



WERELDHAVE
BELGIUM



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013



SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT 2013

Informations clés, agenda financier	
Chiffres clés sur 5 ans	couverture intérieure
Général	1
Communiqué aux Actionnaires	8
Facteurs de risques	13

RAPPORT DE GESTION	20
Mission	21
Stratégie	21
Objectifs	22
Gouvernance d'entreprise	24
Responsabilité sociétale de l'entreprise	67
Prévisions	70

RAPPORT IMMOBILIER	72
Le marché belge de l'immobilier	73
Evolution du portefeuille immobilier	75
Relevé du portefeuille	78
Immeubles de placement	80
Projets de développement	82
Rapports des experts immobiliers	86

WERELDHAVE BELGIUM À LA BOURSE	90
---------------------------------------	-----------

RAPPORT FINANCIER	94
Comptes annuels consolidés	95
Commentaires relatifs aux comptes annuels consolidés	103
Rapport du Commissaire	136
Situation financière et compte de résultats statutaire	138

RENSEIGNEMENTS DE WERELDHAVE BELGIUM	143
---------------------------------------------	------------

Seule la version néerlandaise du rapport financier annuel 2013 a valeur légale.

INFORMATIONS CLÉS

AGENDA

09 avril 2014

Assemblée Générale des Actionnaires

14 avril 2014

Détachement du coupon (ex date)

16 avril 2014

Date d'arrêté (record date)

17 avril 2014

Paiement du dividende

24 avril 2014

Publication des chiffres du 1^{er} trimestre 2014

24 juillet 2014

Publication des chiffres semestriels 2014

23 octobre 2014

Publication des chiffres du 3^{ème} trimestre 2014

Mars 2015

Rapport financier 2014

Des informations peuvent être obtenues auprès de
Wereldhave Belgium:Tél: +32 2 732 19 00
investor.relations@wereldhavebelgium.com
www.wereldhavebelgium.comL'action Wereldhave Belgium est cotée au marché
continu de NYSE Euronext à Bruxelles.

Ticker: WEHB / ISIN BE0003724383

	2009	2010	2011	2012	2013
Cours de l'action au 31/12	61,5	68,5	66,90	82,50	83,22
Cours boursier/Résultat direct au 31/12	14,4	16,2	15,4	16,9	16,3
Capitalisation boursière au 31/12 (mln)	327,9	365,2	356,7	520,4	525,0
Valeur intrinsèque par action	71,45	71,40	74,63	76,21	77,83
Dividende	3,92	3,92	4,00	4,25	4,40
Rendement de dividende au 31/12 (%)	6,37	5,72	5,98	5,15	5,29
Pay-out ratio (%)	91,8	92,9	92,2	87,3	86,4
Free float (%)	30,7	30,7	30,7	30,6	30,6



Chiffres clés sur 5 ans

RÉSULTATS (x € 1.000)	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat locatif net	25.947	25.322	26.238	33.170	35.831
Bénéfice	15.793	21.054	38.301	36.465	34.752
Résultat direct ¹⁾	22.768	22.495	23.126	29.415	32.089
Résultat indirect ¹⁾	-6.975	-1.441	15.175	7.050	2.663
Bilan (x € 1.000)					
Immeubles de placement ²⁾	381.873	395.381	398.408	499.801	505.322
Projets de développement	13.179	27.815	74.428	55.244	90.159
Capitaux propres	380.980	380.691	397.909	480.720	490.979
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947	5.331.947	6.308.198	6.308.198
Juste valeur des immeubles de placement ²⁾ (x € 1.000)					
Commercial	237.090	252.221	256.913	377.503	380.882
Bureaux	144.783	143.160	141.495	122.298	124.440
	381.873	395.381	398.408	499.801	505.322
Chiffres clés par action (x € 1)					
Résultat direct	4,27	4,22	4,34	4,87	5,09
Résultat indirect	-1,31	-0,27	2,84	1,17	0,42
Dividende brut	3,92	3,92	4,00	4,25	4,40
Dividende net	3,33	3,33	3,16	3,19	3,30
Valeur intrinsèque avant répartition du bénéfice	71,45	71,40	74,63	76,21	77,83
Résultat direct par action	4,27	4,22	4,34	4,87	5,09
Bénéfice par action	2,96	3,95	7,18	6,04	5,51

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 conformément aux normes des 'International Valuation Standards' et 'European Valuation Standards'.

GÉNÉRAL

Profil

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, en ce compris les projets de développement, est de € 595,5 mln. Le portefeuille « retail » actuellement opérationnel (d'une valeur de € 380,9 mln et représentant 75% du portefeuille total) contient des centres commerciaux situés à Liège, Nivelles, Tournai et Genk. Le portefeuille d'immeubles de placement comprend également des immeubles de bureaux situés à Bruxelles et Anvers. Le portefeuille de projets de développement (d'une valeur de € 90,2 mln) comprend les terrains et les investissements réalisés aux termes de rénovations et/ou d'extensions de centres commerciaux opérées à Genk, Gand, Tournai et Waterloo.

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. Wereldhave Belgium identifie ainsi plus tôt les préoccupations de ses locataires et dispose plus rapidement d'informations récentes sur l'état du marché. Les connaissances qui en découlent sont ensuite mises au service du développement de projets.

Structure

Wereldhave Belgium est une sica immobilière depuis le 15 janvier 1998. La sica immobilière

est régie par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et la loi du 3 août 2012 et est reconnue par l'Autorité des services et marchés financiers.

La Société a le statut fiscal de sica 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., dont le siège est à La Haye, détient 69,41% des actions au 31 décembre 2013.

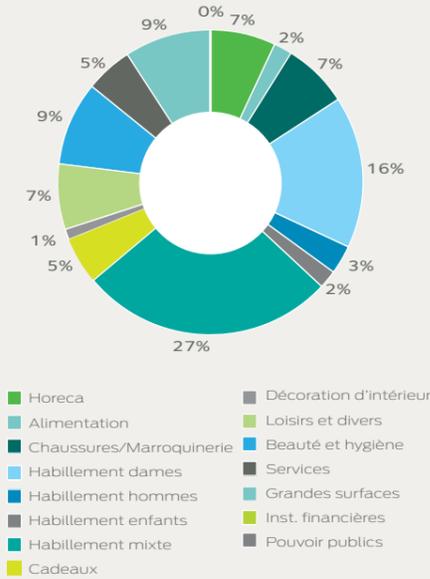
Valorisation du portefeuille immobilier

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

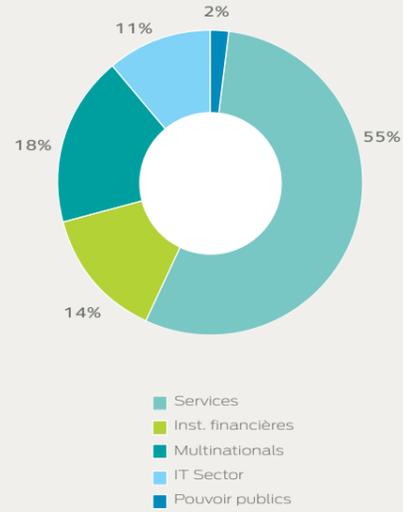
Position financière

Wereldhave Belgium a des ratios bilantaires solides. Avec un taux d'endettement de 20,6% (statutaire 20,6%) et une solvabilité de 78,3%, Wereldhave Belgium est un des fonds immobiliers européens cotés en bourse les plus solides.

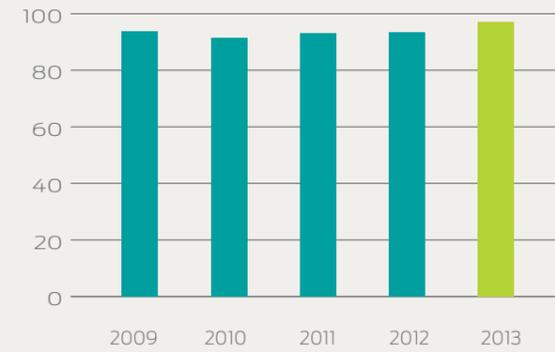
BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT -
 CENTRES COMMERCIAUX (en % des revenus locatifs)



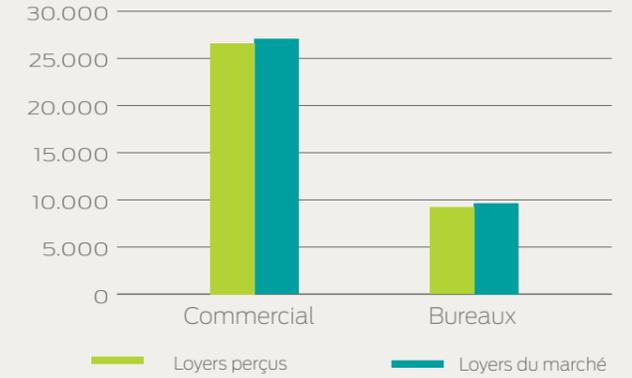
BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT -
 IMMEUBLES DE BUREAUX (en % des revenus locatifs)



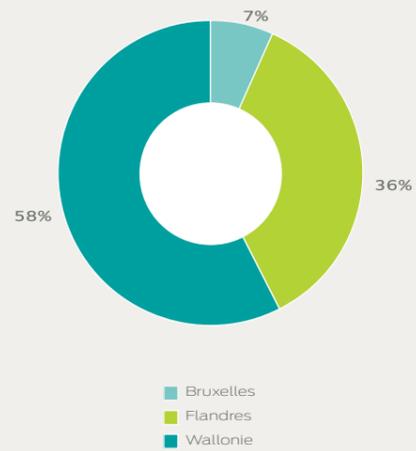
OCCUPATION MOYENNE
 (en % des revenus locatifs)



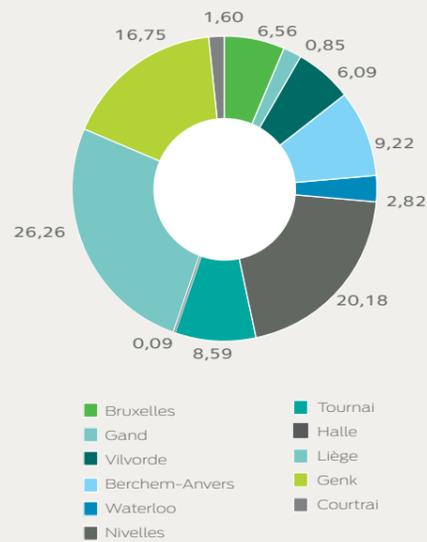
LOYERS PERÇUS / LOYERS DU MARCHÉ
 (x € 1.000)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
 (en % de la valeur d'évaluation)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
 (en % de la valeur d'évaluation)



RÉÉVALUATION PORTEFEUILLE IMMOBILIER
 (en %)



LOYERS CONTRACTUELS GARANTIS
 (en %)



ENTRETIEN AVEC **LUC PLASMAN**, ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

“Compte tenu du marché, Wereldhave Belgium achève l'exercice 2013 sur d'excellents résultats ”

Il s'exprime aussi sur ce que sera demain : à quoi faut-il s'attendre et sur quels thèmes Wereldhave Belgium se concentrera-t-elle ? « En Belgique, nous continuons à chercher à étendre notre portefeuille par le biais d'acquisitions et de nouveaux projets de développement immobilier. »



Luc Plasman,
administrateur
délégué de
Wereldhave Belgium,
fait le point sur l'année
écoulée.

Luc **PLASMAN**
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

“Compte tenu du marché, Wereldhave Belgium achève l'exercice 2013 sur d'excellents résultats ”

Que reprenez-vous de l'exercice 2013 ?

« A l'instar de bien d'autres pays européens, la Belgique a dû faire face aux conséquences de la crise économique. Les dépenses du consommateur belge sont pourtant restées remarquablement stables, surtout par rapport à celles de ses voisins néerlandais et français. L'indexation annuelle des salaires et l'absence de mesures d'économies publiques radicales y sont pour quelque chose. Ceci étant, la confiance des détaillants est visiblement en baisse. Ce sont les entreprises auxquelles les ventes par Internet font désormais concurrence, comme les sociétés spécialisées dans les produits électroniques, qui ont le plus souffert. L'on déplore d'ailleurs plusieurs faillites, de même qu'un certain ralentissement des projets d'expansion, y compris parmi les chaînes commerciales internationales. »

Comment Wereldhave Belgium a-t-elle vécu l'exercice 2013 ?

« Compte tenu du marché, Wereldhave Belgium achève l'exercice 2013 sur d'excellents résultats. Sur une base comparable, les loyers dans les centres commerciaux, notre cœur de portefeuille, ont augmenté de 6,3%, un chiffre bien supérieur à l'inflation. En fin d'exercice, les centres commerciaux enregistraient un taux d'occupation de 99,2%. Les magasins qui se sont libérés ont été rapidement reloués, souvent, d'ailleurs, moyennant des loyers plus élevés. Les bureaux, qui représentent 20% du portefeuille de Wereldhave Belgium, ont eux aussi extrêmement bien progressé. Leur taux d'occupation est passé de 81,3% à 91,8% en cours d'année, grâce notamment à la signature de nouveaux baux à Anvers et à Vilvorde. Il s'agit du taux le plus élevé depuis l'entrée en Bourse, en 1998. »

ENTRETIEN AVEC LUC PLASMAN

Comment Wereldhave Belgium gère-t-elle la situation, dans ce contexte de crise économique ?

« Nous prenons à bras-le-corps les défis qu'imposent la crise et la pression exercée sur la fréquentation, en assurant une gestion dynamique des centres commerciaux et en particulier, en menant une politique de location active. En cas de départ ou de faillite, par exemple, nous cherchons des détaillants auxquels est associée une certaine valeur ajoutée, ce qui nous permet en outre souvent d'obtenir des loyers plus élevés.

“Wereldhave Belgium a fait le choix des technologies modernes et de l'e-commerce – elle a introduit des applications, le Wifi gratuit et utilise activement les réseaux sociaux.”



Nous poursuivons par ailleurs les efforts d'extension et de rénovation de nos centres commerciaux pour qu'ils restent attractifs, voire le deviennent plus encore.

« Pour Wereldhave Belgium, le centre commercial de Nivelles est un de ces fer de lance ; les travaux de rénovation et d'agrandissement réalisés il y a quelques années ont permis d'intensifier la fréquentation et donc, d'enregistrer une hausse des revenus locatifs. Deux projets de réaménagement seront par ailleurs achevés en 2014 ; il s'agit de la rénovation et de l'extension du "Shopping 1" à Genk et de la construction de 119 chambres d'étudiants, flanquées d'un complexe commercial de

petite taille, à Gand. A moyen terme, nous entamerons des travaux de rénovation et d'agrandissement à Tournai et à Waterloo, mais l'obtention des permis a quelque peu retardé l'avancée des projets. Nous devrions entamer dès 2014 l'aménagement d'un nouveau centre commercial à Tournai, à quoi succéderont en 2015 des travaux de rénovation et d'agrandissement du centre existant. »

Quelles sont les perspectives pour les prochaines années ?

« La croissance économique qui s'annonce devrait soutenir dans une certaine mesure le marché en 2014. Wereldhave Belgium compte bien poursuivre sa stratégie de

gestion active et de promotion immobilière pour compte propre. Les nouveaux espaces commerciaux auxquels cette dernière activité donnera naissance ne contribueront au résultat qu'à partir de 2015. Wereldhave Belgium poursuit par ailleurs sa stratégie d'extension du portefeuille, en s'appuyant sur des acquisitions et de nouveaux projets de développement – même si l'offre restreinte limite les possibilités. »

COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES:

“Importance croissante des centres commerciaux,”

Centres commerciaux de taille moyenne dotés d'un potentiel d'expansion

Wereldhave Belgium s'intéresse tout particulièrement aux centres commerciaux de taille moyenne dotés d'un potentiel d'expansion, dominants dans leur aire de chalandise. En privilégiant une gestion proactive, la sicafi œuvre au maintien et au renforcement de la position de ses centres commerciaux sur le marché. L'année dernière, l'importance des centres commerciaux au sein du portefeuille immobilier a frôlé les 80%.

Le centre commercial de Nivelles (28.600 m²), qui a été agrandi sur environ 12.500 m² en 2012, a atteint sa vitesse de croisière. Il a accueilli quelque 4 millions de visiteurs en 2013.

Le centre commercial « Belle-Île » (30.252 m²), à Liège, est considéré comme l'un des plus attrayants et des plus performants de la région. Une gestion attentive et pointilleuse veille à garantir la qualité, l'offre et un « mix » commercial de haut niveau.

Conformément aux priorités qu'elle s'est fixées et à sa politique stratégique, la sicafi entamera à court terme la rénovation et l'expansion structurelles du **centre commercial « Les Bastions »** à Tournai (cf. projets de développement).

“L'année dernière, l'importance des centres commerciaux au sein du portefeuille immobilier a frôlé les 80%.”

Taux d'occupation de 91,8% pour le portefeuille d'immeubles de bureaux

Le taux d'occupation EPRA (pour European Public Real Estate Association) du portefeuille d'immeubles de bureaux s'établissait à la fin de l'année 2013 à 91,8%, alors qu'il était de 81,3% au 31 décembre 2012.

Cette évolution positive s'est produite tant au sein du parc de bureaux **De Veldekens** à Anvers qu'au **Business- en Mediapark** à Vilvorde. De nouveaux baux ont été conclus notamment avec Argenta (3300 m²), Antea (2200 m²) et ENI (1300 m²).

La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux arrivés à échéance restent prioritaires.

Créer de la valeur grâce à des projets de développement immobilier

La politique de développement immobilier pour compte propre et à prix coûtant est un gage de création de valeur pour l'actionnaire. Wereldhave Belgium privilégie le maintien d'un équilibre entre la taille du portefeuille de projets et celle de son portefeuille actuel d'immeubles de placement.

27.400 m² de surface locative au Shopping 1 (Genk)

Les travaux de rénovation et d'extension du Shopping 1 à Genk, progressent conformément au planning. La réception provisoire des travaux est prévue pour la fin 2014. Après réalisation de l'extension (11.800 m²), le centre commercial disposera d'une **surface locative de 27.400 m²** et de 1250 emplacements de parking (+ 530). La commercialisation est en cours.

Le centre commercial Les Bastions intègre un parc d'activité commerciale

Le projet à Tournai comporte, d'une part, une extension substantielle du centre commercial Les Bastions (14.500 m²) et, d'autre part, l'intégration d'un retail park (10.000 m²). Le permis socio-économique a été délivré et la procédure de demande du permis de bâtir suit son cours.

Overpoort Gand, pré-commercialisé à 80%

La réception provisoire des travaux de redéveloppement du projet urbain mixte (3700 m² de commerces de détail - 119 chambres d'étudiants) sis Overpoortstraat à Gand, est prévue pour la mi-2014. Le taux de pré-commercialisation est d'ores et déjà de 80%.

Les autres projets de développement immobilier sont en phases d'étude et de demande de permis et autorisations.

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

RÉSULTATS



Bénéfice

Le bénéfice de 2013 s'élève à € 34,8 mln (2012 : € 36,5 mln). Par rapport à la même période en 2012, cette diminution est due à un résultat direct plus élevé (€ 2,7 mln) et à un résultat indirect moins élevé (€ -4,4 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct

Le résultat direct de 2013 s'élève à € 32,1 mln (2012: € 29,4 mln).

Le résultat locatif net a augmenté de € 2,7 mln. L'augmentation est due à l'apport de l'immobilier commercial à Genk dès le 11 avril 2012, à l'ouverture de l'extension du centre commercial à Nivelles dès le 30 mars 2012 et à des loyers contractuels plus élevés dans

le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,3 mln plus élevés. Les frais financiers ont diminué de € 0,1 mln.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,09 (2012: € 4,87).

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation EPRA était de 97,0%, ce qui signifie une augmentation de 3,3% par rapport au 31 décembre 2012. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 31 décembre 2013 (31 décembre 2012) est de: 99,2% (98,7%) pour les centres commerciaux et 91,8% (81,3%) pour les immeubles de bureaux.

Résultat indirect

Le résultat indirect s'élève à € 2,7 mln (2012: € 7,1 mln). Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 3,3 mln), d'une réduction de la juste valeur des actifs financiers des entreprises liées (€ -0,5 mln) et d'une variation des latences fiscales des entreprises liées (€ -0,1 mln).

Dividende

Un dividende brut de € 4,4 (net € 3,3) sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires résultant en un ratio de payout de 86,4% (2012 : 87,3%) par rapport au résultat direct.

Le dividende est payable dès le 17 avril 2014 et les services financiers sont assurés par BNP Paribas.

CAPITAUX PROPRES ET DETTES

Fin 2013, les capitaux propres s'élèvent, avant répartition du bénéfice, à € 491,0 mln, ou 78,3% du total du bilan (2012: € 480,7 mln ou 83,0%). 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 2013, 6.308.198 actions étaient en circulation, dont 36,22% détenues par Wereldhave N.V., 33,19% par Wereldhave International N.V. et 30,59% par le public (free float).

La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice, s'élève à € 77,83 au 31 décembre 2013 (31 décembre 2012: € 76,21).

Au 31 décembre 2013, la Société fait appel à quatre financements externes: trois crédits à long terme (revolving credits) de € 120 mln venant respectivement à échéance en 2016 (€ 60 mln), en 2017 (€ 30 mln) et en 2018 (€ 30 mln) ainsi qu'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 prévue par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, le ratio d'endettement sur le total de l'actif au 31 décembre 2013 est de 20,6% (2012: 16,2%). 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.

L'affaire pénale concernant la vente en 1993 d'une société, requalifiée en société de liquidités, a été tranchée. Dans son arrêt du 28 mai 2013, la Cour d'Appel de Bruxelles a acquitté la SCA Wereldhave Belgium, considérant que les faits mis à sa charge n'étaient pas établis.

FACTEURS DE RISQUES/ANALYSE/MANAGEMENT

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.

Pour les investissements, une préférence est accordée aux investissements et / ou extensions des centres commerciaux.



Wereldhave Belgium recherche une croissance stable du résultat direct et du dividende.

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

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 bancaires (3 à 6 mois) sont exigées dans la convention de bail standard de la sicafi.

Une modification de 0,5% du taux d'occupation a un effet de € 0,2 mln sur le résultat direct (€ 0,03 par action).

En 2013, le taux d'occupation EPRA a augmenté de 93,7% à 97,0% (Core: 99,2% - non core: 91,8%).

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. Une modification du rendement initial moyen de

0,25% a un effet de € 20,0 mln sur les capitaux propres (€ 3,17 par action).

Avec ses équilibres bilantaires solides, la sicafi est tout à fait à même d'absorber d'éventuelles diminutions de valeur de son patrimoine immobilier.

utilisés lors de la définition de la politique de gestion. Avec un ratio de dettes sur capitaux propres de 20,6% au 31 décembre 2013, Wereldhave Belgium figure parmi les fonds immobiliers européens cotés en bourse les plus solidement financés.

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 € 121 mln au 31 décembre 2013, 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

Une modification du taux d'intérêt des marchés financiers de 0,5% a un effet de € 0,6 mln sur le résultat direct et sur les capitaux propres (€ 0,1 par action).

Les transactions financières, en ce compris l'appel à des instruments de couverture, ne sont conclues qu'avec l'accord préalable du Gérant.

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 € 0,4 mln (€ 0,06 par action).

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

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

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.

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-Ile' à Liège, a été renouvelée jusqu'au 31 décembre 2014.

En 2013, Wereldhave Belgium a respecté les exigences légales liées à son statut fiscal de sicafi.



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

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.

Wereldhave Belgium contrôle mensuellement l'évolution de ses projets grâce à une application de suivi en ligne.

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.

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

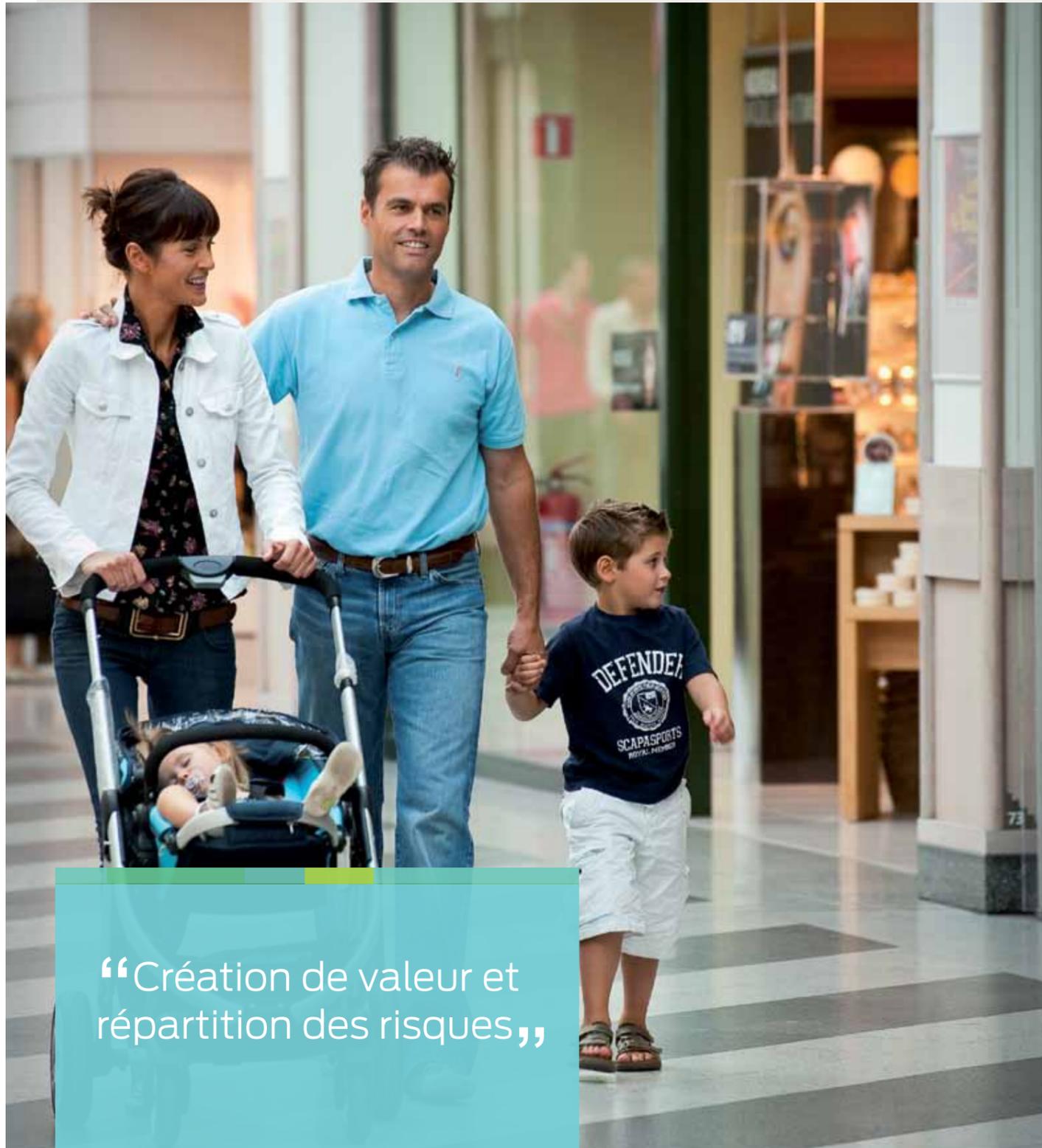
un traitement électronique des données au sein d'un système informatique automatisé, intégré et centralisé.

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





“Création de valeur et répartition des risques”

RAPPORT DE GESTION

Mission: priorité aux centres commerciaux

Wereldhave Belgium a la volonté d'être un investisseur immobilier et un bailleur professionnels axant ses priorités à des investissements et/ou extensions dans des centres commerciaux. Wereldhave Belgium entend ainsi offrir, à long terme, un rendement sur investissement attrayant avec un profil de risque faible pour l'ensemble de son portefeuille immobilier.

“Wereldhave Belgium a la volonté d'être un investisseur immobilier et un bailleur professionnels, donnant la priorité à des investissements et/ou des extensions dans des centres commerciaux.”

Stratégie: création de valeur et répartition des risques

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

Gestion active des centres commerciaux

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.

“La sicafi investit également dans l'attractivité, la qualité et la durabilité de ses centres commerciaux.”



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, la sicafi peut mettre leur qualité en adéquation avec les exigences des utilisateurs et planifier le timing de l'investissement suivant les conditions du marché.

Objectifs

- Wereldhave Belgium recherche:
- **une croissance stable** du résultat direct par action et du **dividende**, avec un taux de distribution de minimum 80% (minimum légal);
 - **d'accroître la part des centres commerciaux** dans son portefeuille d'immeubles de placement ;

Solvabilité 78,3%

Wereldhave Belgium dispose de solides équilibres bilantaires et présente actuellement une solvabilité d'environ 78,3%. Dans ces conditions, le Gérant considère qu'il est acceptable de financer en externe la croissance du portefeuille. C'est de cette manière que la sicafi pourra profiter d'opportunités d'acquisitions intéressantes qui peuvent se présenter au cours de la période à venir.

Gestion de données innovante

Bien que caractérisé par une expertise et des pratiques locales, le marché immobilier belge offre toutefois de nombreuses opportunités

d'échange d'informations concernant les meilleures pratiques des marchés dans lesquels le groupe Wereldhave est actif.

Sur fond de climat économique morose - une situation qui est encore appelée à persister quelque temps en Europe -, il importe plus que jamais que les choix stratégiques s'inspirent de la notion d'*excellence opérationnelle*.

Pour renforcer cette excellence opérationnelle, Wereldhave poursuit le développement d'un système performant de gestion de données. L'organisation est équipée d'une plateforme BO-BI. Dès lors que les données à fournir proviennent des mêmes sources et sont délivrées par les mêmes canaux, il est nécessaire d'assurer une coordination optimale entre les procédures opérationnelles internes.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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'actionnariat, 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 20 de la loi du 3 août 2012

concernant les règles spécifiques de la gestion collective du portefeuille d'investissement et est reconnue par la FSMA comme Sicaf 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^o 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.

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 39 de la loi du 3 août 2012 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 39, § 2, de la loi du 3 août 2012 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 procédera 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 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 2013, 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 2013:

Administrateurs non exécutifs	Fixes
Dirk Goeminne BVBA (dès le 1 ^{er} avril 2011) - représenté par Mr. Dirk Goeminne	€ 15.000
MDCS BVBA (dès le 1 ^{er} avril 2011) - représenté par Philippe Naert	€ 15.000
GEFOR NV (dès le 1 ^{er} avril 2011) - représenté par Jacques de Smet	€ 15.000

Administrateurs exécutifs

D. Anbeek	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:

Dirk Anbeek, (50) domicilié à Breelaan 55, 1861 GD Bergen, NL, est Administrateur délégué depuis le 31 juillet 2012. Son mandat prendra fin immédiatement après l'Assemblée Générale des Actionnaires de 2016. Mr. D. Anbeek est également directeur et président de Wereldhave N.V.

Nationalité : néerlandaise
(taux de présence en 2013: 100%)

Luc Plasman (60), domicilié à Puydt 20, 1547 Bever, Administrateur et Administrateur délégué depuis le 1^{er} juillet 2011, forme avec D. Anbeek 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 2013: 100%)

Dirk Goeminne SPRL (Oudeheerweg-Heide 77, 9250 Waasmunster), représentée par son représentant permanent Dirk Goeminne (58), agissant en qualité d'Administrateur



De gauche à droite:
 Luc Plasman, Philippe Naert,
 Dirk Goeminne, Jacques de Smet,
 Dirk Anbeek

indépendant. 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, Ter beke (taux de présence en 2013: 100%)

MDCS SPRL (Fairbankhelling 2/202, 8670 Coxyde), représentée par son représentant permanent Philippe Naert (70), agissant en qualité d'Administrateur indépendant. 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 : néant (taux de présence en 2013: 100%)

GEFOR SA (avenue des Aubépines 96, 1180 Bruxelles), représentée par son représentant permanent Jacques de Smet (64), agissant en qualité d'Administrateur indépendant. 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 2013: 100%)

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 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* (annexe 7) 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 collège 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

Dès lors 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 qui y sont visées comme des missions incombant à l'ensemble du Conseil d'Administration. Celui-ci est présidé par le Président du Conseil d'Administration (s'il s'agit d'un administrateur non-exécutif) ou par un autre administrateur non-exécutif.

Les missions concernées sont les suivantes:

- 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;
- Propositions au Conseil d'Administration sur la rémunération de chacun des Administrateurs et des membres du Management exécutif, en ce compris la rémunération variable et les primes de prestations à long terme sous quelque forme que ce soit;
- Préparation du rapport de rémunération qui est ajouté par le Conseil d'Administration à la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise dans le rapport financier annuel;
- Explication du rapport de rémunération

à l'Assemblée Générale ordinaire des Actionnaires

La politique de rémunération est mise à l'ordre du jour au moins deux fois par an et chaque fois que cela est nécessaire.

4 Dirigeants d'Entreprise – Management exécutif

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012 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:

- D. Anbeek, 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 collégalement.

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 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 sur base de leur importance et qui sont approuvés par le Conseil d'Administration.

Pour l'exercice 2013, les critères d'évaluation pour la détermination de la rémunération variable étaient les suivants: le résultat direct par action, le taux d'occupation, les revenus locatifs « Like-for-Like », l'évolution du portefeuille de développement et la gestion générale.

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs pour 2013 et a établi la rémunération variable à 37,15% de la rémunération fixe. En ce qui concerne l'exercice 2014, la rémunération variable dépendra de la réalisation des objectifs suivants; le résultat net par action, le taux d'occupation, les revenus locatifs « Like-for-Like », 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 (€ 943), 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:

	Salaire	Bonus	Plan de pension	Total
2013				
L. Plasman	€ 201.919	€ 75.000	€ 120.664	€ 397.583
D. Anbeek				Mandat non rétribué
2012				
L. Plasman	€ 186.771	€ 70.000	€ 126.841	€ 383.612
D. Anbeek (dès le 31/07/2012)				Mandat non rétribué
J. Pars (jusqu'au 31/07/2012)				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.

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.

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.

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 consultés sur le site web de la Société (www.wereldhavebelgium.com).

5.2 Structure de l'Actionariat

Le Promoteur détient directement et indirectement 69,4% 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 droits.

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'Actionariat 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 illégal 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 13). 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 SCA 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 € 266,2 mln, divisé en 6.308.198 actions qui représentent chacune 1/6.308.198 du capital social.

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

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

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 2013, 6.308.198 actions sont en circulation, dont 36,22% détenues par Wereldhave N.V., 33,19% par Wereldhave International N.V. et 30,59% 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 2013 s'élèvent à € 46.808. La valeur assurée du portefeuille s'élève à € 399,1 mln.

Même si les concepts de durabilité et d'exploitation commerciale semblent appartenir à des univers différents, ils n'en coexistent pas moins naturellement chez Wereldhave Belgium, et ce depuis longtemps. Le centre commercial de Nivelles en est l'illustration, avec ses innombrables aspects innovants en matière de développement durable, qui vont du choix de matériaux durables pour les travaux de rénovation à l'adoption de mesures visant à économiser l'énergie et l'eau. Wereldhave Belgium s'est en effet fixé pour objectif d'obtenir, pour tous ses projets, le certificat BREEAM avec, au minimum, la mention « très bien ».

Plusieurs initiatives, dont une étude de marché axée sur des essais de matériaux, des échanges de bonnes pratiques, des séances de réflexion et des réunions de gestion internes (les sessions dites « Cube »), ont permis de dresser l'inventaire des fondamentaux existants et des opportunités nouvelles. L'exercice avait pour but de créer un cadre fort, dans lequel seront versées toutes les activités liées au développement durable au cours des prochaines années.

Le cadre ainsi défini compte quatre thèmes, qui s'inscrivent dans le prolongement de la stratégie générale et de la vision à long terme de Wereldhave Belgium. Ce cadre a été accueilli avec enthousiasme par la direction de l'entreprise et la mise en œuvre des divers thèmes est d'ores et déjà bien entamée.



DÉVELOPPEMENT DURABLE : l'immobilier durable

Les locataires attachent énormément d'importance au développement durable. La demande croissante en ce sens démontre que l'immobilier durable n'est pas une mode, mais la nouvelle norme en vigueur. Wereldhave Belgium, qui développe en permanence des solutions résolument avant-gardistes, est parfaitement à l'aise dans ce contexte. Viser la certification BREEAM assortie au minimum de la mention « très bien » est aujourd'hui la règle, ce qui nourrit d'autant ses ambitions. Le Shopping Nivelles a d'ores et déjà obtenu le certificat BREEAM « In Use » avec mention « très bien ». Les projets Overpoort (Gand) et Shopping 1 (Genk) sont en cours d'évaluation. L'introduction, il y a deux ans, des compteurs dits intelligents, est un pas de plus vers la maîtrise de la consommation d'énergie. L'adoption prévue de l'Environment Management System permettra à Wereldhave d'aller plus loin encore dans la concrétisation de sa politique de réduction de la consommation d'énergie et d'eau et de limitation de la production de déchets.

DÉVELOPPEMENT DURABLE : le capital humain

On ne saurait sous-estimer l'importance des collaborateurs lorsqu'il s'agit de soutenir les performances de l'entreprise dans un environnement en mutation constante. Depuis toujours,



Wereldhave Belgium accorde la plus grande attention à l'épanouissement de ses collaborateurs, à l'organisation d'activités en équipe, formelles et informelles, ainsi qu'à l'adéquation des rémunérations avec le marché. L'entreprise est particulièrement attentive à son capital humain et entreprend les actions nécessaires afin de l'optimiser. Wereldhave Belgium a introduit en 2013 un certain nombre de changements concrets, parmi lesquels la révision des descriptions de fonction et des compétences correspondantes ; ces ajustements s'inscrivent dans le prolongement de l'évolution du « monde extérieur » et de sa propre stratégie à long terme.

DÉVELOPPEMENT DURABLE : innover, en concertation avec les locataires et les fournisseurs

Les relations de Wereldhave Belgium avec ses locataires et ses fournisseurs se caractérisent par une recherche conjointe de création de valeur, en ce compris en matière de dévelop-

pement durable. Les locataires étant de plus en plus nombreux à réclamer des bâtiments respectueux de l'environnement, Wereldhave Belgium a mis au point des initiatives visant à optimiser un maximum les relations à ce sujet. Citons notamment la politique de généralisation des baux « Green Lease » ou la spécification des critères de développement durable auxquels les fournisseurs s'engagent à répondre.

DÉVELOPPEMENT DURABLE : intégration sociale et fierté sociétale

Par ses centres commerciaux, Wereldhave Belgium assume un rôle sociétal visible et dès lors essentiel. Son approche ciblée est créatrice de valeur, non seulement pour Wereldhave Belgium, mais également pour la société. Les événements que les centres commerciaux organisent tout au long de l'année – des actions locales relativement mineures aux manifestations plus importantes placées sous

le signe de l'actualité ou d'un thème spécifique, comme la Saint-Nicolas ou les marchés de Noël – visent tous à rendre le centre commercial plus attrayant dans son aire de chalandise.

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, la nouvelle norme

Les collaborateurs de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la concrétisation des quatre thèmes évoqués ci-dessus. D'un bout à l'autre de l'organisation, des personnes possédant l'expertise requise sont chargées de donner corps à ces divers thèmes, avec l'appui d'un expert externe si nécessaire. Il s'agit de mettre sur pied une politique et de fixer des objectifs assortis de « key performance indicators » (KPI), en fonction du marché local. Les collaborateurs de Wereldhave Belgium veillent également à ce que cette stratégie soit parfaitement mise en œuvre au sein de l'organisation et qu'une politique de développement durable devienne une évidence pour chacun d'entre eux.

PRÉVISIONS

Pour 2014, Wereldhave Belgium vise une croissance stable du résultat direct par action et du dividende. Sauf circonstances imprévues, cet objectif peut être atteint. Les projets de développement sont suivis de près par le Gérant, qui veille à ce que ces projets apportent une contribution positive au bénéfice de la société lors de leur mise en œuvre.

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;

4. et que 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
 D. Anbeek
 L. Plasman

Vilvorde, 28 février 2014

RAPPORT **IMMOBILIER**

“Le marché belge de l’immobilier en 2013”

Le marché immobilier belge a plutôt mieux résisté que celui de ses voisins à la conjoncture macro-économique toujours incertaine. Le volume d’investissements total a d’ailleurs légèrement dépassé celui de 2012.

Les dépenses du consommateur belge demeurent constantes

Le marché belge du commerce de détail a une fois encore démontré sa très grande stabilité en 2013. Le niveau des loyers, en légère hausse dans les principales artères commerçantes et dans les grands centres commerciaux, est à l’image de cette stabilité. Par contre, sur les sites d’importance secondaire, la pression sur les loyers s’est maintenue.

Tendances identiques dans les centres commerciaux

Les centres commerciaux les mieux cotés n’ont pas de problèmes de vacance, eux qui enregistrent même des niveaux de loyers en légère croissance. Si les détaillants font désormais preuve de plus de prudence et d’opportunisme lorsqu’il s’agit de prendre en location de nouveaux espaces commerciaux,

les meilleures localisations ont toujours la cote, tant par les détaillants établis que par des nouveaux acteurs du marché.

Enseignes en quête d’expansion

Hunkemöller, Albert Heyn, Action, Veritas, Claire’s et Rituals se sont considérablement étendus en 2013. Les meilleures localisations demeurent très demandées, à cause de la pénurie de projets d’envergure. Les nouvelles offres seront rares en 2014 également. La réglementation sur le développement de nouveaux projets hors des noyaux urbains est un problème connu de longue date.

Investissement défensif

Un investissement dans un bien immobilier commercial bien situé est considéré comme un placement défensif de choix, et reste en effet rentable. La part du commerce de détail



“ Le marché belge de l’immobilier en 2013 ”

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



dans les transactions d'investissement a accusé un léger recul en 2013, qui s'explique par l'absence d'opérations majeures. Toutefois, le nombre de transactions est resté élevé.

Les bureaux bruxellois peu demandés

La conjoncture incite les entreprises à reporter leurs décisions stratégiques. En 2013, les locations aux pouvoirs publics locaux ont été particulièrement peu nombreuses. À Bruxelles, les prises en location représentaient 331.000 m².

Baisse des taux de vacance

L'on doit la baisse des taux de vacance au mouvement de reconversion des bureaux en logements, maisons de repos, écoles, etc. Les loyers haut de gamme sont demeurés raisonnablement stables à Bruxelles. Les

conditions locatives et les contributions demandées au bailleur pour les immeubles modernes bien situés ont atteint un minimum ; par contre, les conditions locatives portant sur des bâtiments ou des sites secondaires risquent de devenir encore plus difficiles, compte tenu de l'importance des taux de vacance et de la conjoncture économique incertaine.

Croissance du volume d'investissements dans les immeubles de bureaux

Grâce à quelques transactions majeures, les volumes d'investissements affichent une hausse remarquable, à plus de 47% par rapport à 2012. Sur les sites d'importance secondaire, les transactions sont restées assez rares.

Portefeuille immobilier - centres commerciaux et immeubles de bureaux

Aperçu des centres commerciaux

Le centre commercial à Nivelles (28.600 m²) a atteint sa vitesse de croisière après la réalisation en 2012 d'une extension sur environ 12.500 m². En 2013, environ 4 millions de personnes se sont rendues le centre commercial. Le centre commercial « Belle-Ile » à Liège (30.252 m²) est considéré comme l'un des plus attrayants et des plus performants de la région. Une gestion attentive et pointilleuse veille à garantir la qualité, l'offre et un « mix » commercial de haut niveau Conformément aux priorités qu'elle s'est fixées et à sa politique stratégique, la sicafi entamera à court terme la rénovation et l'expansion structurelles du centre commercial « Les Bastions » à Tournai (cf. projets de développement).

“Le centre commercial « Belle-Ile » (30.252 m²) est considéré comme un des centres les plus attrayants et performants de la région.”

« Take up » positif pour les espaces de bureaux

Le « take up » net d'espaces de bureaux est resté positif, tant pour le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem que pour le 'Business & Mediapark' à Vilvorde. De nouveaux baux ont été signés notamment avec Argenta (3.300 m²), Antea (2.200 m²) et ENI (1.300 m²). La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux arrivés à échéance restent prioritaires.

Projets de développement

Les travaux de rénovation et d'extension du Shopping 1 à Genk, progressent conformément au planning. La réception provisoire des travaux est prévue pour la fin 2014. Après réalisation de l'extension (11.800 m²), le centre commercial disposera d'une surface locative de 27.400 m² et de 1250 emplacements de parking (+ 530). La commercialisation est en cours.

« Les Bastions » intègrent un retail park

Le projet à Tournai comporte, d'une part, une extension substantielle du centre commercial Les Bastions (14.500 m²) et, d'autre part, l'intégration d'un retail park (10.000 m²). Le permis socio-économique a été délivré et la procédure de demande du permis de bâtir suit son cours.

Overpoort Gand 80% pré-loué

La réception provisoire des travaux de redéveloppement du projet urbain mixte (3700 m² de commerces de détail - 119 chambres d'étudiants) sis Overpoortstraat à Gand, est prévue pour la mi-2014. Le taux de pré-commercialisation est d'ores et déjà de 80%.

Les autres projets de développement immobilier sont en phases d'étude et de demande de permis et autorisations.

Taux d'occupation 97%

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation EPRA était de 97,0% (31 décembre 2012: 93,7%). Par secteur, le taux d'occupation EPRA est de: 99,2% (98,7%) pour les centres commerciaux et 91,8% (81,3%) pour les immeubles de bureaux.

La dérogation à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans un seul ensemble immobilier, relative au centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, a été renouvelée jusqu'au 31 décembre 2014, conformément à l'article 39 § 3, de l'Arrêté Royal de 2010.

Valeur immeubles de placement

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement hors projets de développement s'élève au 31 décembre 2013 à € 505,3 mln. L'EPRA Net initial yield' est de 6,1%.

A la fin de l'année 2013, Wereldhave Belgium détient deux investissements dans des certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (17,8%). Au 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 18,5 mln (31 décembre 2012: € 15,5 mln). En 2013, il n'y a pas eu d'acquisition de certificats fonciers.

Evaluation du portefeuille au 01/01/13 (x € 1.000)

Commercial	377.503
Bureaux	122.298
	499.801

Evaluation du portefeuille au 31/12/13 (x € 1.000)

Commercial	380.882
Bureaux	124.440
	505.322

Valeur assurée du portefeuille au 31/12/13 (x € 1.000)

Commercial	273.710
Bureaux	125.405
	399.115

Loyer théorique prévu (sur base d'une location à 100%) en 2014 (x € 1.000)

Commercial	29.543
Bureaux	11.095
	40.638

“La valeur du portefeuille d'immeubles de placement, hors projets de développement, s'élève au 31 décembre 2013 à 505,3 millions d'euros.”



RELEVÉ DU PORTEFEUILLE

	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 31 décembre 2013 (€ x 1.000)	Occupation EPRA au 31 décembre 2013
Commercial						
Centre Commercial Belle-Ile' – Liège	26,26	30.252	2.200	90	10.677	99,5%
Centre Commercial Nivelles	18,96	28.600	1.452	97	7.545	99,9%
Centre Commercial Les Bastions' – Tournai	6,85	15.540	1.260	53	3.037	99,9%
Genk - Stadsplein	7,85	15.618	44	58	3.369	95,5%
Waterloo	2,04	3.347	95	13	846	100,0%
	61,96	93.357		311	25.474	99,2%
Bureaux						
Centre Madou Bruxelles	5,10	12.162 504 *	150	1	2.561	100,0%
Jan Olieslagerslaan Vilvorde	0,47	3.048 29 *	82	2	210	62,6%
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	1,37	5.449 201 *	178	8	601	75,8%
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	0,97	3.907 120 *	123	3	559	75,4%
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	3,27	12.772 246 *	305	6	1.284	98,5%
De Veldekens I Berchem-Anvers	2,76	11.192 368 *	238	5	865	90,7%
De Veldekens II Berchem-Anvers	3,89	16.003 1.008 *	316	12	1.764	93,3%
De Veldekens III Berchem-Anvers	2,57	11.192 208 *	217	15	1.201	89,0%
	20,40	78.409		52	9.045	91,8%
Projets de développement						
Genk Shopping 1 Projets	8,90 5,74	N/A N/A	N/A N/A	15	1.156	
	14,64			15	1.156	
Certificats fonciers						
Kortrijk Ring	1,60	N/A	N/A			
Basilix	1,40	N/A	N/A			
	3,00					
Total	100,00	171.766		378	35.675	97,0%

* espaces d'archives

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

CENTRE COMMERCIAL DE NIVELLES



Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles
Construction: 1974 - Extension : 2012
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: 28.600 m²

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

GENK STADSPLEIN



Stadsplein 39, 3600 Genk
Construction: 2008
Situation: Le complexe commercial se situe dans le centre de Genk
Superficie locative: 15.618 m²

COMPLEXE COMMERCIAL À WATERLOO



Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo
Construction: 1967
Situation: au centre de Waterloo
Superficie locative: 3.347 m²

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

IMMEUBLES DE BUREAUX VILVORDE



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



Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvorde
Construction: 1998
Situation: dans le parc d'affaires 'Business Class', à proximité de la gare de Vilvorde
Superficie locative: 3.048 m² de bureaux

IMMEUBLES DE BUREAUX À ANVERS



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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

GENK SHOPPING 1



- 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:** 4^{ème} trimestre 2014
- Rendement attendu:** 6,25% - 6,75%
- Etat:** Le projet comprend la rénovation et l'extension de Genk Shopping 1, sis au centre de Genk. Les principaux locataires sont Carrefour, Sportsdirect, M&S, WE et Hunkemöller. Après achèvement des travaux, la superficie totale s'élèvera à quelques 27.100 m².
- Fin janvier 2014, la sicafi a acheté 6 unités commerciales supplémentaires dans le centre commercial 'Shopping 1' à Genk. Suite à cette acquisition, Wereldhave Belgium détient environ 90% des quotités dans la copropriété.

«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:** Mi-2014
- Rendement attendu:** 6,25% - 6,75%
- 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 (différents types) et une conciergerie afin de garantir une permanence sur le site. Dans le bâtiment, toutes les fonctions seront autonomes. La réception des travaux est prévue pour mi-2014.

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 : fin 2015
Extension centre commercial : 2017
- Rendement attendu:** Tournai I: 7,00% - 7,50%
Tournai II: 6,50% - 7,00%
- 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 demande des permis a été introduite en juillet 2012. Le permis socio-économique a été délivré et la procédure pour le permis unique est en cours. 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.

GENK SHOPPING 1

Shopping 1 - Création de valeur

Au fil des années, le centre commercial « Shopping 1 » a acquis une valeur sociétale certaine en tant que noyau urbain de la ville de Genk. Son nouveau look se doit donc de respecter les valeurs culturelles de la ville et, si possible, les renforcer.

Son concept s'inspire de l'histoire de Genk, qui est récente mais très riche. Les lignes droites et les angles aigus des plafonds et des couloirs, qui semblent avoir été soigneusement sculptés et se frayer un passage dans le complexe, ren-

voient au passé minier de la région. Des tracés et des caissons lumineux guident avec fluidité le visiteur à travers les galeries. Le jeu des panneaux ajourés confère une sensation d'espace et le contraste fort, mais chaleureux, avec les matériaux naturels, crée convivialité et accessibilité. Les ambitions en matière de développement durable de Wereldhave Belgium et de la ville de Genk ont largement influencé le choix des matériaux, parmi lesquels figurent le bambou, les dalles en céramique recyclée et les installations à faible consommation d'énergie.

Nous avons réussi à faire coïncider le concept du nouveau centre commercial avec l'image de la ville de Genk qui se veut « ambitieuse » pour demain. La prochaine génération d'habitants

de Genk se sentira chez elle au « Shopping 1 », centre de « sa » ville. De plus, la renommée du Shopping 1 ira croissante au Limbourg et le centre ne manquera pas d'attirer des visiteurs de toute la province.

“Le Shopping 1,
à l'image de l'ambition
de Genk,”

Bart Canini
General Manager
Creneau International



Nov. - Déc. 2012 :
Construction des semelles de fondation et du plancher du nouveau bâtiment commercial ainsi que le nouveau parking du côté de la « Europalaan »



Févr. 2013 :
Placement des hourdis du plancher de toiture au-dessus du nouveau bâtiment côté « Europalaan »



Mai 2013 :
Construction de la structure en béton de la deuxième partie du parking au coin de la « Europalaan » et de la « Rootenstraat »



Sept. 2013 :
Achèvement de la façade en métal déployé de la deuxième partie du parking, au coin de la « Europalaan » et de la « Rootenstraat » + démarrage des travaux d'aménagement du restaurant « Quick »



Oct. 2013 :
Exposition au public d'une portion de la nouvelle finition du mall dans la galerie existante



Nov. 2013 :
Nouveau restaurant Quick ouvert au public



Déc. 2013 :
Achèvement du gros-œuvre fermé du supermarché Carrefour + placement de la sous-structure de la façade en métal déployé



Févr. 2014 :
Achèvement de la façade en métal déployé du côté de la « Remanstraat »

RAPPORTS **DES EXPERTS IMMOBILIERS**

Conclusions des rapports des experts immobiliers rédigés le 31 décembre 2013, 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.

Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

Cushman & Wakefield

Biens d'investissements:

Notre valorisation est basée sur la valeur de marché et non pas sur le coût de remplacement.

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

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués 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. Nous avons fait une distinction entre les surfaces de commerciales et de stockage.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter chacun de ces biens. 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.

Nous obtenons ainsi la valeur de marché "acte en mains" avant corrections.

Puis nous calculons la différence entre le loyer perçu et le loyer du marché jusqu'à la prochaine échéance. Si le loyer perçu est supérieur au LM, nous actualisons les cash-flows excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail.

Si le loyer est inférieur au LM, nous actualisons la différence entre ce loyer perçu et un loyer théorique à « mi-chemin » (60%) entre le loyer perçu et le LM, jusqu'à la date de la prochaine révision de loyer. Notre expérience du marché nous a démontré d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

Ces corrections viennent en addition ou en déduction de notre valeur de marché acte en mains avant corrections initiale pour obtenir la valeur de marché acte en mains 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%/12.5% et les frais de notaire de la valeur de marché acte en mains après corrections.

Projets de développement:

Cette catégorie reprend les biens en construction ou les projets à développer qui serviront comme produit d'investissement. Les projets de développement seront évalués sur base des frais de construction et ensuite sur base de la valeur résiduelle (valeur hors frais). La méthode de calcul de la valeur résiduelle est uniquement d'application si la valeur peut physiquement être constatée (produit presque fini ou pré-loué à plus de 70%).

Méthode de construction:

Les frais de construction pour les projets nous ont été transmis par Wereldhave. Ces frais ont été comparés avec les informations à notre disposition au sein de notre société. Sur cette base, nous sommes d'avis que les frais reçus sont conformes au marché.

Méthode de la valeur résiduelle:

Il s'agit ici, en premier lieu, de déterminer la valeur du produit fini. Nous avons opté pour la méthode de capitalisation.

Ensuite, nous calculons les coûts liés au développement. Nous utilisons les informations reçues par Wereldhave concernant les frais de constructions pour les projets.

Enfin, nous prenons la différence entre la valeur nette à laquelle un développeur pourrait vendre le projet et les coûts occasionnés, y compris la marge de profit prédéfinie. La différence est ce qu'un acheteur serait prêt à payer aujourd'hui pour un tel produit.

Troostwijk – Roux CBVA

Depuis l'introduction de la norme IFRS 13, la valorisation des actifs des sociétés cotées en Bourse est soumise à des exigences plus strictes. Au cours de l'exercice écoulé, Troostwijk-Roux Expertises s'est fait fort de rendre la valorisation du portefeuille immobilier de la SCA Wereldhave Belgium conforme à la norme IFRS 13.

Comme lors de toute autre mission de ce type, l'appréciation d'un bien immobilier commence par une inspection in situ. En outre, le donneur d'ordre fournit des informations sur les revenus locatifs, les coûts, etc., dont il est entendu qu'elles sont réputées exactes.

L'exercice de valorisation repose sur deux techniques : la méthode de capitalisation et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). La première a pour point de départ le prix estimé du bien sur le marché (ERV) corrigé en fonction du loyer contractuel, des frais et de la vacance, auquel est appliqué un taux de capitalisation conforme au marché. La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, utilisée à l'appui de la première, est fondée sur une série de données compilées pendant une période donnée.

En vertu de la norme IFRS 13, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur, qui correspond à la valeur réelle au sens du prix de sortie.

Le portefeuille de la SCA Wereldhave Belgium ayant toujours été valorisé hors frais de transaction, l'application de la norme IFRS 13 n'a aucun effet immédiat sur sa valeur.

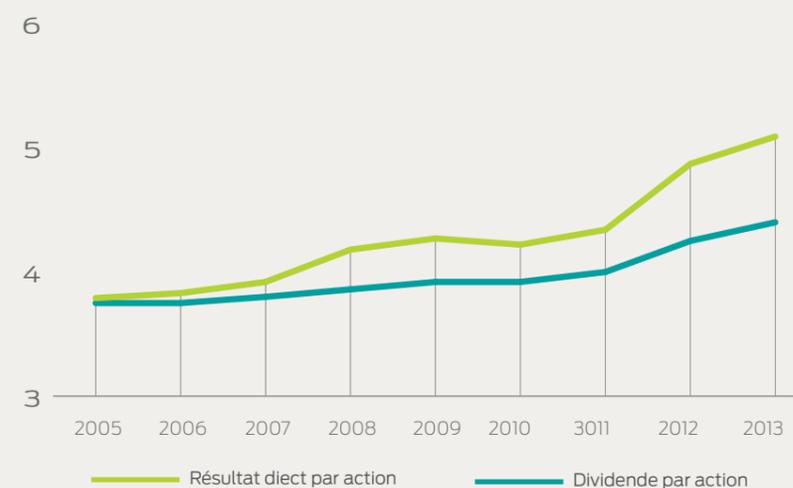
Aux fins d'exécution de sa mission, Troostwijk-Roux Expertises a consulté de multiples sources. Ses travaux se sont de surcroît basés sur ses connaissances et son expérience du marché immobilier, à quoi s'est ajoutée l'utilisation de sa propre banque de données (Troostwijk-Research®), où sont compilées toutes les informations sur les transactions récentes.



“ Wereldhave Belgium
 à la bourse ”

WERELDHAVE BELGIUM À LA BOURSE

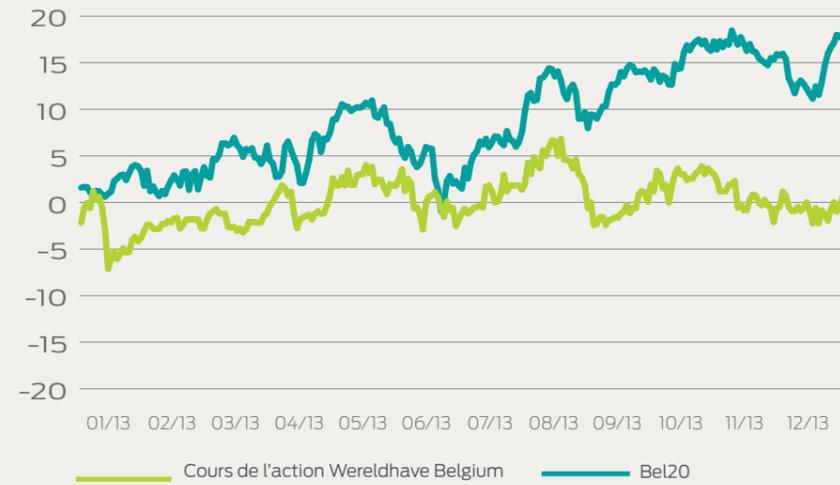
RÉSULTAT DIRECT ET DIVIDENDE PAR ACTION (x € 1)



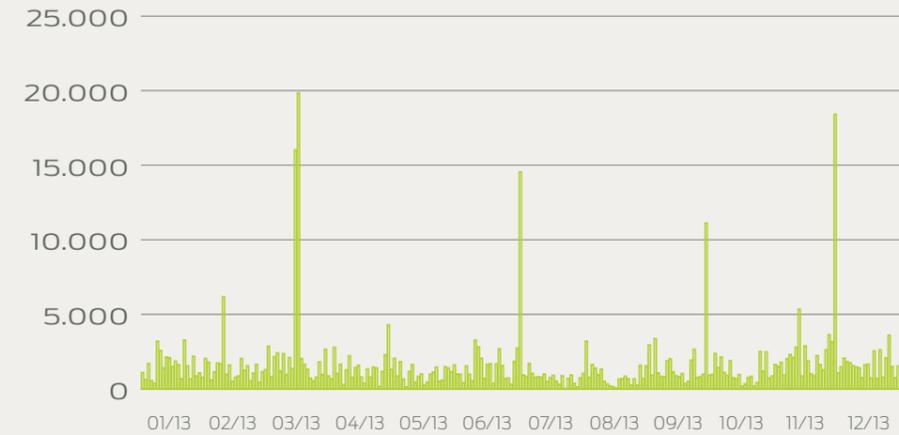
COURS DE L'ACTION / VALEUR INTRINSÈQUE (AVANT RÉPARTITION DU BÉNÉFICE, x € 1)



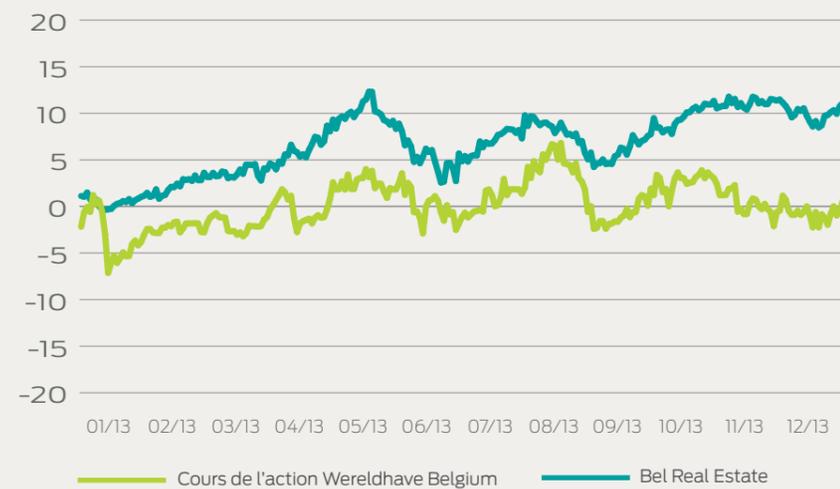
COMPARAISON WERELDHAVE BELGIUM ET BEL20 CLOSE INDEX (EN %)



WERELDHAVE BELGIUM - VOLUMES D'ÉCHANGE



COMPARAISON WERELDHAVE BELGIUM ET BEL REAL ESTATE INDEX (EN %)



EPRA RETURN 2013



Evolution boursière

En 2013, les Actionnaires de Wereldhave Belgium ont obtenu un return (incl. dividende) de 6,2% (2012: 28,3%).

Le rendement de l'EPRA Index Europe est de 6,2%. Le ratio cours/résultat direct était de 16,3 fin 2013.



“
 Rapport financier
 Wereldhave Belgium”

RAPPORT FINANCIER

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	96
COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS	98
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	100
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	101
ETAT CONSOLIDÉ DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	102
COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS	103
1 Informations générales	103
2 Statut fiscal	103
3 Principes	103
4 Etat consolidé du résultat global	115
5 Information par segment	116
6 Immeubles de placement	118
7 Projets de développement	119
8 Autres immobilisations corporelles	120
9 Actifs financiers	121
10 Créances commerciales et autres actifs non courants	122
11 Créances courantes	122
12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	122
13 Capital social	123
14 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	124
15 Obligations de pension	124
16 Dettes financières non courantes	125
17 Autres passifs non courants	125
18 Impôts différés	125
19 Passifs courants	126
20 Garanties	126
21 Evaluation de la juste valeur	127
22 Revenus locatifs	127
23 Charges immobilières	128
24 Frais généraux	129
25 Résultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations	130
26 Résultat financier	130
27 Impôts sur le résultat	131
28 Goodwill	131
29 Résultat par action	132
30 Dividende	132
31 Procédure administrative fiscale	132
32 Transactions avec les filiales	133
33 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	133
34 Obligations d'investissements	134
35 Rémunération Commissaire	134
36 Instruments financiers	134
37 Succursale	134
38 Activités en matière de recherche et de développement	135

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE

		(x € 1.000)	
		Comm.	
		31 décembre 2013	31 décembre 2012
ACTIF			
I. Actifs non courants			
A.	Goodwill	28	2.020
			2.020
C.	Immeubles de placement		
	Immeubles de pl. hors proj. de développement	6	505.322
	Projets de développement	7	90.159
			595.481
D.	Autres immobilisations corporelles	8	533
E.	Actifs financiers non courants		
	Actifs disponibles à la vente		
	Certificats fonciers	9	18.506
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	10	1.674
			20.713
II. Actifs courants			
D.	Créances commerciales	11	5.012
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11	899
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	2.626
			8.537
Total de l'actif			626.751
			579.290
CAPITAUX PROPRES			
A.	Capital	13	266.160
B.	Primes d'émission		27.759
C.	Réserves		
	Réserves disponibles		5.627
	Résultat reporté		153.832
	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	14	3.407
	Provisions pour pensions		-558
D.	Résultat net de l'exercice		34.752
			490.979
			480.720

		(x € 1.000)	
		Comm.	
		31 décembre 2013	31 décembre 2012
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A.	Provisions		
	Pensions	15	787
B.	Dettes financières non courantes		
a.	Etablissements de crédit	16	113.000
	Garanties locatives reçues	17	189
	Autres		3.780
F.	Passifs d'impôts différés	18	1.282
			119.038
			91.425
II. Passifs courants			
B.	Dettes financières courantes		
a.	Etablissements de crédit		8.000
c.	Autres		311
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes		
c.	Autres		
	Fournisseurs		3.028
	Impôts, rémunérations et charges sociales		740
F.	Comptes de régularisation		
	Revenus immobiliers perçus d'avance		1.133
	Autres		3.522
			16.734
			7.145
Total capitaux propres et du passif			626.751
			579.290
Valeur intrinsèque par action (x € 1)			77,83
			76,21

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

<i>(x € 1.000)</i>		Comm	2013	2012
I.	Revenus locatifs	22		
	Loyers		35.675	32.935
	Indemnités de rupture anticipée de bail		156	235
	Résultat locatif net		35.831	33.170
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		1.467	1.135
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-1.466	-1.343
			1	-208
	Résultat immobilier		35.832	32.962
IX.	Frais techniques			
	Frais techniques récurrents			
	Réparations		-297	-334
	Redevances de garantie totale		-121	-157
	Primes d'assurances		-47	-31
			-465	-522
X.	Frais commerciaux			
	Commissions d'agence		-362	-274
	Publicité		-99	-79
			-461	-353
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués			
	Frais sur immeubles non loués		-515	-666
	Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-12	-42
			-527	-708
XII.	Frais de gestion immobilière			
	Charges (internes) de gestion d'immeubles		-635	-549
			-635	-549
	Charges immobilières	23	-2.088	-2.132
	Résultat d'exploitation des immeubles		33.744	30.830
XIV.	Frais généraux de la Société			
	Personnel		-848	-797
	Autres		-976	-911
XV.	Autres revenus ou frais opérationnels		46	254
		24	-1.778	-1.454
	Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille		31.966	29.376

		Comm	2013	2012
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement			
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		0	11.773
	Valeur comptable des immeubles vendus		0	-11.878
		25	0	-105
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
	Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		-1	10
			-1	10
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		5.642	17.063
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-2.348	-9.908
		25	3.294	7.155
			3.293	7.060
	Résultat opérationnel		35.259	36.436
XX.	Revenus financiers			
	Intérêts et dividendes perçus		1.198	1.189
XXI.	Charges d'intérêts nettes			
	Intérêts nominaux sur emprunts		-945	-1.042
XXII.	Autres charges financières			
	Frais bancaires et autres commissions		-69	-47
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
	Autres		-490	0
	Résultat financier	26	-306	100
	Résultat avant impôts		34.953	36.536
XXIV.	Impôt des sociétés			
	Impôt des sociétés		-60	-71
	Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		-141	0
	Impôts des sociétés	27	-201	-71
	Résultat net		34.752	36.465
	Résultat net actionnaires du groupe		34.752	36.465
	Résultat par action (x € 1)		5,51	6,04
	Résultat dilué par action (x € 1)		5,51	6,04

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL 2013

(x €1.000)	31 décembre 2013	31 décembre 2012
I. Résultat net	34.752	36.465
II. Autres éléments du résultat global		
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.025	-1.235
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	-558	0
	2.467	-1.235
Résultat global	37.219	35.230
Intérêts minoritaires	0	0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(x €1.000)	01-01-2013/31-12-2013	01-01-2012/31-12-2012
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	34.752	36.465
Intérêts et dividendes perçus	-1.198	-1.189
Résultat hors dividende reçu	33.554	35.276
Amortissements des immobilisations corporelles	118	95
Gratuits locatives et investissements	-257	262
Intérêts payés	-1.435	-1.042
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.294	-7.155
Variations de provision	-2.408	530
Variations de dettes à court terme	1.815	-3.140
	-5.461	-10.450
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	28.093	24.826
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	0	-5.344
Investissements	-31.780	-36.226
Revenus vente d'immeubles de placement	0	11.698
Acquisition mobilier et matériel roulant	-172	-262
Dividendes perçus	1.198	1.189
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-30.754	-28.945
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	30.000	24.000
Dividendes payés	-26.820	-21.147
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	3.180	2.853
Flux de trésorerie nets	519	-1.266
Trésorerie		
Situation au 1 ^{er} janvier	2.015	3.281
Augmentation/diminution de trésorerie	519	-1.266
Situation au 31 décembre	2.534	2.015

ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES EN 2013

(x € 1.000)

	Comm.	Actionnaires					Total
		Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Variations de juste valeur des actifs financiers	
Bilan au 1^{er} janvier 2012		224.969		5.627	165.696	1.617	397.909
Augmentation de capital		41.191					41.191
Primes d'émission			27.759				27.759
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	a					-1.235	-1.235
Prélèvement sur les réserves					-41		-41
Résultat net					36.465		36.465
Dividende de l'exercice 2011	b				-21.328		-21.328
Bilan au 31 décembre 2012		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Bilan au 1^{er} janvier 2013		266.160	27.759	5.627	180.792	382	480.720
Augmentation de capital							0
Primes d'émission							0
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	c					3.025	3.025
Prélèvement sur les réserves					-146		-146
Provisions pour pensions						-558	-558
Résultat net					34.752		34.752
Dividende de l'exercice 2012	d				-26.814		-26.814
Bilan au 31 décembre 2013		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	-558 490.979

Commentaires

a	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers	-1.235
b	Dividende de l'exercice 2011 € 4,00 (net € 3,16) par action	-21.328
c	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers	3.025
d	Dividende de l'exercice 2012 € 4,25 (net € 3,1875) par action	-26.814

COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

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 2013 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 28 février 2014. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 9 avril 2014 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 69,41% des actions au 31 décembre 2013.

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 2013

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 2013, 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 qu'une influence minimale sur le rapportage de Wereldhave Belgium en 2013. Il s'agit des normes et interprétations suivantes :

- IFRS 13 Evaluation de la juste valeur
- IAS 1 Présentation des états financiers
- IAS 12 Impôts sur le résultat
- IAS 19 R Avantages du personnel

La norme IFRS 13 intègre un cadre qui permet à la société de déterminer la juste valeur de l'actif et de fournir les précisions requises à propos de la valorisation à la juste valeur. La norme définit la juste valeur en fonction de la notion du prix de sortie, c'est-à-dire la valeur du bien en cas de vente en direct en marché ouvert. Cette directive aboutit donc à une valorisation fondée sur le marché plutôt que sur l'entité elle-même.

L'application de la norme IFRS 13 n'a entraîné aucune modification. Lorsque c'est nécessaire, les annexes fournissent des informations complémentaires sur l'actif et le passif déterminés à leur juste valeur. Pour la hiérarchie des justes valeurs, nous renvoyons le lecteur au commentaire 21.

La norme IAS 1 « Présentation des états financiers » modifie la présentation de « l'Etat du résultat global » (OCI). Il convient désormais de distinguer les postes figurant dans « l'Etat du résultat global », susceptibles d'être ultérieurement reclassés en postes du compte de résultat.

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. L'impact de cette modification de traitement comptable a pour l'exercice comptable un effet négatif de € 0,6 mln sur les capitaux propres.

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

- IFRS 9 Instruments financiers
- IFRS 10 Etats financiers consolidés (modifié)
- IFRS 11 Accords conjoints
- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (modifié)
- IAS 27 Etats financiers consolidés et individuels (modifié)
- IAS 28 R Participations dans des entreprises associées et des coentreprises

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 juste valeur 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 inter-entreprises 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 résultats.

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). La description des actions figure à la note 3.13.

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'évènements 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 prix coûtant et ensuite à leur juste valeur. Si la valeur de marché ne peut être établie de manière fiable, les projets de développement sont évalués au 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 prélocation de plus de 70%.

Le prix coûtant 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 généraux. Au cas où des montants précédemment débités seraient néanmoins recouverts, ceux-ci sont répercutés sur les frais généraux 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.

Pour le traitement des mutations dans les régimes à prestations définies et les actifs du régime, veuillez consulter point 3.1: 'Base des comptes annuels 2013'.

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 (un contrat de maintenance 'garantie totale' garantit un niveau constant de frais d'entretien annuels, et ceci alors même que des réparations importantes deviennent nécessaires suite à une panne ou défaillance imprévue) ainsi que les frais des 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 d'un projet spécifique.

3.22 Impôt 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 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. Etat consolidé du résultat global jusqu'au 31 décembre

	01-01-2013/31-12-2013		01-01-2012/31-12-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
(x € 1.000)				
Résultat locatif net	35.831		33.170	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1		-208	
Charges immobilières				
IX. Frais techniques	-465		-522	
X. Frais commerciaux	-461		-353	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-527		-708	
XII. Frais de gestion immobilière	-635		-549	
XIV. Frais généraux de la Société	-1.824		-1.708	
XV. Autres revenus ou frais opérationnels	46		254	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	31.966		29.376	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0		-105
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-1		10	
XVIII. Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		5.642		17.063
- négatif		-2.348		-9.908
Résultat opérationnel	31.965	3.294	29.386	7.050
Résultat financier	184	-490	100	
Résultat avant impôts	32.149	2.804	29.486	7.050
Impôt des sociétés	-60	-141	-71	
Résultat net	32.089	2.663	29.415	7.050
Bénéfice par action (x € 1)	5,09	0,42	4,87	1,17

5 Information par segment

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

2013	Bureaux	Retail	Total
<i>(x € 1.000)</i>			
Loyers	9.044	26.631	35.675
Indemnités de rupture anticipée de bail	168	-12	156
Résultat locatif net	9.212	26.619	35.831
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-105	106	1
IX. Frais techniques			-465
Réparations	-74	-223	
Redevances de garantie totale	-65	-56	
Primes d'assurances	-17	-30	
X. Frais commerciaux			-461
Commissions d'agence	-215	-147	
Publicité	-24	-74	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-527
Frais sur immeubles non loués	-451	-64	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	9	-21	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-157	-478	-635
Résultat d'exploitation des immeubles	8.112	25.632	33.744
XIV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
XV. frais opérationnels			-1.778
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			31.966
XVII. Vente d'autres actifs non financiers			-1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			3.294
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.828	3.814	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.441	-907	
Résultat opérationnel			35.259
Résultat financier			-306
Résultat avant impôts			34.953
Impôt des sociétés			-201
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			-201
Résultat net			34.752
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier	122.298	377.503	499.801
Investissements	1.755	455	2.210
Réévaluations	387	2.924	3.311
Situation au 31 décembre	124.440	380.882	505.322
Projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier		55.244	55.244
Investissements		34.305	34.305
Réévaluations		-17	-17
Intérêts capitalisés		626	626
Situation au 31 décembre		90.159	90.159

2012	Bureaux	Retail	Total
<i>(x € 1.000)</i>			
Résultat locatif net	9.845	23.325	33.170
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-102	-106	-208
IX. Frais techniques			-522
Réparations	-176	-158	
Redevances de garantie totale	-93	-64	
Primes d'assurances	-12	-19	
X. Frais commerciaux			-353
Commissions d'agence	-266	-8	
Publicité	-24	-55	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-708
Frais sur immeubles non loués	-599	-67	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-25	-17	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-165	-384	-549
Résultat d'exploitation des immeubles	8.383	22.447	30.830
XIV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
XV. frais opérationnels			-1.454
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			29.376
XVI. Vente d'immeubles de placement			-105
Ventes d'immeubles	11.773		
Valeur comptable des immeubles vendus	-11.878		
XVII. Vente d'autres actifs non financiers			10
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			7.155
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	502	16.561	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-8.162	-1.746	
Résultat opérationnel			36.436
Résultat financier			100
Résultat avant impôts			36.536
Impôt des sociétés			-71
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			-71
Résultat net			36.465
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier	141.495	256.913	398.408
Investissements	235	974	1.209
Transfert de proj. de développement aux immeubles de placement		54.620	54.620
Ventes	-11.772		-11.772
Augmentation du capital par apport en nature		49.468	49.468
Réévaluations	-7.660	15.528	7.868
Situation au 31 décembre	122.298	377.503	499.801
Projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier		74.428	74.428
Acquisitions		1.416	1.416
Augmentation du capital par apport en nature		19.630	19.630
Transfert de proj. de développement aux immeubles de placement		-54.620	-54.620
Investissements		14.680	14.680
Réévaluations		-714	-714
Intérêts capitalisés		424	424
Situation au 31 décembre		55.244	55.244

6. Immeubles de placement

(x € 1.000)	2013	2012
Bilan au 1 ^{er} janvier	499.801	398.408
Transfert de projets de développement aux immeubles de placement	0	54.620
Ventes	0	-11.772
Augmentation du capital par apport en nature	0	49.468
Investissements	2.210	1.209
Réévaluations	3.311	7.868
Bilan au 31 décembre	505.322	499.801

Investissements: Les investissements concernent des investissements sur le portefeuille existant (2013: € 2,2 mln; 2012: € 1,2 mln).

Réévaluations: Le résultat de réévaluation est le résultat des évaluations positives et négatives du portefeuille immeubles de placement hors projets de développement (2013: € 3,3 mln; 2012: € 7,9 mln).

Garanties réelles constituées ou pour lesquelles il existe un engagement irrévocable portant sur le portefeuille des immeubles de placement : € 46,4 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 2013 par la société Cushman & Wakefield et CVBA Troostwijk-Roux, experts immobiliers indépendants.

Valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes	506.974
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'.	-1.652
Evolution bilantaire	505.322

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)	2013	2012
Bilan au 1 ^{er} janvier	55.244	74.428
Acquisitions	4.735	1.416
Augmentation du capital par apport en nature	0	19.630
Transfert de projets de développement aux immeubles de placement	0	-54.620
Investissements	29.570	14.680
Réévaluations	-17	-714
Intérêts capitalisés	626	424
Bilan au 31 décembre	90.159	55.244

Acquisitions: Fin 2013, une parcelle sise en face du centre commercial 'Les Bastions' a été achetée (€ 4,7 mln). Cet achat fait partie du redéveloppement et de l'extension du centre commercial conformément à la stratégie de la sicafi.

Investissements: Les investissements (€ 29,5 mln) concernent principalement les travaux de construction relatifs au redéveloppement et à l'extension du centre commercial à Genk. Les travaux ont débutés le 1^{er} septembre 2012 et continueront jusqu'au 4^{ième} trimestre 2014. Les travaux de construction relatifs à la construction et au redéveloppement du projet mixte urbain situé Overpoortstraat à Gand, ont débuté mi-2012 et continueront jusque mi-2014.

Les coûts réalisés dans le cadre des autres projets de développement concernent des frais d'études.

Réévaluations: Le portefeuille immeubles de placement/projets de développement ne peut être évalué qu'à son prix coûtant, dès lors que sa juste valeur ne peut être déterminée puisqu'ils ne se trouvent que dans leur phase initiale (voir méthodes comptables 3.6). La réduction de valeur minimale concerne le projet de développement 'SA Halle Vastgoed'.

Intérêts capitalisés: Les intérêts (€ 0,6 mln) directement attribuables à un projet de développement 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 d'un projet spécifique.

Le taux d'intérêt moyen pondéré en 2013 était de 1,47% (2012: 1,69%).

8. Autres immobilisations corporelles

(x € 1.000)

	Matériel	Parc auto- mobiles	Total
Bilan au 1 ^{er} janvier 2013	281	238	519
Acquisitions (+/-)	-1	125	123
Amortissements (+/-)	-46	-63	-110
Bilan au 31 décembre 2013	233	299	533
Bilan au 1 ^{er} janvier 2012	283	75	358
Acquisitions (+/-)	47	122	169
Amortissements (+/-)	-49	41	-8
Bilan au 31 décembre 2012	281	238	519

(x € 1.000)

	2013	2012
Valeur totale d'acquisition	999	875
Amortissement total	-466	-356
Valeur comptable nette	533	519

9. Actifs financiers

(x € 1.000)

	2013	2012
Actifs financiers disponibles à la vente: certificats fonciers		
Bilan au 1 ^{er} janvier	15.481	11.371
Acquisition certificats fonciers	0	5.345
Réévaluation (par les capitaux propres - note 14)	3.025	-1.235
Bilan au 31 décembre	18.506	15.481

Le portefeuille d'investissements en certificats fonciers consiste en:

1. une participation de 16,22% (18.382 certificats fonciers) dans le centre commercial à Kortrijk – Kurne.
 Fin 2013, la juste valeur de cette participation était de € 9,9 mln (2012: € 7,4 mln). Fin 2013, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 538,0.
2. une participation de 17,82% (23.730 certificats fonciers) dans le centre commercial 'Basilix' à Bruxelles.
 Fin 2013, la juste valeur de cette participation était de € 8,6 mln (2012: € 8,1 mln). Fin 2013, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 365,5.

En 2013, il n'y a pas eu d'acquisition de certificats fonciers.

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)	2013	2012
Emprunts	21	31
Investissements locatifs capitalisés	177	190
Gratuités locatives capitalisées	1.476	982
Total	1.674	1.203

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

11. Créances courantes

(x € 1.000)	2013	2012
Créances commerciales (locataires)	5.012	1.798
Créances d'impôts et autres actifs courants	899	1.209
Total	5.911	3.007

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

Au 31 décembre 2013, le précompte immobilier à récupérer pour vacance s'élève à € 899 (2012: € 741).

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x € 1.000)	2013	2012
Banque	2.626	2.015

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 2012	266.160	6.308.198
Au 31 décembre 2013	266.160	6.308.198
Actions nominatives, dématérialisées ou au porteur sans valeur nominale		
Nominatives		4.393.166
Au porteur/dématérialisées		1.915.032
Total		6.308.198

Actionnariat

Au 31 décembre 2013, 6.308.198 actions sont en circulation, dont 36,22% détenues par Wereldhave N.V., 33,19% par Wereldhave International N.V. et 30,59% 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.

Primes d'émission

Suite à l'augmentation du capital du 11 avril 2012 (apport bien immobilier à Genk) par l'émission de nouvelles actions (976.251), un montant de € 27,8 mln a été établi comme prime d'émission.

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

(x € 1.000)	2013	2012
Actifs financier disponibles à la vente		
Situation au 1 ^{er} janvier	382	1.617
Réévaluation	3.025	-1.235
Situation au 31 décembre	3.407	382

Le portefeuille d'investissements en certificats fonciers consiste en:

1. une participation de 16,22% (18.382 certificats fonciers) dans le centre commercial à Kortrijk – Kurne. Fin 2013, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € € 538,0
2. une participation de 17,82% (23.730 certificats fonciers) dans le centre commercial 'Basilix' à Bruxelles. Fin 2013, le cours de clôture à NYSE Euronext, sur le marché fixing, était de € 365,5.

15. Obligations de pension

(x € 1.000)	2013	2012
Obligation nette au 1 ^{er} janvier	109	188
Mutation d'obligation	678	-79
Obligation nette au 31 décembre	787	109

Dans le cadre d'un 'Plan Defined Benefit' au profit des membres du personnel de la sicafi (17,9), une provision de € 787 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 bénéficie de trois crédits à long terme (revolving credits) de € 120 mln venant respectivement à échéance en 2016 (€ 60 mln), en 2017 (€ 30 mln) et en 2018 (€ 30 mln) dont € 113 mln ont été appelé fin 2013. Les appels se font à un taux d'intérêt variable. En 2013, le taux d'intérêt moyen pondéré était de 1,47% (2012: 1,69%). La Société ne fait pas appel à des instruments de couverture, de sorte que les variations de charges d'intérêts peuvent influencer le résultat. La juste valeur ne diffère pas de la valeur nominale puisqu'il s'agit d'avances à court terme à un taux d'intérêt variable.

Il s'agit uniquement des facilités de crédit pour lesquelles aucune sûreté n'a été constituée.

17. Autres passifs non courants

(x € 1.000)	2013	2012
Garanties locatives	189	159

18. Impôts différés

(x € 1.000)	2013	2012
Impôts différés	1.282	1.157

La provision pour impôts différés (Immo Guwy - Waterloo Shopping) est le résultat de la différence entre la juste valeur des immeubles de placement et de la valeur comptable fiscale.

19. Passifs courants

(x € 1.000)	2013	2012
Etablissements de crédit	8.000	1.000
Dettes commerciales	3.028	2.020
Impôts, rémunérations et charges sociales	740	531
Dividendes des exercices précédents non-perçus	311	181
Loyers perçus anticipativement	1.133	853
Autres	3.522	2.560
Total	16.734	7.145

Etablissements de crédit: Wereldhave Belgium fait appel à une ligne de crédit (non engagée) de € 26 mln sans date d'échéance. Fin 2013, € 8 mln ont été appelés. Les prélèvements se font à un taux d'intérêt variable (taux d'intérêt moyen pondéré de 0,8%) 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 projets de développement et d'autre part les obligations courantes des fournisseurs (€ 3,0 mln).

20. Garanties

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la Société sur ses actifs à concurrence de € 46,4 millions (2012: € 44,5 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. Evaluation de la juste valeur (IFRS 13)

Ce tableau indique la hiérarchie de l'évaluation des actifs et des passifs.

	Total	Paramètres d'évaluation 'juste valeur'		
		Cotation publique	Paramètres quantifiables	Paramètres non quantifiables
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	505			505
Projets de développement	90			90
Actifs financiers				
Disponible à la vente	19	19		
Passif dont la juste valeur est décrite				
Dettes productrices d'intérêts	121		121	

Au cours de l'année considérée, il n'y a pas eu de reclassements entre les différents niveaux. Une modification (+/-) du rendement initial moyen de 0,25% a un effet de € 20,0 mln sur les capitaux propres (€ 3,17 par action). Une modification (+/-) du taux d'intérêt des marchés financiers de 0,5% a un effet de € 0,6 mln sur le résultat direct et sur les capitaux propres (€ 0,1 par action).

22. Revenus locatifs

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 3% (2012: 6,3%).

Les cinq locataires les plus importants représentent 15% des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2013 se présente comme suit:

(x € 1.000)	2013	2012
Année 1	35.615	27.888
Année 2 – année 4	90.685	31.247
Année 5	20.168	3.802
Total	146.468	62.937

23. Charges immobilières

(x € 1.000)	2013	2012
Frais techniques	980	1.188
Frais commerciaux	461	353
Précompte immobilier pour vacance	12	42
Frais de gestion (note 24)	635	549
Total	2.088	2.132

Les frais techniques comprennent les frais (€ 515) des immeubles de placement non loués (note 3.20).

24. Frais généraux

(x € 1.000)	2013	2012
Frais du personnel		
Salaires	1.816	1.503
Charges sociales	634	555
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-2.184	-2.069
Participation aux bénéfices	308	487
Frais de pension et d'assurance	424	431
Autres frais du personnel	89	113
Sous-total frais du personnel	1.087	1.020
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-239	-223
Frais du personnel	848	797
Autres frais		
Frais d'audit	100	111
Frais de conseils	298	170
Frais divers	854	887
Sous-total autres frais	1.252	1.168
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-276	-257
Autres frais	976	911
Autres revenus ou frais opérationnels		
Autres revenus	-630	-728
Frais de sicafi	237	223
Taxe sociétés d'investissement	467	320
Sous-total autres revenus ou frais opérationnels	74	-185
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22%)	-120	-69
Autres revenus ou frais opérationnels	-46	-254
Total	1.778	1.454

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

Sur l'exercice 2013, 22% des frais généraux (€ 635) ont été affectés au niveau des frais de gestion/des biens immobiliers (2012: 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 2013, la sicafi a employé en moyenne 17,9 personnes (FTE) (2012: 18,9).

La participation bénéficiaire, payée aux employés, est basée sur les indicateurs suivants: taux d'occupation, charges immobilières, frais de gestion, la durabilité et l'augmentation du like-for-like revenus locatifs. Chaque indicateur a un objectif. Le score par rapport aux objectifs détermine le résultat final.

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.

25. Resultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations

(x € 1.000)	2013	2012
Resultat vente d'immeubles de placement	0	-105
Evaluation plus-values	5.642	17.063
Evaluation moins-values	-2.348	-9.908
Total	3.294	7.050

26. Résultat financier

(x € 1.000)	2013	2012
Produits financiers		
Coupon certificats fonciers	1.198	1.189
Intérêts perçus	34	35
	1.232	1.224
Charges d'intérêts	-979	-1.077
Autres	-69	-47
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-490	0
Total	-306	100

“Les charges d'intérêts (€ -979) comprennent les intérêts payés en matière de gestion de la trésorerie de la Société. Les variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers comprennent la réévaluation d'un emprunt intercompany à la société lié 'SA Vastgoed Halle' (€ -490).

27. Impôts sur le résultat

L'impôt est calculé sur les éventuels avantages anormaux et bénévoles reçus et sur des dépenses non admises. Les filiales sont soumises au régime fiscal de droit commun et payent par conséquent l'impôt des sociétés sous le régime normal.

(x € 1.000)	2013	2012
Impôt des sociétés	-60	-71
Impôts différés sur les fluctuations du marché des immeubles de placement	-141	0
Total	-201	-71

La provision pour impôts différés (Immo Guwy - Waterloo Shopping) est le résultat de la différence entre la juste valeur des immeubles de placement et de la valeur comptable fiscale.

28. 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'). Celui-ci est principalement due au projet de développement 'Genk Shopping 1'.

Test de dépréciation

À la fin de l'exercice comptable 2013, 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.

29 Résultat par action

Le résultat par action est calculé sur base du résultat total après impôts et la moyenne du nombre d'actions en circulation de l'année (2013: € 5,09; 2012: € 4,87). La Société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au 31 décembre 2013 était de 6.308.198.

30 Dividende

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 27,8 mln (2012: € 26,8 mln) soit un dividende brut de € 4,40; net € 3,30 (2012: brut € 4,25; net € 3,19) 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 Procédure administrative fiscale

L'affaire pénale concernant la vente en 1993 d'une société, requalifiée en société de liquidités, a été tranchée. Dans son arrêt du 28 mai 2013, la Cour d'Appel de Bruxelles a acquitté la SCA Wereldhave Belgium, considérant que les faits mis à sa charge n'étaient pas établis.

La procédure administrative fiscale est encore en cours. Cette affaire était fixée devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles au 6 décembre 2013. La sicafi est intégralement couverte par une garantie délivrée par Wereldhave N.V. (Pays-Bas) dans le cadre de l'admission à la cote de la sicafi (1998), pour couvrir toutes les conséquences financières négatives possibles.

Dans son jugement du 7 février 2014, le Tribunal de première instance de Bruxelles a procédé à une annulation intégrale de la taxation (€ 50,9 mln) mise à charge de Wereldhave Belgium SCA.

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 'Procédure administrative fiscale') 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 2013 avec d'autres filiales.

33 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

Fin janvier 2014, la sicafi a acheté 6 unités commerciales supplémentaires dans le centre commercial 'Shopping 1' à Genk. Le prix d'acquisition était de € 2,7 mln.

À l'exception de cet achat, aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 31 décembre 2013.

Conformément à l'article 88 de la loi de 3 août 2012, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir page 67, 'Responsabilité sociétale de l'entreprise'.

34 Obligations d'investissement

Committed (en € mln)	Investissement total	Capex jusqu'au 31/12	Réception
Gand	15	11	Mi 2014
Genk	84	55	4 ^{ème} trimestre 2014
Total	99	66	
Uncommitted (en € mln)			
Tournai Retail Park	15	4	Fin 2015
Tournai extension	71	2	2017
Waterloo	55	25	2016
Total	141	31	

Dans le cadre des projets de développement à Genk (redéveloppement et extension), Gand (redéveloppement projet mixte urbain), Tournai (extension centre commercial et 'retail park') et Waterloo (redéveloppement centre commercial urbain), l'estimation de l'investissement encore à réaliser est évaluée à € 143 mln TVA incl. La Société sera juridiquement liée dès la signature des contrats avec les entrepreneurs.

35 Rémunération Commissaire

En 2013, les honoraires relatifs aux activités d'audit s'élèvent à € 76.625 hors TVA et sur les activités de consultance € 1.175 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.

TRADUCTION LIBRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces comptes consolidés comprennent la situation financière consolidée au 31 décembre 2013, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Wereldhave Belgium CVA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis sur la base des normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de la situation financière consolidée s'élève à '000' EUR 626.751 et le compte de résultats consolidé se solde par un résultat net de l'exercice positif de '000' EUR 34.752.

Responsabilité du gérant statutaire relative à l'établissement des comptes consolidés

Le gérant statutaire est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne que le gérant statutaire estime nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (normes ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes

consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant statutaire, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes consolidés.

Nous avons obtenu du gérant statutaire et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2013, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le gérant statutaire est responsable de l'établissement et du contenu du rapport financier annuel sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (normes ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport financier annuel sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Woluwe-Saint-Etienne, le 10 mars 2014

Le commissaire
 PwC Reviseurs d'Entreprises SCCRL
 Représenté par

Damien Walgrave
 Reviseur d'Entreprises

SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRES

SITUATION FINANCIÈRE STATUTAIRE AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)	31 décembre 2013	31 décembre 2012
ACTIF		
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement		
Immeubles de pl. hors proj. de développement	492.792	487.416
Projets de développement	83.368	48.660
	576.160	536.076
D. Autres immobilisations corporelles	533	519
E. Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	18.506	15.481
Participations dans des sociétés liées	10.798	10.798
Créances sur des sociétés liées	11.078	11.885
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	1.674	1.203
	42.589	575.962
II. Actifs courants		
D. Créances commerciales	5.130	1.849
E. Créances fiscales et autres actifs courants	899	994
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.932	1.427
	7.961	4.270
Total de l'actif	626.710	580.232
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	266.160	266.160
B. Primes d'émission	27.759	27.759
C. Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat reporté	156.967	146.635
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.408	382
Provisions pour pensions	-558	0
D. Résultat net de l'exercice	34.127	37.262
	493.490	483.825

(x € 1.000)	31 décembre 2013	31 décembre 2012
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	787	109
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	113.000	90.000
Garanties locatives reçues	189	160
Autres	3.780	0
	117.756	90.269
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	8.000	1.000
c. Autres	311	181
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
c. Autres		
Fournisseurs	3.028	2.070
Impôts, rémunérations et charges sociales	924	499
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.145	813
Autres	2.056	1.575
	15.464	6.138
Total capitaux propres et du passif	626.710	580.232
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	78,23	76,70

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)	2013	2012
I. Revenus locatifs		
Loyers	34.829	32.104
Indemnités de rupture anticipée de bail	156	235
Résultat locatif net	34.985	32.339
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.467	1.135
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.466	-1.343
	1	-208
Résultat immobilier	34.986	32.131
IX. Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-285	-334
Redevances de garantie totale	-121	-157
Primes d'assurances	-46	-31
	-452	-522
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-362	-274
Publicité	-99	-79
	-461	-353
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-515	-666
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-6	-41
	-521	-707
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-630	-534
	-630	-534
Charges immobilières	-2.064	-2.116
Résultat d'exploitation des immeubles	32.922	30.015
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-848	-769
Autres	-960	-884
XV. Autres revenus ou frais opérationnels	-9	333
	-1.817	-1.320
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	31.105	28.695

	2013	2012
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	11.773
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-11.878
	0	-105
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-1	10
	-1	10
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	5.498	17.063
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.319	-8.579
	3.179	8.484
	3.178	8.389
Résultat opérationnel	34.283	37.084
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	1.198	1.189
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-735	-852
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-69	-47
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	-490	0
Résultat financier	-96	290
Résultat avant impôts	34.187	37.374
XXIV. Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-60	-112
Impôts	-60	-112
Résultat net	34.127	37.262
Résultat net actionnaires du groupe	34.127	37.262
Résultat par action (x € 1)	5,41	6,17
Résultat dilué par action (x € 1)	5,41	6,17

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1. Identification de Wereldhave Belgium

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

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois en date du 11 avril 2012, par acte passé devant Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles.

Wereldhave Belgium a été constituée pour une durée indéterminée. Les statuts de la sicafe 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 3 août 2012 concernant les règles spécifiques de la gestion collective du portefeuille d'investissement.

Capital social

Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à € 266,2 mln, représenté par 6.308.198 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.

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.

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

D. Anbeek

L. Plasman

Vilvorde, le 28 février 2014

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 sicaf 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 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Design & réalisation

The Design Factory
+32 10 60 19 18



WERELDHAVE BELGIUM

Comm. VA Wereldhave Belgium SCA

Medialaan 30/6, B-1800 Vilvorde

T +32 2 732 19 00 / F +32 2 732 21 80

M investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com