - projets de développement" (€ -2,1 mln). Les investissements concernent principalement l'achat de la nue propriété de la parcelle de terrain située sur la Chaussée de Bruxelles 195 à Waterloo (€ 3,7 mln).

Garanties réelles constituées ou pour lesquelles il existe un engagement irrévocable portant sur le portefeuille des immeubles de placement: € 54,8 mln. Ces garanties font l'objet d'une hypothèque légale dans le cadre du litige fiscal (consultez commentaires 20 et 31).

Le portefeuille des immeubles de placement a été évalué le 31 décembre 2011 par la société CVBA Troostwijk-Roux et Cushman & Wakefield, experts immobiliers indépendants.

Valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes	399.700
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".	<hr/> -1.292
Balanswaardering	<hr/> <u>398.408</u>

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 développement (x € 1.000)

	2011	2010
Bilan au 1er janvier	27.815	13.179
Acquisitions (regroupements d'entreprises - note 28)		4.312
Acquisitions	1.683	
Réclassement de terrains	2.084	
Investissements	31.611	10.142
Réévaluations	10.569	
Intérêts capitalisés (taux d'intérêt moyen 2,64%)	666	182
	<hr/>	<hr/>
Bilan au 31 décembre	74.428	27.815

Acquisitions: Les acquisitions concernent l'établissement d'un droit d'emphytéose (€ 1,5 mln) par lequel Wereldhave Belgium devient emphytéote d'une parcelle située sur le site "Overpoort" à Gand et l'achat d'une parcelle de terrain (€ 0,2 mln) dans le cadre de l'optimisation de la mobilité du site du centre commercial à Nivelles.

Requalification de terrains: Les terrains situés à côté du centre commercial "Les Bastions" à Tournai, qui feront l'objet de la construction d'un retail parc et de l'extension du centre commercial, ont été requalifiés sous la rubrique "Immeubles de placement - projets de développement" (€ 2,1 mln).

Investissements (€ 31,6 mln): Les investissements concernent principalement les travaux de construction relatifs à l'extension du centre commercial à Nivelles. Fin 2011, les travaux étaient presque achevés. L'ouverture officielle est prévue le 30 mars 2012. Les coûts réalisés des autres projets de développement concernent les frais d'études.

Réévaluation: Le portefeuille immeubles de placement/projets de développement, exception faite du projet d'extension du centre commercial à Nivelles (réévaluation € 10,6 mln), ne peut donc être évalué qu'à leur coût, dès lors que leur juste valeur ne peut être déterminée puisqu'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 2011	78	12	90
Acquisitions (+/-)	240	60	300
Amortissements (+/-)	-35	3	-32
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bilan au 31 décembre 2011	283	75	358
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bilan au 1er janvier 2010	35	66	101
Acquisitions (+/-)	60	-42	18
Amortissements (+/-)	-17	-12	-29
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bilan au 31 décembre 2010	78	12	90
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	31 décembre 2011	31 décembre 2010	
Valeur totale d'acquisition	739	439	
Amortissement total	-381	-349	
	<hr/>	<hr/>	
Valeur comptable nette	358	90	

9. Actifs financiers (x € 1.000)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Actifs financiers disponibles à la vente: certificats fonciers		
Bilan au 1er janvier	11.523	11.948
Acquisition certificats fonciers		17
Réévaluation (par les capitaux propres - note 14)	-152	-442
Bilan au 31 décembre	11.371	11.523

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 2011, la juste valeur de cette participation était de € 8,0 mln (2010: € 8,1 mln).
Fin 2011, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 425,0.
- une participation de 6,9% (9.142 certificats fonciers) dans le centre commercial "Basilix" à Bruxelles. Fin 2011, la juste valeur de cette participation était de € 3,4 mln (2010: € 3,4 mln).
Fin 2011, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 370,2.

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

Les certificats fonciers sont des valeurs mobilières représentant une créance sur la part correspondante des revenus d'un bien immobilier déterminé. La valeur des coupons y attachés se compose pour partie desdits revenus et pour le solde de l'amortissement en capital.

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

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Emprunts	41	51
Garantie	8	
Investissements locatifs capitalisés	256	315
Honoraires des agents immobiliers capitalisés		416
Gratuités locatives capitalisées	1.036	1.008
Total	1.341	1.790

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

11. Créances courantes (x € 1.000)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Créances commerciales (locataires)	4.517	1.155
Créances d'impôts et autres actifs courants	695	652
Total	5.212	1.807

Puisqu'il s'agit de financements courants, la juste valeur des créances correspond à la valeur comptable.

Au 31 décembre 2011, le précompte immobilier à récupérer pour vacance s'élève à € 144 (2010: € 144).

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

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Banque	3.281	1.899

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
Capital		
Au 31 décembre 2010	224.969	5.331.947
Au 31 décembre 2011	224.969	5.331.947
Actions nominatives, dématérialisées ou au porteur sans valeur nominale		
Nominatives		3.636.218
Au porteur/dématérialisées		1.695.729
Total		5.331.947

Actionnariat

Au 31 décembre 2011, 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 € 224.968.917,27. Cette autorisation a été renouvelée le 16 décembre 2011 pour une période de cinq ans.

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

	2011	2010
Actifs financier disponibles à la vente		
Au 1er janvier	1.769	2.211
Réévaluation	-152	-442
Situation au 31/12	1.617	1.769

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 2011, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 425,0.
- une participation de 6,9% (9.142 certificats fonciers) dans le centre commercial "Basilix" à Bruxelles.
Fin 2011, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 370,2.

15. Obligations de pension (x € 1.000)

	2011	2010
Obligation nette au 1er janvier	252	66
Mutation d'obligation	-64	186
Obligation nette au 31 décembre	188	252

Dans le cadre d'un « Plan Defined Benefit » au profit des membres du personnel de la sicafi (20,6), une provision de € 188 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.

16. Dettes financières non courantes

Wereldhave Belgium dispose d'un crédit engagé à long terme (revolving credit) de € 60 mln avec pour échéance le 30 avril 2016 qui a été intégralement appelé fin 2011. Les appels se font à un taux d'intérêt variable (taux d'intérêt moyen pondéré de 2,71%) et sont repris au bilan à leur juste valeur. La Société ne fait pas appel à des instruments de couverture de sorte que 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 d'avances à court terme à un taux d'intérêt variable.

17. Autres passifs non courants (x € 1.000)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Garanties locatives	156	156

18. Impôts différés (x € 1.000)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Impôts différés	1.186	1.714

19. Passifs courants (x € 1.000)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Etablissements de crédit	7.000	47.280
Autres	117	
Dettes commerciales	22.912	4.996
Impôts, rémunérations et charges sociales	428	99
Dividendes des exercices précédents non-perçus	307	298
Loyers perçus anticipativement	629	1.334
Autres	5.587	1.427
Total	36.980	55.434

Etablissements de crédit: Wereldhave Belgium fait appel à une ligne de crédit (non engagée) de € 26 mln sans date d'échéance. Fin 2011, € 7 mln ont été appelés. Les prélèvements se font à un taux d'intérêt variable (taux d'intérêt moyen pondéré de 1,71%) et sont repris au bilan à leur juste valeur. La Société ne fait pas appel à des instruments de couverture de sorte que 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 d'avances à court terme à un taux d'intérêt variable.

Dettes commerciales: les dettes commerciales concernent d'une part les engagements à court terme liés à la construction de l'extension du centre commercial à Nivelles (€ 21.780 mln) et d'autre part les obligations courantes des fournisseurs (€ 1.132 mln).

20. Garanties

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs à concurrence de € 50,9 millions (2010: € 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 31).

21. 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 6,9% (2010: 11,0%).

Les cinq locataires les plus importants représentent 25,8% des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2011 se présente comme suit:

	2011	2010
Année 1	24.718	22.225
Année 2 – année 4	40.593	43.381
Année 5	6.944	4.725
Total	<u>72.255</u>	<u>70.331</u>

22. Charges immobilières (x € 1.000)

	2011	2010
Frais techniques	701	1.061
Frais commerciaux	391	375
Frais de gestion (note 23)	519	341
Total	<u>1.611</u>	<u>1.777</u>

Les frais techniques comprennent les frais (€ 292) des immeubles de placement non loués (note 3.20).

23. Frais généraux (x € 1.000)

	2011	2010
Frais du personnel		
Salaires	1.524	565
Charges sociales	482	171
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-1.652	-218
Intéressement aux bénéficiaires	252	-11
Frais de pension et d'assurance	384	95
Autres frais du personnel	112	22
Sous-total frais du personnel	<u>1.102</u>	<u>624</u>
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	<u>-243</u>	<u>-137</u>
Frais du personnel	859	487
Autres frais		
Frais d'audit	77	62
Frais de conseils	94	148
Frais divers	765	455
Sous-total autres frais	<u>936</u>	<u>665</u>
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	<u>-206</u>	<u>-146</u>
Autres frais	730	519

Autres revenus ou frais opérationnels

Autres revenus	-1.107	-174
Frais de sicafi	160	127
Taxe sociétés d'investissement	305	305
Sous-total autres revenus ou frais opérationnels	-642	258
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-72	-57
Autres revenus ou frais opérationnels	-714	201
Total	875	1.207

Clé de répartition relative aux affectations des frais généraux aux frais immobilières.

Sur l'exercice 2011, 22% des frais généraux (€ 521) ont été affectés au niveau des frais de gestion/des biens immobiliers (2010: 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 2011, la sicafi a employé en moyenne 20,6 personnes (FTE) (2010: 6,7).

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 € 95.000.

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.

24. Resultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations (x € 1.000)

	2011	2010
Evaluation des immeubles de placement	-84	
Evaluation plus-values	21.050	3.404
Evaluation moins-values	-6.303	-4.290
Total	14.663	-886

25. Résultat financier (x € 1.000)

	2011	2010
Produits financiers		
Coupon certificats fonciers	856	869
Intérêts perçus	42	39
	898	908
Charges d'intérêts	-784	-301
Autres	-28	-41
	-812	-342
Total	86	566

Les charges d'intérêts (€ -784) comprennent les intérêts payés en matière de gestion de la trésorerie de la société.

26. 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.

	2011	2010
Impôts des sociétés	-157	-104
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché	512	
Total	355	-104

27. Goodwill

L'acquisition de plusieurs projets de développement d'ING REDH Belgium ainsi que l'intégralité de son personnel le 31 décembre 2010, a produit un goodwill pour Wereldhave Belgium qui provient de la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des biens acquis (voir rapport annuel 2010 - note 26 "Regroupements d'entreprises").

Test de dépréciation

À la fin de l'exercice comptable 2011, le goodwill a été soumis à un test de dépréciation qui consiste à comparer la valeur comptable nette des projets de développement (c'est-à-dire la valeur réelle plus 100% du goodwill attribué - les impôts différés), avec leur valeur d'usage. Le résultat de ce test démontre qu'aucune dépréciation ne doit être enregistrée sur le goodwill.

28. Regroupements d'entreprises

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

Dans les comptes annuels consolidés de l'exercice clôturé le 31 décembre 2010, la juste valeur des actifs et passifs de l'acquisition d'ING Real Estate Development Holding Belgium (ING REDH Belgium) est établie sur une base provisoire.

Le prix d'achat définitif et la juste valeur des actifs et passifs repris d'ING REDH Belgium ont été établis depuis lors, ce qui a entraîné une adaptation des chiffres provisoires. Cette adaptation a trait à un recouvrement concernant le projet de (re)développement situé à Waterloo.

	2011	2010
Immeubles de placement	21.311	21.311
Créances	264	264
Trésorerie	252	252
Impôts différés	-1.714	-1.714
Obligations d'emphytéose	-3.949	-3.949
Emprunts à court terme	-5.280	-5.280
Autres dettes à court terme	-227	-227
Actifs et passifs identifiables net	10.657	10.657
Pris d'achat	-12.677	-12.548
Goodwill	-2.020	-1.891

29. 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 (2011: € 4,34; 2010: € 4,22). La Société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions.

30. Dividende

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 21,3 mln (2010: € 20,9 mln) soit un dividende brut de € 4,00; net € 3,16 (2010: 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).

31. 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. A l'audience de la cour d'appel du 7 février 2012, l'affaire a été mise en continuation à l'audience du 8 mars 2012.

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 2011 est de € 146,5 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.

32. Transactions avec les filiales

La rémunération du Gérant fait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires et est fixée à € 95.000.

Le montant de l'imposition contestée (principalement € 50,9 mln – consultez note 31 '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 2011 avec d'autres filiales.

33. Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

Le Gérant de la SCA Wereldhave Belgium a établi, conjointement avec le collège des gérants de la SCS Redevco Retail Belgium, une proposition de scission partielle dans laquelle est annoncée l'intention de la SCS Redevco Retail Belgium d'apporter au capital de la SCA Wereldhave Belgium les immeubles commerciaux situés à Genk, dont elle est propriétaire et qui se décompose comme suit: (A) une ensemble d'emplacements commerciaux en propriété exclusive et, en copropriété, 798,6/1.000ème des parties communes du centre commercial «Shopping Center Genk I» et (B) le centre commercial Stadsplein - Sint-Martinusplein qui se compose (i) du «Winkelcentrum Stadsplein Noord» (qui fait partie de la copropriété Woon- en winkelcentrum Stadsplein Noord), (ii) du «Winkelcentrum Stadsplein Zuid» (qui fait partie de la copropriété Woon- en winkelcentrum Stadsplein Zuid), (iii) du «Winkelcentrum Residentie Esplanade» (qui fait partie de la copropriété Residentie Esplanade) et (iv) du «Winkelcentrum Sint-Martinusplein» (qui est détenu à ce jour en pleine propriété par Redevco Retail Belgium), contre l'émission de nouvelles actions de la SCA Wereldhave Belgium, qui seront attribuées aux associés de Redevco retail Belgium en proportion de leur participation dans la société scindée, ceci sans que la SCS Redevco Retail Belgium ne soit dissoute. Le montant de cette transaction s'élève à environ € 69 mln.

La proposition de scission partielle dont question ci-dessus a été déposée au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et sera soumise au vote des actionnaires respectifs de la SCA Wereldhave Belgium et de la SCS Redevco Retail Belgium lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 11 avril 2012.

Le 13 janvier 2012, la Société a acquis 12.458 certificats immobiliers «Basilix» supplémentaires pour un prix de € 370 par certificat (€ 4,6 mln).

34. Obligations d'investissements

Dans le cadre des projets de développement à Nivelles (extension centre commercial), Tournai (extension centre commercial et «retail park»), Genk (redéveloppement centre commercial), Waterloo (redéveloppement centre commercial urbain) et Gand (redéveloppement projet mixte urbain), l'estimation de l'investissement total est évaluée à € 224 mln TVA incl. La Société sera juridiquement liée dès la signature des contrats avec les entrepreneurs.

35. Rémunération commissaire

En 2011, les honoraires relatifs aux activités d'audit s'élèvent à € 62.808 hors TVA et sur les activités de consultance € 28.492 hors VAT. Aucune autre rémunération n'a été payée.

36. Instruments financiers

La Société n'utilise pas d'instruments financiers.

37. Succursale

La Société n'a pas de succursale.

38. 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.

**Rapport du Commissaire
sur les comptes consolidés
pour l'exercice clos le
31 décembre 2011**

Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Wereldhave Belgium SCA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 un paragraphe explicatif

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Wereldhave Belgium SCA et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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 la situation financière consolidée au 31 décembre 2011, le compte de résultats consolidés au 31 décembre 2011, l'état du résultat global 2011, le tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2011 et l'état des variations des capitaux propres 2011, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total de la situation financière consolidée s'élève à EUR (000) 496.419 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de EUR (000) 38.301.

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 les 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'édictées par l'Institut des Réviseurs 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 2011 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2011, 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-Île' 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.

Sint-Stevens-Woluwe, le 8 mars 2012

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises scrl
Représentée par

Roland Jeanquart
Reviser d'entreprises



**Bilan et compte
de résultats statutaires 2011**

Bilan statutaire au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Actifs		
Actifs non courants		
Immeubles de pl. hors projets de développement	385.208	380.285
Projets de développement	68.751	23.585
Autres immobilisations corporelles	358	90
Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	11.371	11.523
Participations dans des sociétés liées	10.798	10.624
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.333	1.790
	<u>477.819</u>	<u>427.897</u>
Actifs courants		
Actifs financiers courants		
Créances commerciales	12.676	1.155
Créances fiscales et autres actifs courants	498	388
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.322	1.624
	<u>15.496</u>	<u>3.167</u>
Total de l'actif	<u>493.315</u>	<u>431.064</u>
Capitaux propres		
Capital	224.969	224.969
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat reporté	127.463	127.307
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1.618	1.769
Résultat net de l'exercice	40.499	21.058
	<u>400.176</u>	<u>380.730</u>
Passifs		
Passifs non courants		
Provisions		
Obligations de pension	188	252
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	60.000	
Obligations d'emphyteose		
Garanties locatives reçues	156	156
	<u>60.344</u>	<u>408</u>
Passifs courants		
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	7.000	42.000
Autres	307	298
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
Autres	114	
Fournisseurs	22.946	4.768
Impôts, rémunérations et charges sociales	492	99
Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	629	1.334
Autres	1.307	1.427
	<u>32.795</u>	<u>49.926</u>
Total capitaux propres et passifs	<u>493.315</u>	<u>431.064</u>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	75,05	71,41

Compte de résultats statutaire au 31 décembre 2011

(x € 1.000)

	2011	2010	
Revenus locatifs			
Loyers	24.475	24.817	
Indemnités de rupture anticipée de bail	<u>1.003</u>	<u>505</u>	
Résultat locatif net			
			25.322
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.103	2.988	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	<u>-3.679</u>	<u>-3.316</u>	
			-328
Résultat immobilier			
			24.994
Frais techniques			
Frais techniques récurrents			
Réparations	-514	-890	
Redevances de garantie totale	-144	-134	
Primes d'assurances	-43	-37	
Frais techniques non récurrents			
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études,)			
Sinistres			
Frais commerciaux			
Commissions d'agence	-278	-334	
Publicité	-108	-37	
Honoraires d'avocats et frais juridiques			
Frais de gestion immobilière			
Interne beheerkosten van het patrimonium	<u>-526</u>	<u>-341</u>	
Charges immobilières			
			-1.773
Résultat d'exploitation des immeubles			
			23.221
Frais généraux de la société			
Personnel	-902	-487	
Autres	-708	-519	
Autres revenus ou frais opérationnels	<u>637</u>	<u>-201</u>	
			-1.207
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille			
			22.014

Suite du compte de résultats statutaires au 31 décembre 2011

Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	2.698		
Valeur comptable des immeubles vendus	<u>-2.782</u>		
		-84	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	4		23
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus			
		4	23
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	21.050		3.404
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	<u>-2.820</u>		<u>-4.290</u>
		18.230	-886
Autre résultat sur portefeuille			<u>-555</u>
			-555
		<u>18.150</u>	<u>-1.418</u>
Résultat opérationnel		<u>40.466</u>	<u>20.596</u>
Revenus financiers			
Intérêts et dividendes perçus	898		908
Charges d'intérêts nettes			
Intérêts nominaux sur emprunts	-740		-301
Autres charges financières			
Frais bancaires et autres commissions	<u>-18</u>		<u>-41</u>
Résultat financier		<u>139</u>	<u>566</u>
Resultat avant impôt		<u>40.605</u>	<u>21.162</u>
Impôts des sociétés			
Impôts des sociétés	-106		-104
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôt		<u>-106</u>	<u>-104</u>
Résultat net		<u>40.499</u>	<u>21.058</u>
Résultat net actionnaires du groupe		<u>40.499</u>	<u>21.058</u>
Résultat par action (x € 1)		<u>7,60</u>	<u>3,95</u>
Résultat dilué par action (x € 1)		<u>7,60</u>	<u>3,95</u>

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

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.

Déclaration 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 Code de Gouvernance d'Entreprise 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

D. Goeminne, président
J. de Smet
P. Naert
J. Pars
L. Plasman

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 16 décembre 2011, 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 2011, le capital social s'élève à € 224.968.918,27, 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 € 224.968.918,27. Cette autorisation a été renouvelée le 16 décembre 2011 pour une période de cinq ans.

Nature des actions

Les actions sont au porteur, dématérialisées ou nominatives.

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.