



**RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL**
2014



**WERELDHAVE
BELGIUM**

SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ	
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT 2014	
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
Durabilité	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	83
Rapports des experts immobiliers	85
WERELDHAVE BELGIUM EN BOURSE	89
RAPPORT FINANCIER	92
Comptes annuels consolidés	94
Commentaires relatifs aux comptes annuels consolidés	102
Rapport du Commissaire	142
Situation financière et compte de résultats statutaire	146
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	151

INFORMATIONS CLÉS

AGENDA

27 janvier 2015

Détachement du coupon (coupon 19)

28 janvier 2015

Date d'arrêté (record date) (coupon 19)

8 avril 2015

Assemblée Générale des Actionnaires

16 avril 2015

Paiement du dividende (coupon 19)

23 avril 2015

Publication des chiffres du 1^{er} trimestre 2015

23 Juillet 2015

Publication des chiffres semestriels 2015

22 octobre 2015

Publication des chiffres du 3^{ème} trimestre 2015

Mars 2016

Rapport financier 2015

	2010	2011	2012	2013	2014
Cours de l'action 31/12	68,50	66,90	82,5	83,22	102,01
Cours boursier/Résultat direct 31/12	16,2	15,4	16,9	16,3	19,3
Capitalisation boursière 31/12 (mln)	365,2	356,7	520,4	525,0	643,5
Valeur intrinsèque par action	71,40	74,63	76,21	77,83	78,99
Dividende	3,92	4,00	4,25	4,40	4,60
Rendement de dividende 31/12 (%)	5,72	5,98	5,15	5,29	4,51
Pay-out ratio (%)	92,9	92,2	87,3	86,4	87,0
Free float (%)	30,7	30,7	30,6	30,6	30,6



Des informations peuvent être obtenues auprès de Wereldhave Belgium:

Tél: +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com

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

Ticker: WEHB / ISIN BE0003724383

Chiffres clés **sur 5 ans**

RÉSULTATS	2010	2011	2012	2013	2014
<i>(x € 1.000)</i>					
Résultat locatif net	25.322	26.238	33.170	35.831	38.932
Bénéfice	21.054	38.301	36.465	34.752	38.855
Résultat direct ¹⁾	22.495	23.126	29.476	32.089	33.371
Résultat indirect ¹⁾	-1.441	15.175	7.050	2.663	5.484
Bilan					
<i>(x € 1.000)</i>					
Immeubles de placement ²⁾	395.381	398.408	499.801	505.322	722.607
Réductions de loyer	1.740	1.292	1.178	1.652	1.689
Immeubles de placement excl. projets de développement	397.121	399.700	500.979	506.974	724.296
Projets de développement	27.815	74.428	55.244	90.159	25.802
Capitaux propres	380.691	397.909	480.720	490.979	498.284
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947	6.308.198	6.308.198	6.308.198
Juste valeur des immeubles de placement par segmentation²⁾					
<i>(x € 1.000)</i>					
Commercial	252.221	256.913	377.503	380.882	597.048
Réductions de loyer	532	87	153	386	312
Juste valeur des immeubles de placement-commercial	252.753	257.000	377.656	381.268	597.360
Bureaux	143.160	141.495	122.298	124.440	125.559
Réductions de loyer	1.208	1.205	1.025	1.266	1.377
Juste valeur des immeubles de placement-bureaux	144.368	142.700	123.323	125.706	126.936
	397.121	399.700	500.979	506.974	724.296
Chiffres clés par action					
<i>(x € 1)</i>					
Résultat direct	4,22	4,34	4,87	5,09	5,29
Résultat indirect	-0,27	2,84	1,00	0,42	0,87
Dividende brut	3,92	4,00	4,25	4,40	4,60
Dividende net	3,33	3,16	3,19	3,30	3,45
Valeur intrinsèque avant répartition du bénéfice	71,4	74,63	76,21	77,83	78,99
Résultat direct par action	4,22	4,34	4,87	5,09	5,29
Bénéfice par action	3,95	7,18	6,04	5,51	6,16

¹⁾ veuillez consulter commentaire 4

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 immobilière réglementée publique 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 € 750,1 mln. Le portefeuille « retail » actuellement opérationnel (d'une valeur de € 597,4 mln et représentant 82,5 % du portefeuille total, projets de développement exclus) contient des centres commerciaux situés à Liège, Nivelles, Tournai, Genk et Kortrijk. Le portefeuille d'immeubles de placement comprend également des immeubles de bureaux situés à Bruxelles, Vilvorde et Anvers. Le portefeuille de projets de développement (d'une valeur de € 25,8 mln) comprend les terrains et les investissements réalisés aux termes de rénovations et/ou d'extensions de centres commerciaux opérées à Tournai, Waterloo et Nivelles.

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 (re)développement de projets.

Structure

Wereldhave Belgium est une SIR depuis le 27 octobre 2014. La SIR est régie par la loi du 12 mai 2014 et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Elle est reconnue en cette qualité par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) depuis le 22 septembre 2014.

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

Wereldhave Belgium Services SA, fait partie de la consolidation de Wereldhave Belgium SCA depuis juillet 2014 et agit en tant que gestionnaire immobilier du portefeuille d'immeubles de placement.

La Société est cotée au marché continu d'Euronext à Bruxelles.

Wereldhave N.V., dont le siège est à Schiphol, détient au 31 décembre 2014, directement et indirectement, 69,41 % des actions.

Valorisation du portefeuille immobilier

Wereldhave Belgium valorise son portefeuille immobilier à la juste valeur. La norme IFRS 13 définit la « juste valeur » comme le prix reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé lors du transfert d'un passif dans une transaction ordonnée entre des intervenants de marché à la date d'évaluation. La définition émet donc une transaction (hypothétique). Même si la société a donc également l'intention d'utiliser un actif au lieu de le vendre, elle détermine sa juste valeur sur base du prix de vente (hypothétique). Chaque trimestre, le portefeuille d'immeubles de placement est évalué par des experts immobiliers indépendants externes.

Position financière

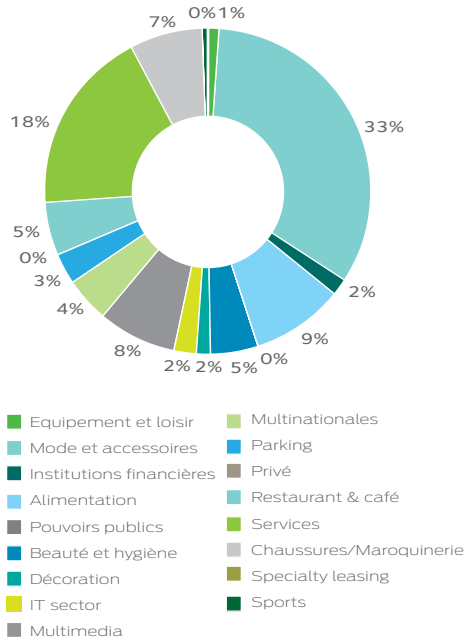
Wereldhave Belgium a des ratios bilantaires solides. Avec un taux d'endettement consolidé de 34,8 % et une solvabilité de 65,2 %, Wereldhave Belgium est un fond immobilier européen solide coté en bourse.

> Rapport annuel consolidé

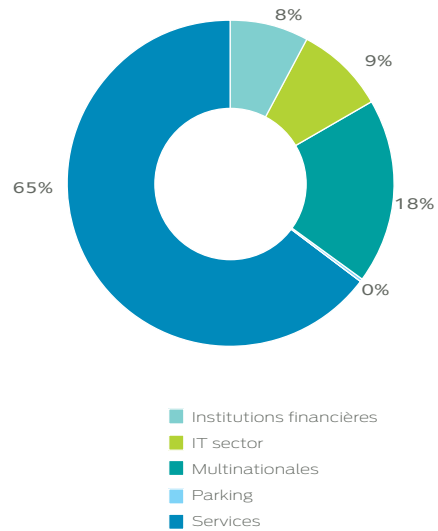
Rapport de gestion
 Rapport immobilier
 Wereldhave Belgium à la bourse
 Rapport financier
 Renseignements de Wereldhave Belgium

Chiffres clés sur 5 ans

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

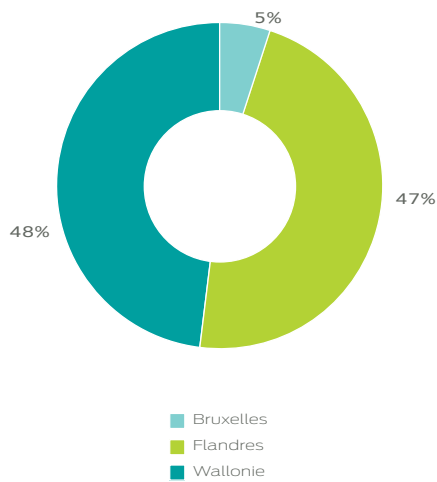


BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT - IMMEUBLES DE BUREAUX (en % des revenus locatifs)

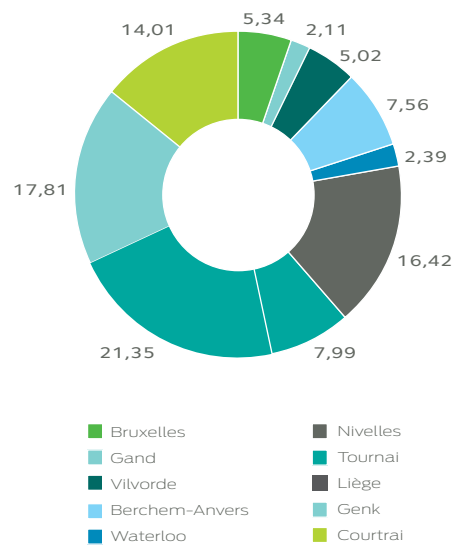


W
2

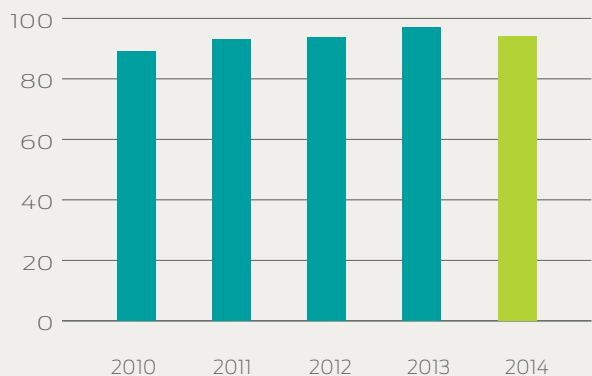
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % de la valeur d'évaluation)



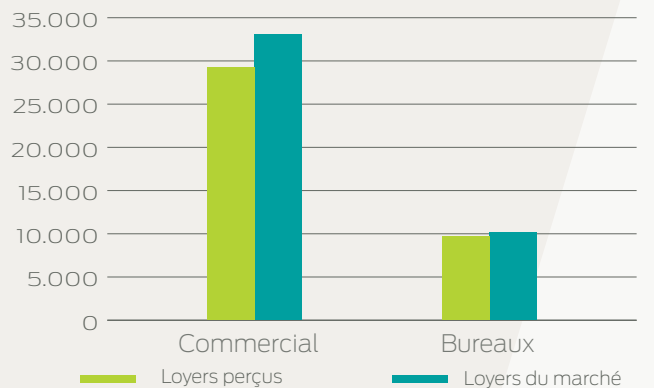
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % de la valeur d'évaluation)



OCCUPATION MOYENNE
(en % des revenus locatifs)

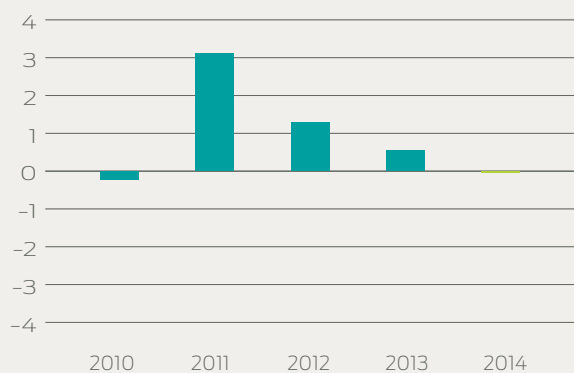


LOYERS PERÇUS / LOYERS DU MARCHÉ
(x € 1.000)⁽¹⁾

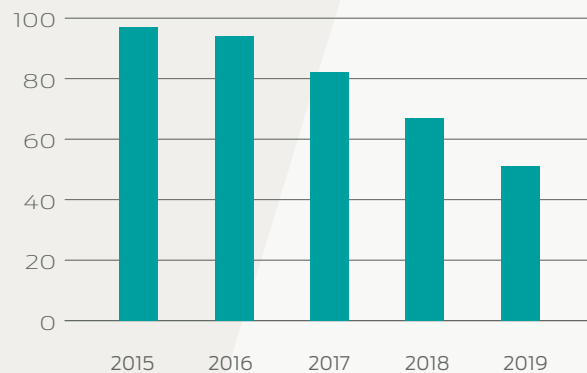


⁽¹⁾ Centre commercial Ring Shopping Kortrijk Noord non inclus

RÉÉVALUATION PORTEFEUILLE IMMOBILIER
(en %)



LOYERS CONTRACTUELS GARANTIS
(en %)



> **Rapport annuel consolidé**

Rapport de gestion
Rapport immobilier
Wereldhave Belgium à la bourse
Rapport financier
Renseignements de Wereldhave Belgium



LUC **PLASMAN**
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

“

Les centres commerciaux de notre pays ne sont pas en déclin, que du contraire, car même les centres commerciaux plus anciens peuvent retrouver un second souffle sous notre impulsion.”

INTERVIEW DE **LUC PLASMAN,** **ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ**

À une époque de crise, d'e-commerce et de médias sociaux, comment les centres commerciaux belges survivent-ils? Quels sont leurs atouts? Et quels projets nourrit Wereldhave par l'acquisition du Ring Shopping Kortrijk Noord?

Comment se portent les centres commerciaux en Belgique?

« Les centres commerciaux belges se portent mieux que ceux à l'étranger. C'est un fait avéré. Comment l'expliquer? D'abord, après la crise, le pouvoir d'achat a été mieux conservé en Belgique qu'à l'étranger, notamment grâce à l'indexation automatique des salaires, mais également parce que la Belgique n'a pas appliqué une austérité à outrance. Deuxièmement, les centres commerciaux belges totalisent moins de surface de vente que leurs homologues à l'étranger. »

Malgré la crise, la situation de nos centres commerciaux demeure favorable?

« Certainement. L'année dernière, 90 millions de personnes ont visité les 15 principaux centres commerciaux, soit 1,35 % de moins que l'année

dernière et 0,37 % de moins qu'en 2012. Sauf dans quelques petits centres commerciaux, le taux de vacance est quasi inexistant. Le même constat s'applique aux grands axes commerciaux des villes principales. »

Les loyers ne subissent-ils pas une pression à la baisse?

« C'est ce que nous entendons dire depuis quelques années. Or, les faits ne confirment pas cette préoccupation. En effet, l'année passée, les loyers de Wereldhave ont augmenté de 3,25 %, alors que l'inflation était à 0,4 %. Actuellement, il n'est donc pas (encore) question d'une baisse des loyers, ni chez nous, ni dans les autres grands centres commerciaux ou sur les grands axes commerciaux urbains. Nous sommes cependant conscients qu'une baisse du chiffre

> Rapport annuel consolidé

Rapport de gestion
Rapport immobilier
Wereldhave Belgium à la bourse
Rapport financier
Renseignements de Wereldhave Belgium



INTERVIEW DE **LUC PLASMAN**

d'affaires des commerces est susceptible d'exercer une pression à la baisse sur les loyers. »

La mobilité pose-t-elle problème aux centres commerciaux?

« Il est évident que la mobilité est un problème, mais les centres commerciaux représentent plutôt une solution qu'un problème. Quand est-ce que les embouteillages se produisent ? Lorsque les gens se rendent au travail ou qu'ils essaient

d'aller en ville pour profiter des soldes. En revanche, il n'y a pas de problème lorsque les gens se rendent dans un centre commercial situé en dehors de la ville. Savez-vous quel est un des atouts majeurs de la Belgique? Les rues commerçantes, les pôles et centres commerciaux sont toujours situés à une demi-heure de route. Tout le monde se rend compte de la nécessité d'améliorer les transports en commun et de se déplacer davantage en bicyclette. Il n'empêche que pour faire des achats importants, la voiture reste le moyen de transport indiqué. »

“

L'année passée, les loyers de Wereldhave ont augmenté de 3,25 %, alors que l'inflation était à 0,4 %. Il n'est donc certainement pas question d'une baisse des loyers.”

Comment voyez-vous l'expansion de l'e-commerce?

« L'e-commerce aura surtout un impact sur les consommateurs habitant en zone rurale isolée, dépourvue d'infrastructure commerciale bien développée. Les régions disposant d'un nombre suffisant de centres commerciaux modernes seront moins sensibles à la pression de l'e-commerce. En effet, nos centres commerciaux consentent d'énormes investissements pour créer une expérience unique pour le consommateur, notamment par le biais de l'horeca, qui prend



chez nous une part de 10 à 12 %.

De plus, nous investissons également dans d'autres moyens, dont les médias sociaux, afin d'en faire bénéficier chaque commerce. Année après année, nous investissons dans l'amélioration et l'expansion des centres commerciaux. Je suis absolument convaincu que les centres commerciaux de notre pays sont loin d'être en déclin, que du contraire, car même les centres commerciaux plus anciens peuvent retrouver un second souffle sous notre impulsion. C'est ce que nous allons faire avec le Ring Shopping Kortrijk Noord. »

Justement, quels sont les projets de Wereldhave au sujet du Ring Shopping Kortrijk Noord?

«L'ouverture du centre commercial K dans le centre de Courtrai a mis en difficulté le Ring Shopping Kortrijk Noord, qui avait vu, en outre, le départ de Colruyt et la fermeture du Carrefour. Or, depuis deux ans, le nombre de visiteurs va croissant et le taux de vacance est en baisse. Wereldhave a collecté 50 millions d'euros auprès de ses actionnaires en vue de l'acquisition. Son investissement total dans le Ring Shopping Kortrijk Noord représente 108

“
Wereldhave Belgium
a collecté 50 millions
d'euros auprès de
ses actionnaires pour
l'acquisition du Ring
Shopping Kortrijk
Noord.”

millions d'euros. À quelle fin ? Concurrencer le centre commercial K dans le centre-ville ? Absolument pas, car les deux centres commerciaux courtraisiens sont parfaitement complémentaires. Ils ont tous deux droits de cité. Avec son offre classique, le Ring Shopping s'adresse aux familles avec enfants, tandis que le K cible surtout les jeunes à la recherche de commerces branchés. On ne peut quand même pas s'attendre à ce que les jeunes aillent faire des achats dans les mêmes commerces que leurs parents ? »

COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES:

“Croissance du portefeuille centres commerciaux par l’acquisition et le développement,”

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 zone de chalandise. En privilégiant une gestion proactive, la SIR 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 82 %.

Centres commerciaux existants

Les centres commerciaux existants du portefeuille continuent d’obtenir d’excellents résultats. Le taux d’occupation de « Belle-Île » à Liège, Shopping Nivelles et « Les Bastions » à Tournai s’élevait fin 2014 à 99 %. La croissance loyer like-for-like était de 3,25 %, ce qui représente une croissance loyer nette de 2,85 % alors que l’indexation moyenne n’était que de 0,4 %.

27.100 m² de surface locative au Shopping 1 (Genk)

Les travaux de rénovation et d’extension du ‘Shopping 1’ à Genk se sont terminés fin 2014. Après réalisation de l’extension (11.800 m²), le centre commercial dispose d’une surface locative de 27.100 m² et de 1250 emplacements de parking (+ 530). Le taux d’occupation est actuellement de 75 % et nous nous attendons à une croissance pour atteindre 85 à 90 % en 2015.

Overpoort Gand

La réception des travaux de redéveloppement du projet urbain mixte (3.700 m² de commerces de détail - 119 chambres d’étudiants) sis Overpoortstraat à Gand, a eu lieu mi-2014. Le taux d’occupation s’élevait fin 2014 à 92 % avec e.a. Albert Heijn et Kruidvat comme locataires.

Acquisition de Ring Shopping Kortrijk Noord

Au cours du second semestre de 2014, Wereldhave Belgium a acquis les droits sur le Ring Shopping Kortrijk Noord (34.000 m²), en partie par l’acquisition en pleine propriété et en



partie par l'acquisition d'un droit d'emphytéose, le tout pour un montant de € 108 mln.

Ce centre commercial, véritable pôle d'attraction dans sa zone de chalandise, accueille environ 3 millions de visiteurs par an. Son taux d'occupation actuel est de 92 %. En menant une gestion et une politique locative actives, nous estimons pouvoir faire croître tant le nombre de visiteurs que le taux d'occupation.

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.

En décembre, les derniers permis portant sur la rénovation et l'expansion (14.500 m²) du centre commercial « Les Bastions » et sur la réalisation d'un retail park (10.000 m²) jouxtant le centre commercial, ont été délivrés.

Le démarrage de la construction du retail park est prévu pour le premier trimestre de 2015 et son ouverture devrait intervenir un an après.

Les travaux d'expansion et de rénovation du centre commercial seront entamés fin 2015; ils s'étaleront sur une période d'au moins deux ans.

Le projet situé à Waterloo (10.000 m² destinés au commerce de détail) ainsi que le projet d'extension éventuelle de « Belle-île » (7.000 m²) sont au début de la phase de demande des permis et autorisations nécessaires.

Prise en location positive des bureaux

La prise en location positive des bureaux a surtout été constatée dans l'immeuble « De Veldekens » à Anvers, notamment par la conclusion d'un bail supplémentaire avec Argenta.

La consolidation du taux d'occupation actuel (92,5 %) et la renégociation des baux arrivés à échéance demeurent prioritaires.

RÉSULTATS



Bénéfice

Le bénéfice de 2014 s'élève à € 38,9 mln (2013: € 34,8 mln). Par rapport à la même période en 2013, cette augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 1,3 mln) et à un résultat indirect plus élevé (€ 2,8 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

mois de septembre (partie Redevco) et à une location plus élevée dans l'immeuble de bureaux « Veldekens I » à Anvers. Les charges immobilières ont légèrement augmenté de € 0,6 mln ; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont été de € 0,4 mln plus élevés. Les frais financiers et opérationnels ainsi que les taxes ont été plus élevés de € 0,8 mln.

Résultat direct

En 2014, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat direct de € 33,4 mln (2013: € 32,1 mln).

Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 3,1 mln. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation graduelle du taux d'occupation dans le centre commercial Genk « Shopping 1 » depuis la mi-2014, à l'exploitation du bâtiment multifonctionnel sis à Gand – Overpoortstraat, à l'acquisition d'une partie du Ring Shopping Kortrijk Noord à la fin du

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,29 (2013: € 5,09).

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation était de 94,1 %, ce qui représente une diminution de 2,9 % par rapport au 31 décembre 2013. Par secteur, le taux d'occupation au 31 décembre 2014 (31 décembre 2013) est de: 94,6 % (99,2 %) pour les centres commerciaux et 92,5 % (91,8 %) pour les immeubles de bureaux. En raison du transfert du centre commercial « Shopping 1 » sis à Genk du portefeuille de



Dividende

projets de développement vers le portefeuille d'immeubles de placement, (taux d'occupation 74,1 %) et la reclassification du projet urbain sis à Gand (taux d'occupation 92,0 %), le taux d'occupation du segment des centres commerciaux a diminué.

Résultat indirect

Le résultat indirect s'élève à € 5,5 mln (2013: € 2,7 mln). Le résultat indirect réalisé se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ -0,8 mln), d'un boni de liquidation réalisé sur le certificat foncier de Kortrijk (€ 6,2 mln), d'une réévaluation de la juste valeur des actifs financiers des sociétés liées (€ 0,5 mln) et d'une variation des latences fiscales sur les immeubles de placement dans les sociétés liées (€ -0,4 mln).

Un dividende brut (coupon 19) de € 4,60 (net € 3,45) sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 8 avril 2015 résultant en un ratio de pay-out de 87,0 % (2013: 86,4 %) par rapport au résultat direct. Le dividende est payable dès le 16 avril 2015. Le coupon 19 a été déjà détaché le 26 janvier 2015 après clôture de la bourse. Les services financiers sont assurés par BNP Paribas.

> Rapport annuel consolidé

Rapport de gestion
Rapport immobilier
Wereldhave Belgium à la bourse
Rapport financier
Renseignements de Wereldhave Belgium



CAPITAUX PROPRES ET DETTES

Fin 2014, les capitaux propres s'élèvent, avant répartition du bénéfice, à € 498,3 mln, ou 64,4 % du total du bilan (2013: € 491,0 mln ou 78,3 %). Wereldhave Belgium a comme ligne directrice 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 2014, 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 € 78,99 au 31 décembre 2014 (31 décembre 2013: € 77,83).

Au 31 décembre 2014, la Société fait appel à des financements externes et « intracompany »: les crédits à long terme ont été conclus sous forme de « revolving

credits » venant respectivement à échéance en 2016 (€ 60 mln), en 2017 (€ 30 mln), en 2018 (€ 30 mln), en 2019 (€ 214,5 mln) ainsi qu'une ligne de crédit non engagée (€ 26 mln) sans date d'échéance. Le montant des lignes de crédits non utilisées était de € 153 mln au 31 décembre. Les appels se font à un taux d'intérêt variable et sont repris au bilan à leur juste valeur. 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.

La Société a conclu au courant du 4^{ème} trimestre un intérêt rate swap dont le taux variable a été converti en un taux fixe jusqu'à la date d'échéance de la facilité de crédit (1 avril 2019 - € 50 mln).

Conformément à la méthode de calcul prévue par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, le ratio d'endettement sur le total de l'actif au 31 décembre 2014 est de 34,8 % (2013: 20,7 %).



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 SIR, les risques opérationnels sont directement liés aux activités de la Société et les risques financiers sont liés aux développements des marchés financiers et des marchés des changes.

Une description 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. Le climat 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'inoccu-

pation. 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 par:

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 SIR 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

> Rapport annuel consolidé

Rapport de gestion
Rapport immobilier
Wereldhave Belgium à la bourse
Rapport financier
Renseignements de Wereldhave Belgium



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

Une modification du taux d'occupation de 1 % sur les revenus locatifs 2014 aurait un effet sur le résultat net de € 0,06 par action.

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation est de 94,1 % (Commercial: 94,6 % - bureaux: 92,5 %).

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 SIR 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 SIR 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 d'environ € 20,0 mln sur les capitaux propres (€ 2,88 par action).

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

Juridique et fiscal

Contrats et opérations de (re) structuration

Si le degré de complexité le requiert, les conventions conclues avec des tiers sont examinées par des conseillers externes. De plus, la responsabilité d'administrateurs des membres du Conseil d'Administration est couverte par une police d'assurance.



L'ensemble des opérations de (re) structuration impliquant la Société (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont soumises à un audit préalable (« due diligence »), le cas échéant mis en œuvre par des conseillers externes, ceci afin de réduire le risque d'erreurs.

Assurances

Le risque de destruction des bâtiments par incendie ou par d'autres périls est assuré par la Société pour leur valeur de reconstruction définie selon les conditions du marché. La police d'assurance contient également des garanties supplémentaires couvrant l'inutilisation des biens immobiliers (notamment la perte de bénéfices), les frais de préservation et de nettoyage, les faits de terrorisme, l'abandon de recours des locataires et autres utilisateurs ainsi que le recours des tiers. Les bâtiments en développement sont couverts par une police TRC (« tous risques chantier »).

Aspects réglementaires et environnementaux

La Société est exposée au risque de manquement à une législation de plus en plus complexe, notamment en matière de pollution de sol, environnementale et

de sécurité incendie. De plus, la Société est confrontée dans ce cadre à un risque environnemental lié à l'acquisition de la propriété de bâtiments ainsi qu'aux risques de non-obtention, d'annulation ou de non-renouvellement de permis d'urbanisme, d'environnement ou autres.

Afin d'appréhender les risques dont question ci-dessus, la Société met en place des opérations d'audits (« due diligence ») qui font partie intégrante du processus d'acquisition.

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 € 181,5 mln au 31 décembre 2014, 72,5 % étaient empruntés à taux variable. Les chiffres de l'inflation, liés aux taux d'intérêts, font partie de l'information du management et des paramètres déterminés par le Gérant pour les prévisions d'avenir, éléments qui sont utilisés lors de la définition de la politique de gestion. Avec un ratio de dettes sur capitaux

> Rapport annuel consolidé

Rapport de gestion
Rapport immobilier
Wereldhave Belgium à la bourse
Rapport financier
Renseignements de Wereldhave Belgium



propres de 34,8 % au 31 décembre 2014, Wereldhave Belgium figure parmi les fonds immobiliers européens cotés en bourse les plus solidement financés.

Une modification du taux d'intérêt des marchés financiers de 0,5 % a un effet de € 0,7mln 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 SIR. Le portefeuille locataires diversifié est répandu sur un grand nombre de secteurs économiques, ce qui réduit le risque d'inoccupation et stimule la stabilité des revenus. Aucun contrat ne représente plus de 10 % du loyer contractuel annuel. 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).

Wereldhave Belgium surveille ce risque mensuellement par une application de suivi en ligne et évalue mensuellement l'adéquation de la provision pour créances douteuses. De plus, les conditions standard de location stipulent que les loyers doivent être payés anticipativement, et lors de la conclusion d'une nouvelle convention de bail, la solvabilité de chaque locataire est évaluée. Enfin, le risque est encore limité grâce aux garanties bancaires constituées et délivrées par les 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 de son mieux pour déterminer elle-même si et à quel moment les différentes phases des projets peuvent être mises en œuvre. Des engagements de réalisation et d'achat sont uniquement pris après décision expresse du Gérant.



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

Financiers

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

Les **transactions financières** comme les swaps de taux d'intérêts comportent des risques. Seules les institutions financières ayant un rating de crédit 'investment grade' entrent en ligne de compte comme partie contractante.

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

Risques stratégiques

Depuis le 27 octobre 2014, la Société profite du statut de Société Immobilière Réglementée publique (SIR). En tant que Société Immobilière Réglementée publique la Société est soumise aux définitions de la Loi du 12 mai 2014 et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 d'application sur ce statut.

Pour le maintien du statut fiscal de SIR, 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.

Dans le cadre des dérogations admises par la FSMA sur base de l'article 30 §3 et §4 de la loi SIR, le ratio d'endettement ne peut être plus de 33 % selon les définitions de l'article 33 §4 de la Loi SIR. Cette dérogation a été prolongée jusqu'en 2016. Au 31 décembre 2014, la part du centre commercial « Belle-île » à Liège s'élève à 21,3 % du portefeuille investissements immobiliers consolidé.

> Rapport annuel consolidé

Rapport de gestion
Rapport immobilier
Wereldhave Belgium à la bourse
Rapport financier
Renseignements de Wereldhave Belgium



En 2014, Wereldhave Belgium a respecté les exigences légales liées à son statut fiscal de SIR.

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 SIR 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 SIR 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 sur 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 par:

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



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

Développement interne

La deuxième possibilité de création de valeur consiste à développer des projets immobiliers de haute qualité pour son propre portefeuille, et ce à prix coûtant. En réalisant des projets en gestion directe, la SIR peut mettre leur qualité en adéquation avec les exigences des utilisateurs et planifier le timing de l'investissement suivant les conditions du marché.

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

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 65,2 %

Wereldhave Belgium dispose de solides équilibres bilantaires et présente actuellement une solvabilité d'environ 65,2 %. 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 SIR 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.

GOVERNANCE 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'actionariat, telle qu'elle ressort des déclarations de transparence que la Société a reçues de ses Actionnaires et de certaines informations financières et relatives à l'entreprise; et
- la composition et le fonctionnement des organes de gestion et de leurs Comités.



La Société est une société en commandite par actions ayant fait un appel public à l'épargne et ses actions sont cotées au marché continu d'Euronext Bruxelles. La Société a le statut d'une société immobilière réglementée publique et est reconnue par la FSMA comme SIR de droit belge.

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 par :

1. la réalisation d'une croissance locative grâce à une gestion active des centres commerciaux;
2. 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 « Stakeholders ».

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 recom-

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

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

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

2.2.3 Développement professionnel

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

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

2.2.4 Évaluation

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

Le processus d'évaluation poursuit quatre objectifs:

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

d'Administration ou des Comités correspond aux besoins.

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

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

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

Sous la conduite de son Président, le Conseil d'Administration prend connaissance des

rapports d'auto-évaluation des Comités qu'il a créés, évalue la composition et la taille des Comités et s'exprime sur les éventuelles adaptations proposées par ces Comités. Lors de la préparation de la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise concernant la bonne gouvernance pour le Rapport annuel, une évaluation aura lieu chaque année en ce qui concerne le respect des procédures, des règles et des règlements qui sont applicables au Conseil d'Administration.

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

2.3 Rémunération des Administrateurs

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

La rémunération totale consiste en un montant annuel fixe.

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

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

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

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

En ce qui concerne l'identité des différentes catégories des personnes concernées qui perçoivent une rémunération, le présent chapitre renvoie aux autres chapitres de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Gérant

Pour l'exercice de son mandat, le Gérant perçoit une rémunération fixe. Cette rémunération a pour objet de couvrir les frais des Administra-

teurs 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 2014, 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 2014:

Administrateurs non exécutifs

Dirk Goeminne BVBA (dès le 1^{er} avril 2011) € 15.000
- représenté par Mr. Dirk Goeminne

MDCS BVBA (dès le 1^{er} avril 2011) € 15.000
- représenté par Mr. Philippe Naert

GEFOR NV (dès le 1^{er} avril 2011) € 15.000
- représenté par Mr. Jacques de Smet

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 (51), 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 2014: 100 %)

Luc Plasman (61), 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



de gauche à droite:

Luc Plasman, Philippe Naert,
Dirk Goeminne, Jacques de Smet,
Dirk Anbeek

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 et est renouvelé pour une période de 4 ans jusqu'au 30 juin 2019 inclus*.

Nationalité: belge

(taux de présence en 2014: 100 %)

Dirk Goeminne BVBA (Oudeheerweg-Heide 77, 9250 Waasmunster), représentée par son représentant permanent Dirk Goeminne (59), agissant en qualité d'Administrateur 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 et est renouvelé en qualité de personne physique pour une période de 4 ans jusqu'au 31 mars 2019 inclus*.

Nationalité: belge

Autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées: VandeVelde SA, Ter beke (taux de présence en 2014: 100 %)

MDCS BVBA (Fairbankhelling 2/202, 8670 Koksijde), représentée par son représentant permanent Philippe Naert (71), 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 et est renouvelé en qualité de personne physique pour une période de 2 ans jusqu'au 31 mars 2017 inclus*.

Nationalité: belge

Autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées: néant (taux de présence en 2014: 100 %)

GEFOR NV (avenue des Aubépines 96, 1180 Bruxelles), représentée par son représentant permanent Jacques de Smet (65), 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 et est renouvelé en qualité de personne physique pour une période de 3 ans jusqu'au 31 mars 2018 inclus*.

Nationalité: belge

Autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées: Elia SA, SABCA SA (taux de présence en 2014: 100 %)

*Sous réserve de l'approbation du dossier par la FSMA

2.5 Déclarations concernant les Administrateurs et le Management exécutif

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

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

d'Administrateur auprès de ce type de sociétés serait acceptable, la charge de travail résultant de ces fonctions est 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 Code de Gouvernance d'Entreprise selon lequel 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.

Dans le cadre de son contrôle interne, chaque société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer de procédures d'audit internes, d'une politique de risk management et de règles de droit relatives à l'intégrité et supervise les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de risk management et de la fonction de compliance, conformément à l'article 17, §3-5, de la loi du 12 mai 2014 sur les SIR (celles-ci étant conjointement dénommées « les fonctions de contrôle indépendantes »).

La fonction de compliance indépendante peut être décrite comme une fonction indépendante au sein de la Société destinée à la recherche, l'amélioration et le respect par la Société des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique. Ces règles portent tant sur celles découlant de la gestion de l'entreprise, du statut de l'entreprise que sur les autres dispositions légales et réglementaires. En d'autres termes, cela porte sur une composante de la culture d'entreprise, mettant l'accent sur l'honnêteté

et l'intégrité ainsi que le respect de valeurs éthiques fondamentales dans le cadre de la vie des affaires. C'est sur cette base que tant l'entreprise que ses collaborateurs doivent adopter un comportement intègre, c'est-à-dire honnête, fiable et digne de confiance.

M. Laurent Trenson (employé et Senior Accountant de la Société) a été désigné en qualité de Compliance Officer indépendant. Le mandat accordé à cette fin à M. Laurent Trenson a une durée de trois ans. Dans le cadre de sa mission de Compliance Officer, M. Laurent Trenson a pour tâche de faire rapport à M. Luc Plasman, en sa qualité de dirigeant effectif de la Société et d'administrateur délégué de la SA Wereldhave Belgium, gérant statutaire de la Société.

La personne chargée du risk management a notamment pour mission d'établir, élaborer, contrôler, actualiser et appliquer la politique ainsi que les procédures de risk management

La fonction « d'auditeur interne » peut être décrite comme une fonction d'appréciation indépendante qui est intégrée dans l'organisation. Cette fonction vise à rechercher et apprécier le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficacités des processus (de contrôle) internes et externes mis en œuvre au sein de la Société, en ce compris la fonction de compliance et de gestion des

risques (risk management). La personne chargée de cet audit interne peut remettre aux différents membres de l'organisation, agissant dans le cadre de leur fonction, des analyses, recommandations, avis, évaluations et informations sur les activités concernées.

La Société a désigné la SPRL JP Advisory Services, représentée par son représentant permanent, M. John Puttemans, en qualité d'auditeur interne. M. Dirk Anbeek (administrateur-délégué et dirigeant effectif de Wereldhave Belgium SA, gérant statutaire) a été désigné en qualité de responsable final pour l'audit interne et c'est en cette qualité qu'il supervise l'exercice de la fonction d'auditeur interne, exercée par la SPRL JP Advisory Services. Le mandat de cette dernière comme consultant externe ainsi que celui de M. Dirk Anbeek en qualité de responsable final pour l'audit interne est d'une durée de trois ans.

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 526 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 Gouver-

nance 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 d'application sur les sociétés immobilières réglementées, 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 SIR.

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 2014, 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 2014 et a établi la rémunération variable à 39,24 % de la rémunération fixe. En ce qui concerne l'exercice 2015, 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, 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
2014				
L. Plasman	€ 203.960	€ 80.000	€ 39.967	€ 323.927
D. Anbeek				Mandat non rétribué
	Salaire	Bonus	Plan de pension	Total
2013				
L. Plasman	€ 201.919	€ 75.000	€ 120.664	€ 397.583
D. Anbeek				Mandat non rétribué

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

5 Actionnariat

5.1 Capital

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

Chaque action donne droit à une voix.

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

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

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

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

5.2 Structure de l'Actionnariat

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 (69,41 %) et les Assurances Fédérales (5,14 %).

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 été 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 Dirigeants 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 Risk & Compliance Officer – Interne Audit

Dans le cadre de son contrôle interne, chaque société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir

disposer de procédures d'audit internes, d'une politique de risk management et de règles de droit relatives à l'intégrité et supervise les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de risk management et de la fonction de compliance, conformément à l'article 17, §3-5, de la loi du 12 mai 2014 sur les SIR (celles-ci étant conjointement dénommées « les fonctions de contrôle indépendantes »).

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 opéré(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 Officer 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.

- L'auditeur interne : la SPRL JP Advisory Services, représentée par son représentant fixe, John Puttemans, engagé comme personne responsable de l'audit interne.

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 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 13 juillet 2014. 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.

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, point 3, être titulaires de plus de 30 % des droits de vote de la Société au 1 septembre 2008.

Le 31 décembre 2014, 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 2014 s'élèvent à €88.132. La valeur assurée du portefeuille s'élève à € 486,4 mln

DURABILITÉ

Les 4 piliers du cadre de durabilité de Wereldhave Belgium

A l'issue d'une large concertation avec les 'stakeholders', Wereldhave Belgium a rédigé, en 2013, son cadre de durabilité, qui repose sur quatre piliers: Matériaux de Construction, Ressources humaines, Partenaires et Société. Ces quatre piliers constituent une base solide pour intégrer la durabilité dans la gestion de notre entreprise.

Sur base de ces quatre piliers, Wereldhave Belgium gère et évalue les progrès accomplis en matière de durabilité. Nous avons défini trois objectifs et fixé des priorités pour chaque pilier. À quelle fin? Nous attachons une grande attention à la gestion de ces objectifs. Wereldhave Belgium a également nommé un manager de la durabilité en 2014, chargé de coordonner les 4 piliers pour le groupe dans son intégralité. Chaque pilier fait l'objet d'un rapport mensuel au comité de durabilité.

Gestion de la durabilité

Siègent au comité de durabilité, le CEO, le manager de durabilité et les représentants de chacun des 4 piliers. C'est le CEO qui préside le comité. Sa mission principale? Le comité formule et communique la stratégie de la société. En outre, il définit, examine, vérifie et



surveille les progrès stratégiques accomplis au niveau de la durabilité de l'entreprise. Le comité de durabilité s'est réuni dix fois en 2014.

Des groupes de travail spécialement constitués, appuient le comité de durabilité. Ils assurent le suivi des données et ils développent des plans d'action dans les centres commerciaux et les immeubles de bureaux. En 2014, nous avons introduit des outils uniformes permettant de suivre les performances avec plus d'efficacité. Dans cette logique, Wereldhave Belgium va, par exemple, mettre en œuvre un système de compteurs



intelligents à partir de 2015. Le comité de durabilité compare les performances sur la base des résultats des rapports présentés par les divers piliers. Cela donne lieu à l'échange de pratiques exemplaires.

Dialogue avec les 'stakeholders' et évaluation des matériaux

Wereldhave Belgium a poursuivi le dialogue direct avec ses 'stakeholders' pour mieux définir la matrice des matériaux. En 2014, nous avons eu des entretiens avec différents 'stakeholders', tant internes (notamment le conseil d'administration et le directeur développement) qu'externes (les investisseurs et les fournisseurs).

Par ailleurs, une tierce partie indépendante a comparé notre matrice à celle d'entreprises similaires, ce qui nous a permis d'améliorer notre matrice de matériaux et de fixer des priorités. En consultant nos 'stakeholders' au cours de l'évaluation des matériaux, nous nous sommes fait une meilleure idée de leurs attentes par rapport aux objectifs de notre entreprise. Leurs précieux commentaires nous ont aidés à déterminer les priorités clés.

Objectifs de durabilité

Les nouveaux projets de développement de centres commerciaux en Belgique exigent un certificat 'BREEAM Construction' avec mention 'VERY GOOD' ou supérieure. En 2014, le retail park de Tournai a obtenu un certificat avec mention 'VERY GOOD' (pour la phase de conception). D'autres processus de certification sont toujours en cours. Nous attendons ceux de Gand et de Genk (Post Construction) début 2015.

Les centres commerciaux existants seront réévalués à l'avenir sur la base de la certification 'BREEAM In Use'. Wereldhave Belgium poursuivra le processus de certification dans le cadre de la norme internationale BREEAM. Parmi les autres initiatives réussies de 2014, mentionnons le placement de panneaux photovoltaïques à Belle-Île à Liège et Overpoort à Gand, ainsi que l'audit énergétique à Belle-Île à Liège. Toutefois, notre cadre de durabilité dépasse la seule gestion des matériaux de construction.

Wereldhave Belgium cherche, en effet, à réaliser d'autres objectifs ambitieux, dans le



but d'améliorer et de structurer les relations avec ses principaux 'stakeholders':

- **Améliorer la satisfaction des clients:** en 2015, nous allons mener des enquêtes de satisfaction auprès des clients de nos centres commerciaux.
- **Mener une politique d'achat durable et collaborer avec les partenaires:** nous avons rédigé des procédures standard en matière de politique d'achats durables (sustainability charter) et de collaboration durable avec les locataires (green leases), à mettre en œuvre en 2015.
- **Améliorer la satisfaction du personnel:** nous avons organisé une première enquête sur la satisfaction des collaborateurs. Le pourcentage de réponses était très élevé: 78,0 %. Le score de satisfaction moyen représentait 8,1 sur 10.
- **Créer des emplois:** les extensions ou les nouveaux développements de centres commerciaux (Gand et Genk) ont donné lieu à la création de 167 emplois. Par

des investissements et des innovations supplémentaires, Wereldhave Belgium a également apporté une contribution sur le plan local.

Intégrer complètement la durabilité

Nous voulons sensibiliser davantage notre personnel aux questions de la durabilité, volonté qui se traduit par des efforts soutenus. Les premiers pas importants dans cette direction ont été posés à l'occasion des ateliers 'durabilité' de 2014. Tous les membres du personnel y ont répondu à la question: « Que pouvez-vous faire pour appuyer notre performance en matière de durabilité? » Les ateliers ont généré de nombreuses idées, souvent créatives, et ils ont en outre renforcé l'enthousiasme et l'engagement de notre personnel.



PRÉVISIONS

Pour 2015, 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:

W
70

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 donnent une image 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 donne une image fidèle de la situation à la date d'établissement du bilan, du déroulement des opérations durant l'exercice comptable de Wereldhave Belgium et de celui des sociétés qui lui sont liées et dont les coordonnées sont reprises dans ses comptes annuels; et



4. le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels sont confrontées Wereldhave Belgium et les sociétés qui lui sont liées.

Le Gérant

Wereldhave Belgium SA

D. Goeminne, président

J. de Smet

P. Naert

D. Anbeek

L. Plasman

Vilvorde, le 4 mars 2015



“
Le marché belge de
l'immobilier en 2014”
”

RAPPORT **IMMOBILIER**

“Le marché belge de l’immobilier en 2014”

2014: une année exceptionnelle pour les investissements immobiliers

Le volume des investissements a atteint € 3,3 milliards en Belgique au cours de l’année 2014, soit 46 % de plus qu’en 2013 et, en outre, le niveau le plus élevé depuis 2007. Cette tendance s’observe également en Europe et même dans le monde entier.

Cette croissance contraste fort avec le climat économique, qui demeure morose. La plupart des pays de l’eurozone connaissent une croissance limitée et le taux d’inflation est quasiment égal à zéro.

Centres commerciaux

Le faible taux d’inflation et un saut d’index éventuel sont toutefois compensés par la baisse des prix énergétiques, ce qui préserve la stabilité des revenus nets et la stabilité relative des dépenses de consommation.

Toutefois, les niveaux des prix locatifs subissent une légère pression.

Enseignes expansives

Les détaillants sont devenus fort prudents et opportunistes dans la prise en location de nouveaux magasins. En 2014, les enseignes les plus expansives étaient Hunkemöller, Veritas, Basic Fit, Albert Heijn, Desigual, Kruidvat et Rituals.

Le commerce de détail en tant qu’investissement

Le volume des investissements dans l’immobilier commercial représentait € 588 mln en 2014, soit 9 % de moins qu’en 2013.

L’achat par Wereldhave Belgium de Ring Shopping Kortrijk Noord pour un montant de € 108 mln représentait la transaction la plus importante en 2014.

Les rendements appliqués lors de la vente de biens commerciaux de qualité deviennent de plus en plus serrés. Dans les principales artères commerciales de villes telles que Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges, les rendements actuels se situent à 4 % et ils sont même plus faibles pour les localisations exceptionnelles.



Marché de location des bureaux

Le marché des bureaux s'est montré, sur toute la ligne, plus performant qu'en 2013, mais il convient de remarquer que cette année-là présentait de faibles taux de prise en location.

Le volume total s'élève à 691 000 m², soit une hausse de près d'un tiers, mais toujours 5 % de moins que la moyenne sur dix ans.

La pression à la baisse sur les conditions locatives persiste, surtout pour les immeubles plus anciens ou les localisations moins prisées, notamment dans la périphérie bruxelloise.

Record d'investissements dans les immeubles de bureaux

Avec des investissements atteignant € 2,1 milliards (soit 66 % de plus qu'en 2013 et 126 % au-dessus de la moyenne sur 5 ans), 2014 a été une année exceptionnelle pour les investissements dans les immeubles de bureaux. Cette croissance s'explique notamment par quelques transactions majeures, dont la vente des immeubles Covent Garden et North Galaxy à Bruxelles. La demande et le prix des produits phares ne cessent d'augmenter.

Par contre, le marché des immeubles situés à Bruxelles et dans sa périphérie demeure assez morose et les transactions s'y font donc rares.



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le portefeuille immobilier des centres commerciaux et des bureaux

Centres commerciaux existants

Les centres commerciaux Belle-Île à Liège, Shopping Nivelles et Les Bastions à Tournai demeurent des pôles d'attraction dans leur zone de chalandise, ce dont témoigne la persistance de leur taux d'occupation élevé (98,8 % au 31/12/2014). Lorsqu'une cellule devient vacante, une enseigne innovante ou un élargissement de l'assortiment est toujours recherché. Mentionnons, à titre illustratif, les unités données en location à Apple Reseller et à AS Adventure (Belle-Île), à Zèbre à Pois (jouets pédagogiques) (Nivelles), à Desigual (Les Bastions), etc.

Nous cherchons donc à renforcer continuellement l'attractivité de nos centres commerciaux. Cette politique se traduit par la stabilité du nombre de visiteurs, alors que le marché affiche plutôt une tendance à la baisse.

Sur l'année 2014, nous avons réalisé une croissance locative de 3,25 % à taux comparables (« Like-for-like »). Vu l'indexation moyenne de 0,4 %, cela représente donc une croissance

locative supplémentaire de 2,85 %, soit bien au-delà de la moyenne pour le secteur.

Ajoutons que la gestion active que nous mettons en œuvre veille à maintenir les niveaux de qualité, de sécurité et de propreté de nos centres commerciaux. Par un marketing ciblé et par des actions promotionnelles, nos équipes font en sorte que le centre dont elles ont la charge demeure toujours présent dans l'esprit du public.

De projet de développement au portefeuille immobilier

En septembre, les travaux relatifs au Forum Overpoort à Gand ont pris fin; ceux de Genk 'Shopping 1' se sont achevés fin décembre. En conséquence, les deux complexes ont été intégrés dans notre portefeuille immobilier en exploitation.

Les deux projets présentent toutefois encore quelques unités non louées à ce jour, ce qui a un impact négatif sur le taux d'occupation d'ensemble de notre portefeuille d'immeubles



commerciaux (94,6 % par rapport à 99,2 % fin 2013).

Cependant, l'attractivité moderne et contemporaine des centres devrait permettre de faire croître le taux d'occupation au cours de 2015.

Acquisition de Ring Shopping Kortrijk Noord

Au cours du second semestre de 2014, Wereldhave Belgium a acquis les droits sur le Ring Shopping Kortrijk Noord (34.000 m²), en partie par l'acquisition en pleine propriété et en partie par l'acquisition d'un droit d'emphytéose, le tout pour un montant de € 108 mln.

Ce centre commercial, véritable pôle d'attraction dans sa zone de chalandise, accueille environ 3 millions de visiteurs par an. Son taux d'occupation actuel est de 92 %. En menant

une gestion et une politique locative actives, nous estimons pouvoir faire croître tant le nombre de visiteurs que le taux d'occupation.

Projets de développements

En décembre, les derniers permis portant sur la rénovation et l'expansion (14 .500 m²) du centre commercial Les Bastions et sur la réalisation d'un retail park (10.000 m²) jouxtant le centre commercial, ont été délivrés.

Le démarrage de la construction du retail park est prévu pour le premier trimestre de 2015 et l'ouverture du parc devrait intervenir un an après.

Les travaux d'expansion et de rénovation seront entamés fin 2015; ils s'étaleront sur une période d'au moins deux ans.

Le projet situé à Waterloo (10.000 m² destinés au commerce de détail) ainsi que le projet d'extension éventuelle de Belle-Île (7.000 m²) sont au début de la phase de demande des permis et autorisations nécessaires.

Prise en location positive des bureaux

La prise en location positive de bureaux s'est surtout manifestée dans l'immeuble « De Veldekens » à Anvers, notamment par la conclusion d'un bail supplémentaire avec Argenta.

“ La valeur du portefeuille d'immeubles de placement, hors projets de développement, s'élève au 31 décembre 2014 à 724,3 millions d'euros, ”



La consolidation du taux d'occupation actuel (92,5 %) et la renégociation des baux arrivés à échéance demeurent prioritaires.

Taux d'occupation 94,1 %

Le 31 décembre 2014, le taux d'occupation EPRA était de 94,1 % (31 décembre 2013: 97,0 %). Réparti par secteur, le taux d'occupation EPRA est le suivant: 94,6 % (99,2 %) pour les centres commerciaux et 92,5 % (91,8 %) pour les immeubles de bureaux.

La dérogation concernant le centre commercial Belle-Île à Liège, accordée en vertu de l'article 30, § 3 – 4, de la loi SIR, qui interdit normalement l'investissement de plus de 20 % de l'actif dans un seul ensemble immobilier, a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2016.

Valeur immeubles de placement

Le 31 décembre 2014, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement hors projets de développement représentait € 724,3 mln. L'EPRA Net initial yield' s'élève à 6,1 %.

Certificats immobiliers

Au 31 décembre 2014, Wereldhave Belgium détenait une participation (17,8 %) dans le certificat immobilier 'Basilix' coté en Bourse. La juste valeur du portefeuille des certificats

immobiliers représentait au 31 décembre 2014 € 9,1 mln (au 31 décembre 2013 : € 19,7 mln). En 2014, le groupe n'a pas acheté de certificats immobiliers.

La participation détenue (16,22 %) dans le certificat immobilier 'Ring Shopping Kortrijk Noord', coté en Bourse, se trouve en phase de liquidation. La phase de liquidation (publication de la NV Het Vastgoedcertificaat du 19 décembre 2014) s'élève à € 695 par certificat (précompte mobilier compris). La valeur de liquidation de la participation s'élève à € 12,8 mln.

Evaluation du portefeuille au 01/01/14 (x € 1.000)

Commercial	381.268
Bureaux	125.706
	506.974

Evaluation du portefeuille au 31/12/14 (x € 1.000)

Commercial	597.360
Bureaux	126.936
	724.296

Valeur assurée du portefeuille au 31/12/14 (x € 1.000)

Commercial	372.077
Bureaux	114.319
	486.396

Loyer théorique prévu (sur base d'une location à 100 %) en 2015 (x € 1.000)

Commercial	34.768
Bureaux	10.976
	45.744

RELEVÉ DU PORTEFEUILLE

	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m ²)	
Commercial			
Centre Commercial Belle-Ile' – Liège	21,35	30.252	
Centre Commercial Nivelles	15,50	28.600	
Centre Commercial Les Bastions' – Tournai	6,18	15.540	
Centre Commercial Shopping I' – Genk	11,46	27.100	
Centre Commercial Ring Shopping' – Kortrijk	14,01	34.000	
Gent Overpoort	2,11	3.700	
Genk - Stadsplein	6,36	15.618	
Waterloo	1,72	3.347	
	78,69	158.157	
Bureaux			
Madou Center Bruxelles	4,14	12.162	
		504	*
Jan Olieslagerslaan Vilvorde	0,38	3.048	
		29	*
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	1,13	5.449	
		201	*
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	0,82	3.907	
		120	*
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	2,68	12.772	
		246	*
De Veldekens I Berchem-Anvers	2,26	11.192	
		368	*
De Veldekens II Berchem-Anvers	3,20	16.003	
		1.008	*
De Veldekens III Berchem-Anvers	2,10	11.192	
		208	*
	16,71	78.409	
Projets de développement			
Projets	3,40	N/A	
	3,40		
Certificats fonciers			
Basilix	1,20	N/A	
	1,20		
Total	100,00	236.566	

* espaces d'archives

Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 31 décembre 2014 (€ x1.000)	Occupation EPRA au 31 décembre 2014
2.200	88	10.962	99,2 %
1.452	97	7.863	100,0 %
1.260	54	3.197	100,0 %
1.250	43	2.059	74,1 %
2.000	78	553	98,4 %
0	7	363	92,0 %
44	58	3.245	95,9 %
95	13	851	100,0 %
	438	29.093	94,6 %
150	1	2.593	100,0 %
82	3	228	69,6 %
178	8	512	66,9 %
123	3	498	75,4 %
305	8	1.297	96,1 %
238	4	1.308	100,0 %
316	21	1.963	99,5 %
217	13	1.168	82,2 %
	61	9.567	92,5 %
N/A	0	0	
N/A			
	499	38.660	94,1 %

RELEVÉ DU PORTEFEUILLE

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

CENTRE COMMERCIAL GENK "SHOPPING 1"



Rootenstraat 8, 3600 Genk

Construction: 1967 -

Rénovation: 2014

Situation: Le centre commercial est situé dans le centre de Genk

Superficie locative: 27.100 m²

"FORUM OVERPOORT" À GAND



Overpoortstraat, 9000 Gent

Construction: 2014

Situation: Le complexe est situé dans le centre de Gand le long d'Overpoortstraat

Superficie locative: 3.700 m² + 119 chambres d'étudiants

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

RING SHOPPING **KORTRIJK NOORD**

Ringlaan, 8500
Kortrijk

Construction: 1973

Situation: Ring autour de Kortrijk

Superficie locative:
34.000 m²

IMMEUBLES DE BUREAUX À **VILVORDE**

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde

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
Medialaan 32: 3.907 m²



Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

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

IMMEUBLES DE BUREAUX À **BRUXELLES**



Madou Center,
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

IMMEUBLES DE BUREAUX À **VILVORDE**



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

IMMEUBLES DE BUREAUX À **ANVERS**



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



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



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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

CENTRE COMMERCIAL "LES BASTIONS" À TOURNAI



- Secteur:** Retail
- Type:** Extension & rénovation
- 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: Q1 2016
Extension centre commercial: 2017/2018
- Rendement attendu:** Tournai I: 6,5 % - 7,0 %
Tournai II: 6,25 % - 6,75 %
- Status:** 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 derniers permis ont été obtenus fin 2014. Les travaux de construction du Retail Park débutent le 1^{er} trimestre 2015. Les travaux d'extension et de rénovation débutent fin 2015. Le projet tient compte de plusieurs aspects de durabilité.

"BELLE-ÎLE" À LIÈGE



- Secteur:** Retail
- Type:** Extension
- Etendue:** +/- 7.000 m² GLA
- Date de réception envisagée:** 2017
- Rendement attendu:** 6,0 % - 6,5 %
- Etat:** Une extension de +/- 7.000 m² GLA est à l'étude et les procédures de permis ont été entamées. Le but est de créer de l'espace pour des 'locomotives' et d'élargir l'assortiment, ainsi que de rendre le centre commercial plus durable.

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 complexe 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 complexe commercial en plein air de 10.000 m² avec parking ainsi qu'une place publique et une zone piétonne attrayante.

RAPPORTS

DES EXPERTS IMMOBILIERS

Conclusions des rapports des experts immobiliers rédigés le 31 décembre 2014, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, conforme à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 d'application sur les sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR.

Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

Cushman & Wakefield

Biens d'investissements: - Méthode de capitalisation -

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 vacance, 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 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 initiales pour obtenir la valeur de marché acte en mains après corrections.

W
86

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.

Troostwijk – Roux CBVA

Troostwijk-Roux Expertises a procédé à la valorisation des biens immobiliers conformément aux critères prévus par la norme IFRS13. Concrètement, cela revient à définir la « juste valeur ». Sous cette dénomination, il faut entendre le prix de sortie ou, en d'autres termes, le prix (hors frais de transaction) qui pourrait être obtenu si une transaction avait lieu à la date de valorisation. Dès lors que la valorisation du portefeuille de Wereldhave est toujours établie hors frais de transaction, ceci ne donne pas lieu à une variation de la valeur établie.

Troostwijk-Roux Expertises procède annuellement à une inspection in situ des biens immobiliers afin que l'expert puisse procéder à une évaluation objective des qualités et caractéristiques du bien concerné. Par ailleurs, le donneur d'ordre délivre chaque trimestre les informations relatives aux flux de loyers, charges, ..., dont l'exactitude est présumée.

La valorisation est effectuée sur base de la méthode suivante : d'une part la méthode

de capitalisation et d'autre part celle du Discounted Cash Flow (DCF). La première méthode se base sur le loyer de marché estimé (ERV), corrigé en fonction du loyer contractuel, des charges et de la vacance, capitalisé à un taux de capitalisation de marché. La méthode DCF, qui est utilisée à des fins de support de la première méthode, se fonde sur plusieurs paramètres (inputs) établis au cours d'une période définie.

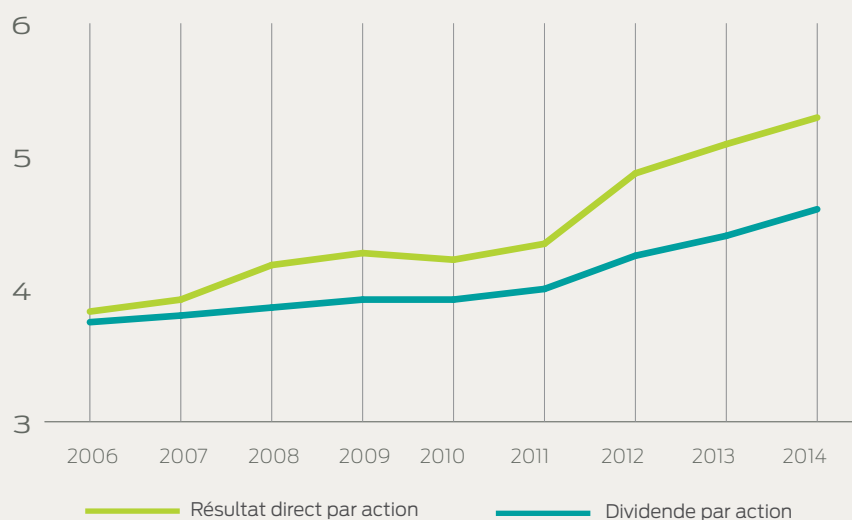
Dans l'exécution de sa mission, Troostwijk-Roux Expertises consulte différentes sources et se base sur sa connaissance et expérience du marché immobilier ainsi que sur sa propre banque de données (Troostwijk-Research). Dès lors qu'il s'agit le plus souvent d'informations qui ne sont pas publiques, l'information de base est considérée comme information non-vérifiable (« non observable-inputs ») et ainsi assimilée au niveau 3 dans la hiérarchie de la juste valeur, conformément à la "fair-value-measurement".



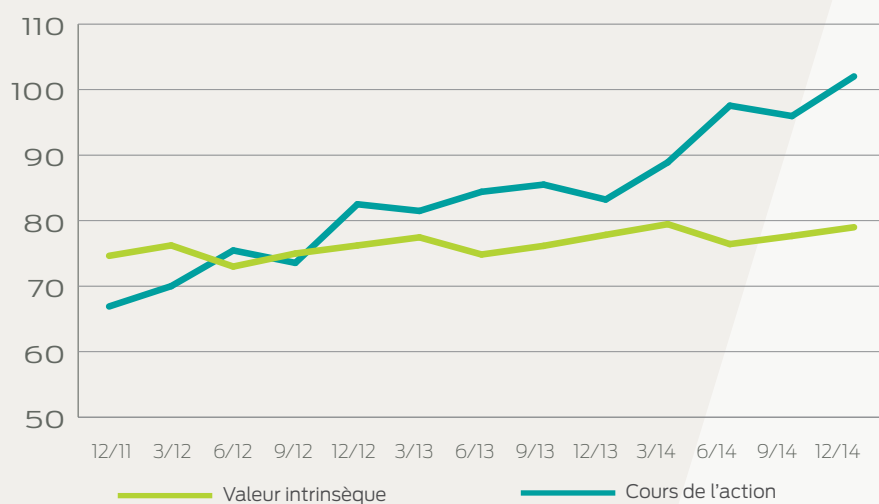
“
Wereldhave Belgium
à la bourse”

WERELDHAVE BELGIUM EN BOURSE

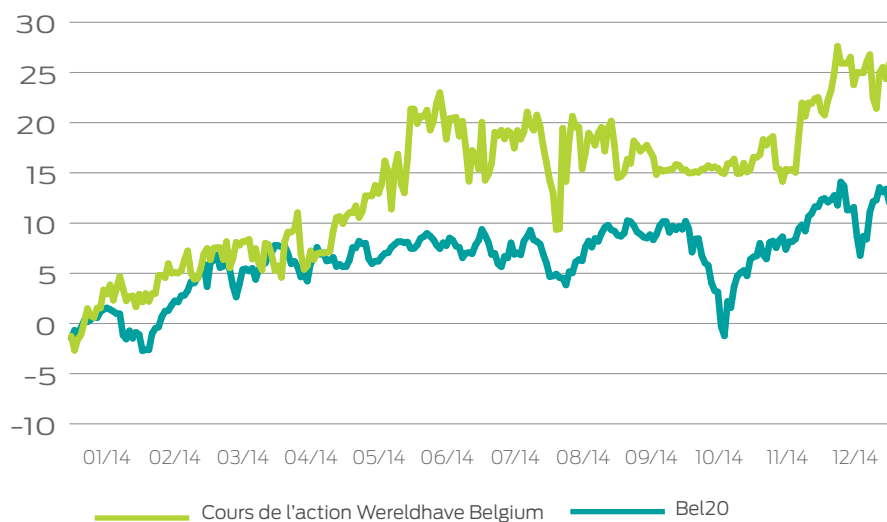
RÉSULTAT DIRECT ET DIVIDENDE PAR ACTION (x € 1)



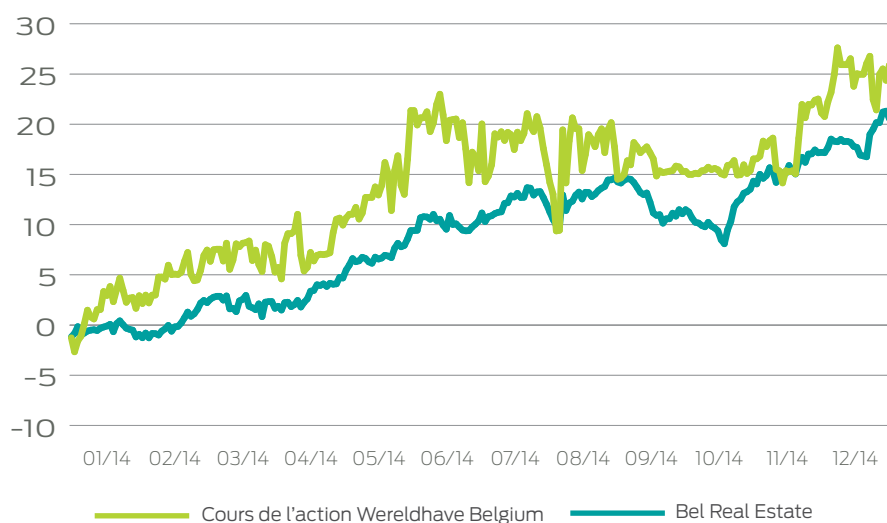
COURS DE L'ACTION / VALEUR INTRINSÈQUE (AVANT RÉPARTITION DU BÉNÉFICE, x € 1)



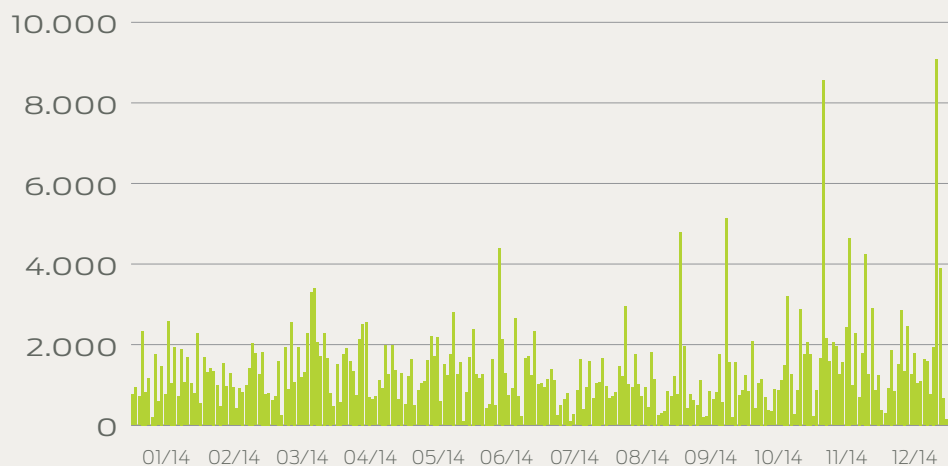
COMPARAISON WERELDHAVE BELGIUM ET BEL20 CLOSE INDEX (EN %)



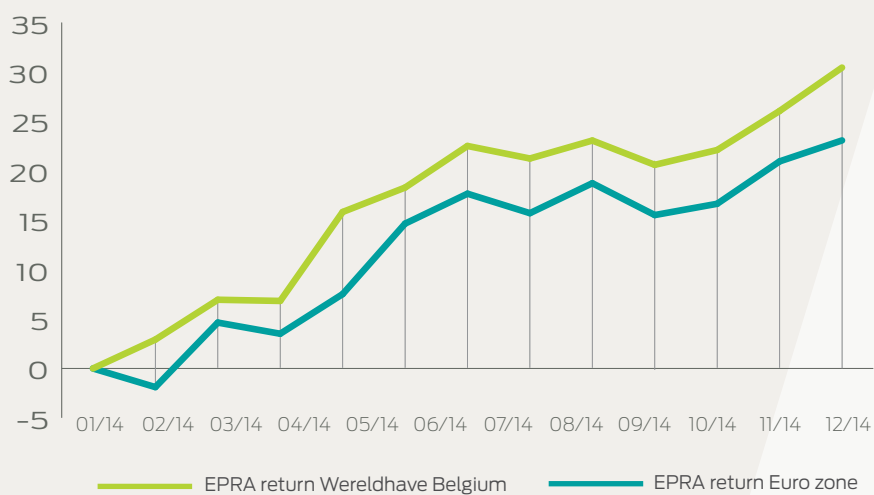
COMPARAISON WERELDHAVE BELGIUM ET BEL REAL ESTATE INDEX (EN %)



WERELDHAVE BELGIUM - VOLUMES D'ÉCHANGE



EPRA RETURN 2014 (EN %)



Evolution boursière

En 2014, les Actionnaires de Wereldhave Belgium ont obtenu un return (dividende inclus) de 30,44% (2013: 6,2%). Le rendement de l'EPRA Index Europe est de

23,07%. Le ratio cours/résultat direct était de 19,3 fin 2014.



“
Rapport financier
Wereldhave Belgium”

RAPPORT FINANCIER

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	94
COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS	96
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	98
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	99
ETAT CONSOLIDÉ DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	100
COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS	102
1 Informations générales	102
2 Statut fiscal	102
3 Principes	102
4 Etat consolidé du résultat direct et indirect	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 Instruments de couverture	126
19 Impôts différés	126
20 Passifs courants	126
21 Evaluation de la juste valeur (IFRS 13)	128
22 Revenus locatifs	128
23 Charges immobilières	129
24 Frais généraux	130
25 Résultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations	131
26 Résultat financier	132
27 Impôts sur le résultat	132
28 Goodwill	133
29 Regroupements d'entreprises	133
30 Résultat par action	134
31 Dividende	134
32 Article 617 du Code des Sociétés	135
33 Procédure administrative fiscale	136
34 Transactions avec les filiales	136
35 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	139
36 Liste des entreprises consolidées	140
37 Obligations d'investissements	140
38 Rémunération Commissaire	141
39 Succursale	141
40 Activités en matière de recherche et de développement	141
RAPPORT DU COMMISSAIRE	142
SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE	146

SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

Comm. **31 décembre 2014** **31 décembre 2013**

ACTIF

I. Actifs non courants

A.	Goodwill	28	0	2.020
			0	2.020
C.	Immeubles de placement			
	Immeubles de pl. hors proj. de développement	6	722.607	505.322
	Réductions de loyer		1.689	1.652
	Projets de développement	7	25.802	90.159
			750.098	597.133
D.	Autres immobilisations corporelles	8	811	533
E.	Actifs financiers non courants			
	Actifs disponibles à la vente			
	Certificats fonciers	9	9.116	18.506
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	10	11	22
			9.938	19.061
II. Actifs courants				
D.	Créances commerciales	11	5.606	5.012
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11	4.327	899
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	4.053	2.626
			13.986	8.537
	Total de l'actif		774.022	626.751

CAPITAUX PROPRES

A.	Capital	13	266.160	266.160
B.	Primes d'émission		27.759	27.759
C.	Réserves			
a.	Réserve légale		36	30
b.	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		104.043	100.749
d.	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		-494	0
i.	Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	14	565	3.407
j.	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-987	-558
m.	Autres réserves		1.019	1.053
n.	Résultat reporté des exercices antérieurs		61.328	57.627
D.	Résultat net de l'exercice		38.855	34.752
			498.284	490.979

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2014	31 décembre 2013
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions			
Pensions	15	1.372	787
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	16	50.000	113.000
c. Autres			
Autres emprunts	16	119.000	
Garanties locatives reçues	17	247	189
Instruments de couverture	18	494	
Autres			3.780
F. Passifs d'impôts différés	19	1.693	1.282
		172.806	119.038
II. Passifs courants			
B. Dettes financières courantes	20		
a. Etablissements de crédit			8.000
c. Autres			
Autres emprunts		14.500	
Autres		1.473	311
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
c. Autres			
Fournisseurs		82.641	3.028
Impôts, rémunérations et charges sociales		870	740
F. Comptes de régularisation			
Revenus immobiliers perçus d'avance		866	1.133
Autres		2.582	3.522
		102.932	16.734
Total capitaux propres et du passif		774.022	626.751
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		78,99	77,83

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

<i>(x € 1.000)</i>		Comm.	2014	2013
I.	Revenus locatifs	22		
	Loyers		38.660	35.675
	Indemnités de rupture anticipée de bail		272	156
	Résultat locatif net		38.932	35.831
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		4.799	1.467
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-4.937	-1.466
			-138	1
	Résultat immobilier		38.794	35.832
IX.	Frais techniques			
	Frais techniques récurrents			
	Réparations		-364	-297
	Redevances de garantie totale		-128	-121
	Primes d'assurances		-30	-47
			-522	-465
X.	Frais commerciaux			
	Commissions d'agence		-379	-362
	Publicité		-184	-99
			-563	-461
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués			
	Frais sur immeubles non loués		-490	-515
	Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-197	-12
			-687	-527
XII.	Frais de gestion immobilière			
	Charges (internes) de gestion d'immeubles		-835	-635
			-835	-635
	Charges immobilières	23	-2.607	-2.088
	Résultat d'exploitation des immeubles		36.187	33.744
XIV.	Frais généraux de la Société			
	Personnel		-1.169	-848
	Autres		-1.390	-976
XV.	Autres revenus ou frais opérationnels		341	46
		24	-2.218	-1.778
	Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille		33.969	31.966

	Comm.	2014	2013
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		1.290	0
Valeur comptable des immeubles vendus		-1.263	0
		27	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		1	-1
		1	-1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des im- meubles de placement		2.562	5.642
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-2.860	-2.348
		-298	3.294
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-536	
		-536	
	25	-807	3.293
Résultat opérationnel		33.163	35.259
XX. Revenus financiers			
Intérêts et dividendes perçus		1.298	1.198
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	9	6.228	
XXI. Charges d'intérêts nettes			
Intérêts nominaux sur emprunts		-1.541	-945
XXII. Autres charges financières			
Frais bancaires et autres commissions		-84	-69
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Autres		490	-490
Résultat financier	26	6.391	-306
Résultat avant impôts		39.554	34.953
XXIV. Impôt des sociétés			
Impôt des sociétés		-272	-60
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		-427	-141
Impôts des sociétés	27	-699	-201
Résultat net		38.855	34.752
Résultat net actionnaires du groupe		38.855	34.752
Résultat par action (x € 1)		6,16	5,51
Résultat dilué par action (x € 1)		6,16	5,51

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL 2014

<i>(x € 1.000)</i>	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Résultat net	38.855	34.752
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments qui seront repris au résultat</i>		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-2.842	3.025
<i>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</i>		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-494	
Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	-429	-558
	-3.765	2.467
Résultat global	35.090	37.219
Intérêts minoritaires	0	0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

01-01-2014/31-12-2014 01-01-2013/31-12-2013

	01-01-2014/31-12-2014	01-01-2013/31-12-2013
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	38.855	34.752
Intérêts et dividendes perçus	-1.298	-1.198
Résultat hors dividende reçu	37.557	33.554
Amortissements des immobilisations corporelles	200	118
Gratuits locatives et investissements	243	-257
Intérêts payés	1.135	-1.435
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	299	-3.294
Revenus vente d'immeubles de placement	-27	
Variations de provision	-1.373	-2.408
Variations de dettes à court terme	134	1.815
	611	-5.461
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	38.168	28.093
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-6.228	0
Investissements	-64.145	-31.780
Revenus vente d'immeubles de placement	27	0
Acquisition mobilier et matériel roulant	-220	-172
Dividendes perçus	1.298	1.198
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-69.268	-30.754
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	62.500	30.000
Dividendes payés	-27.757	-26.820
Intérêts payés	-2.124	0
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	32.619	3.180
Flux de trésorerie nets	1.519	519
Trésorerie		
Situation au 1 ^{er} janvier	2.534	2.015
Augmentation/diminution de trésorerie	1.519	519
Situation au 31 décembre	4.053	2.534

ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES EN 2014

(x € 1.000)	Comm.	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
Bilan au 1^{er} janvier 2013		266.160	27.759	30	93.594
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	a				
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					7.155
Dividende de l'exercice 2012	b				
Bilan au 31 décembre 2013		266.160	27.759	30	100.749
Bilan au 1^{er} janvier 2014		266.160	27.759	30	100.749
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	c				
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres				6	
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					3.294
Dividende de l'exercice 2013	d				
Bilan au 31 décembre 2014		266.160	27.759	36	104.043

Commentaires

a	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente				
	Réévaluations certificats fonciers				3.025
b	Dividende payé de l'exercice 2012				
	€ 4,25 (net € 3,1875) par action				-26.814
c	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente				
	Réévaluations certificats fonciers				-2.842
d	Dividende payé de l'exercice 2013				
	€ 4,40 (net € 3,30) par action				-27.757

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
0	382	0	1.199	91.596		480.720
	3.025					3.025
			-146			-146
		-558				-558
					34.752	34.752
				-7.155		
				-26.814		-26.814
0	3.407	-558	1.053	57.627	34.752	490.979
0	3.407	-558	1.053	92.379		490.979
-494						-494
	-2842					-2.842
			-31			-31
		-429				-429
			-3			3
					38.855	38.855
				-3.294		
				-27.757		-27.757
-494	565	-987	1.019	61.328	38.855	498.284

COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

1 Informations générales

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

Les comptes annuels consolidés pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2014 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 4 mars 2015. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 8 avril 2015 au siège social de la Société. L'Assemblée Générale

des Actionnaires est autorisée à modifier l'affectation du résultat dans les limites légales.

Wereldhave N.V., Schiphol boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Pays-Bas, possédait au 31 décembre 2014, directement et indirectement, 69,41% des actions.

2 Statut fiscal

Wereldhave Belgium a depuis le 27 octobre 2014 le statut fiscal de SIR 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 2014

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 sont élaborés avant répartition du bénéfice. Le bilan et le compte de résultats sont établis conformément

au schéma applicable aux SIR belges, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

En 2014, les nouvelles normes IFRS ainsi que leur interprétation, qui sont applicables à Wereldhave Belgium (voir ci-dessous), sont entrées en vigueur. Ces normes et leur interprétation, qu'elles soient nouvelles ou adaptées, n'ont eu qu'une influence minimale sur le rapportage de Wereldhave Belgium en 2014. Il s'agit des normes suivantes :

- IFRS 10 Etats financiers consolidés
- IFRS 11 Accords conjoints
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- IAS 24 Etats financiers simples
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises
- IAS 32 Compensation d'actifs et passifs financiers
- IAS 36 Pertes de valeur sur actifs
- IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation

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 directe sur un 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.

Les nouveaux standards et modifications de standards suivants ont été publiés, mais n'entrent pas encore obligatoirement en vigueur pour l'exercice commençant au 1^{er} janvier 2014 et ne sont pas encore approuvés par l'UE :

IFRS 14 'Comptes de report réglementaires' – Améliorations annuelles des IFRS, IFRS 5 'Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées', IAS 19 'Avantages du personnel', IFRS 7 'Instruments financiers : informations à fournir' et IAS 34 'Information financière intermédiaire' – IAS 16 'Immobilisations corporelles' et IAS 38 'Immobilisations incorporelles' en ce qui concerne les amortissements – IFRS 11 'Accords conjoints' – IAS 27 'Etats financiers individuels' – IFRS 10 'Etats financiers consolidés' et IAS 28 'Participations dans des entreprises associées et des coentreprises' – IFRS 15 'Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients' – IFRS 9 'Instruments financiers' – IAS 1 'Présentation des états financiers'.

Le groupe détermine actuellement l'impact de l'introduction des changements mentionnés ci-dessus.

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 « intercompany » 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'entreprises, la juste valeur des participations acquises est retirée du prix d'acquisition. Si la juste valeur est inférieure, la différence entre le prix payé et la juste valeur est comptabilisée en tant que goodwill. Si le prix payé est inférieur alors la différence est enregistrée directement 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 13 juillet 2014). La description des actions figure à la note 3.12.

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 d'actifs non-financiers

Les actifs ayant une durée d'utilisation indéterminée, 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. Les actifs sujets à amortissement feront l'objet d'une réduction de valeur 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 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 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.

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.

Gratuités locatives et réductions de loyer

Les gratuités locatives ou investissements accordés aux locataires « lease incentives » sont amortis linéairement sur la durée du bail, mais au plus tard sur la période jusqu'à la première possibilité d'arrêt de bail en faveur du locataire.

Les gratuités locatives capitalisées ou autres réductions de loyer sont amortis sur la durée du bail et déduits des revenus locatifs. Lors de la détermination de la juste valeur du portefeuille investissements immobiliers les gratuités locatives et autres réductions de loyers sont déduites du résultat d'évaluation, afin d'éviter un double comptage.

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 plus-values réalisées sont enregistrées 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 de 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 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 immeubles de placement.

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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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'.

3.15 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 IAS 19. Les mutations dans les régimes à prestations définies et les actifs du régime 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.

3.16 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.

3.17 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 déno-

mination 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.

3.18 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.

3.19 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 répara-

tions, 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.

3.20 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'inté-

rêts 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.

3.21 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.

3.22 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

3.23 Dividendes

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

3.24 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. IFRS 13 définit la « juste valeur » comme le prix reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé lors du transfert d'un passif dans une transaction ordonnée entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La définition suppose donc une transaction (hypothétique). Donc, même si la société a l'intention d'utiliser un actif au lieu de le vendre, elle détermine sa juste valeur sur base du prix de vente (hypothétique).

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 vacance locative (actuelle et future) 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 direct et indirect jusqu'au 31 décembre

	01-01-2014/31-12-2014		01-01-2013/31-12-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
(x € 1.000)				
Résultat locatif net	38.932		35.831	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-138		1	
Charges immobilières				
IX. Frais techniques	-522		-465	
X. Frais commerciaux	-563		-461	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-687		-527	
XII. Frais de gestion immobilière	-835		-635	
XIV. Frais généraux de la Société	-2.559		-1.824	
XV. Autres revenus ou frais opérationnels	341		46	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	33.969		31.966	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		27		0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	1		-1	
XVIII. Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		2.562		5.642
- négatif		-2.860		-2.348
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-536		
Résultat opérationnel	33.970	-807	31.965	3.294
Résultat financier	-327	6.718	184	-490
Résultat avant impôts	33.643	5.911	32.149	2.804
Impôt des sociétés	-272	-427	-60	-141
Résultat net	33.371	5.484	32.089	2.663
Bénéfice par action (x € 1)	5,29	0,87	5,09	0,42

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.

5. Information par segment

La segmentation du groupe (bureaux et retail) reflète l'approche du Gérant Statutaire relative à l'évaluation des prestations financières et à l'affectation des ressources et activités du groupe. En qualité de Gérant Statutaire, ce dernier opère en tant que 'Chief operating decision maker'.

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

2014	Bureaux	Retail	Total
<i>(x € 1.000)</i>			
Loyers	9.592	29.068	38.660
Indemnités de rupture anticipée de bail	100	172	272
Résultat locatif net	9.692	29.240	38.932
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-95	-43	-138
IX. Frais techniques			-522
Réparations	-142	-222	
Redevances de garantie totale	-67	-61	
Primes d'assurances	-11	-19	
X. Frais commerciaux			-563
Commissions d'agence	-228	-151	
Publicité	-35	-149	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-687
Frais sur immeubles non loués	-425	-65	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-159	-38	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-159	-676	-835
Résultat d'exploitation des immeubles	8.371	27.815	36.187
XIV. Frais généraux de la Société et autres			
XV. Revenus ou frais opérationnels			-2.218
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			33.969
XVI. Résultat vente immeubles de placement		27	27
XVII. Vente d'autres actifs non financiers			1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-298
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	871	1.691	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-213	-2.647	
XIX. Autre résultat sur portefeuille			-536
Résultat opérationnel			33.163
Résultat financier			6.391
Résultat avant impôts			39.554
Impôt des sociétés			-272
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			-427
Impôts			-699
Résultat net			38.855
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier	124.440	380.882	505.322
Investissements	462	955	1.416
Achats		112.754	112.754
Transfert de développement vers investissement		103.413	103.413
Réévaluations	657	-956	-298
Situation au 31 décembre	125.559	597.048	722.607
Projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier		90.159	90.159
Investissements		39.334	39.334
Ventes		-1.263	-1.263
Transfert de développement vers investissement		-103.413	-103.413
Réévaluations		0	0
Intérêts capitalisés		985	985
Situation au 31 décembre		25.802	25.802

2013	Bureaux	Retail	Total
(x € 1.000)			
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			-1.778
XV. Revenus ou frais opérationnels			31.966
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			
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

6. Immeubles de placement

<i>(x € 1,000)</i>	2014	2013
Bilan au 1 ^{er} janvier	505.322	499.801
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	103.413	0
Acquisitions	112.754	0
Investissements	1.416	2.210
Réévaluations	-298	3.311
Bilan au 31 décembre	722.607	505.322
Valeur comptable des gratuités locatives et autres frais locatifs. Ce montant est repris dans le bilan sous la rubrique: « Réductions de loyer »	1.689	1.652
Valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes	724.296	506.974

Transfert des projets de développement aux immeubles de placement: le projet urbain Gand Overpoort a été délivré fin septembre 2014 (€ 16,4 mln).

La rénovation et l'extension de Genk 'Shopping 1' ont été terminées le 31/12/14 (€ 87,0 mln). Les deux projets ont été transférés du portefeuille de développement vers le portefeuille d'immeubles de placement.

Acquisitions: acquisition du centre commercial à Kortrijk (€ 108,1 mln) et du magasin "Delhaize" dans le centre commercial "Les Bastions" à Tournai (€ 4,6 mln)

Investissements: les investissements concernent des investissements sur le portefeuille existant (2014: € 1,4 mln; 2013: € 2,2 mln).

Réévaluations: le résultat d'évaluation (€ 0,3 mln - 2013: € 3,3 mln) est le résultat des évaluations positives et négatives du portefeuille immeubles de placement hors projets de développement.

Le portefeuille des immeubles de placement a été évalué au 31 décembre 2014 par la société Cushman & Wakefield et CVBA Troostwijk Roux, experts immobiliers indépendants.

Gratuités locatives et réductions de loyer

Les gratuités locatives ou investissements des locataires accordés aux locataires « lease incentives » sont amortis linéairement sur la durée du bail, mais au plus tard sur la période jusqu'à la première possibilité d'arrêt de bail en faveur du locataire.

Les gratuités locatives capitalisées ou autres réductions de loyer sont amorties sur la durée du bail et déduites des revenus locatifs. Lors de la définition de la juste valeur du portefeuille investissements immobiliers les gratuités locatives et autres réductions de loyers sont déduites du résultat d'évaluation, afin d'éviter un double comptage.

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. IFRS 13 définit la "juste valeur" comme le prix reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé lors du transfert d'un passif dans une transaction ordonnée entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La définition suppose donc une transaction (hypothétique). Donc, même si la société a l'intention d'utiliser un actif au lieu de le vendre, elle détermine sa juste valeur sur base du prix de vente (hypothétique).

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 déduits de la valeur.

Pour l'analyse de sensibilité voir page 14 'Risque opérationnel/Développement de la valeur du portefeuille'

7. Projets de développement

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Balance au 1 ^{er} janvier	90.159	55.244
Acquisitions	0	4.735
Ventes	-1.263	0
Transfert de projets de développement aux immeubles de placement	-103.413	0
Investissements	39.334	29.570
Réévaluations	0	-17
Intérêts capitalisés	985	626
Bilan au 31 décembre	25.802	90.159

Ventes: vente de deux propriétés non stratégiques situées à Nivelles (- € 0,7 mln) et à Halle (- € 0,5 mln).

Transfert des projets de développement aux immeubles de placement: le projet urbain Gand Overpoort a été délivré fin septembre 2014 (€ 16,4 mln). La rénovation et l'extension de Genk 'Shopping 1' a été terminée le 31/12/14 (€ 87,0 mln). Les deux projets ont été transférés du portefeuille de développement vers le portefeuille d'immeubles de placement.

Investissements: Les investissements (€ 39,3 mln) concernent principalement les travaux de construction relatifs au redéveloppement et à l'extension du centre commercial Genk 'Shopping 1' (2014: € 31,5 mln). Les travaux ont débuté le 1^{er} septembre 2012 et se sont terminés fin 2014.

Les travaux de construction relatifs au (re)développement du projet mixte urbain situé Overpoortstraat à Gand (2014: € 4,9 mln) ont débuté mi-2012 et ont été terminés en septembre 2014.

Les coûts réalisés et relatifs aux autres projets de développement sont des frais de démarrage et d'étude. Les coûts de projet concernent la rénovation et l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai (2014: € 2,9 mln). Les travaux commencent dans le courant du premier semestre de 2015.

Réévaluations: le portefeuille immeubles de placement/projets de développement est évalué au prix de revient 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).

Intérêts capitalisés: Les intérêts (€ 1,0 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 2014 était de 1,37% (2013: 1,47%).

8. Autres immobilisations corporelles

(x € 1.000)

	Matériel	Parc auto- mobiles	Total
Bilan au 1 janvier 2014	233	299	532
Acquisitions (+/-)	1.018	298	1.316
Amortissements (+/-)	-869	-168	-1.037
Bilan au 31 décembre 2014	382	429	811
Bilan au 1 janvier 2013	281	238	519
Acquisitions (+/-)	-1	125	123
Amortissements (+/-)	-46	-63	-110
Bilan au 31 décembre 2013	233	299	532

(x € 1.000)

	2014	2013
Valeur totale d'acquisition	2.314	999
Amortissement total	-1.503	-466
Valeur comptable nette	811	533

A partir de juillet 2014 les chiffres de Wereldhave Belgium Services sont repris dans la consolidation de Wereldhave Belgium SCA.

9. Actifs financiers

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Actifs financiers disponibles à la vente: certificats fonciers		
Bilan au 1 ^{er} janvier	18.506	15.481
Requalification des certificats fonciers "Ring Shopping Kortrijk Noord"	-9.872	
Réévaluation (via capitaux propres - voir note 14)	482	3.025
Bilan au 31 décembre	9.116	18.506

Le portefeuille d'investissements en certificats fonciers consiste en:

1. Une participation de 16,22 % (18.382 certificats fonciers) dans le centre commercial à Kortrijk - Kuurne. Cette participation a été requalifiée en dette sur l'émetteur du certificat foncier étant donné que le certificat se trouve dans la phase de liquidation. La valeur de liquidation (publication Le certificat foncier SA dd. 19 décembre 2014) s'élève à € 695 par certificat (précompte mobilier inclus). La valeur de liquidation de la participation est de € 12,8 mln. Fin 2014, le cours de clôture à Euronext, sur le marché fixing, était de € 535,0 (2013: € 538,0)

La valeur de liquidation de la participation est de :	12.775
Valeur d'acquisition historique	6.547
Plus-value réalisée	6.228

2. Une participation de 17,82 % (23.730 certificats fonciers) dans le centre commercial 'Basilix' à Bruxelles. Fin 2014, la juste valeur de cette participation était de € 9,1 mln (2013: € 8,6 mln). Fin 2014, le cours de clôture à Euronext, sur le marché fixing, était de € 381,10 (2013: € 365,5). Le portefeuille certificats fonciers est évalué à sa juste valeur sur base de la cotation du marché (IFRS 13).

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)	2014	2013
Prêts	11	22

11. Créances courantes

(x € 1.000)	2014	2013
Créances commerciales (locataires)	5.606	5.012
Créances d'impôts et autres actifs courants	4.327	899
Total	9.933	5.911

W
122

La juste valeur des créances (€ 5.606) correspond à leur valeur au bilan étant donné le caractère à très court terme de cet actif et les garanties déposées par les locataires (€ 14,8 mln).

Créances d'impôts et autres actifs courants	4.327	899
Précompte mobilier à récupérer Ring Shopping Kortrijk Noord	3.125	0
Précompte mobilier à récupérer autres	318	631
Précompte immobilier à récupérer	105	268
Créances d'impôts (tva) à récupérer	779	0

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x € 1.000)	2014	2013
Banque	4.053	2.626

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 2013	266.160	6.308.198
Au 31 décembre 2014	266.160	6.308.198
Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale		
Nominatives		4.393.310
Dématérialisées		1.914.888
Total		6.308.198

Actionnariat

Au 31 décembre 2014, 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.

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

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Actifs financiers disponibles à la vente		
Situation au 1 ^{er} janvier	3.407	382
Réévaluation	3.386	3.025
Traitement de la réévaluation dans le résultat suite à la réalisation	-6.228	0
Situation au 31 décembre	565	3.407

Au 31 décembre, la variation positive des actifs et passifs financiers s'élève à € 565. Ceci concerne uniquement le certificat foncier 'Basilix'.

Voir également point 9 - Actifs financiers

15. Obligations de pension

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Obligation nette au 1 ^{er} janvier	787	109
Mutation d'obligation	585	678
Obligation nette au 31 décembre	1.372	787

Dans le cadre d'un 'Plan Defined Benefit' au profit des membres du personnel 44,62 FTE (2013: 17,9 FTE), une provision de € 1.372 a été constituée (2013: € 787). Tous les régimes de pension déterminés sont financés de manière externe via un contrat d'assurance collective. Tous les plans satisfont aux cadres réglementaires et aux exigences de financement minimales. Ceux-ci ont été revus au 31 décembre 2014. La provision a été actualisée par un actuair externe. Les prévisions actuarielles sont conformes au marché et ces prévisions principales sont e.a. le taux d'escompte (1,15 %), les augmentations salariales attendues (2,0 %) et l'inflation attendue (2,0 %). Pour ces obligations, aucun actif spécifique n'a été utilisé.

Voir aussi principes 3.15 'Régime de pension'

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 aucun n'a été appelé fin 2014. Les appels se font à un taux d'intérêt variable. En 2014, le taux d'intérêt moyen pondéré était de 1,37 % (2013: 1,47 %). 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.

Prêteur	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2014	Appelés au 31 décembre 2013	Date d'échéance limite
<i>(en € mln)</i>				
Wereldhave NV (*)	150	119	0	1/07/19
BNP Paribas Fortis	60	0	60	30/04/16
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11/04/17
ING	30	0	23	17/04/18
ING	50	50	0	1/04/19
Total	320	169	113	

L'Emetteur dispose également d'une ligne de crédit non engagée d'un montant de € 26 mln sans date limite chez BNP Paribas Fortis.

Pour l'analyse de sensibilité voir page 15 'Risques financiers/Modifications des taux d'intérêts

(*) Wereldhave NV détient au 31 décembre 2014, directement et indirectement 69,41 % des actions existantes de la Société.

17. Autres passifs non courants

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Garanties locatives	247	189

18. Instruments de couverture

La Société a actuellement souscrit un swap de taux d'intérêt relatif à l'emprunt ING, et ce pour un montant de € 50 mln (date finale d'échéance 1 avril 2019)

(x € 1.000)

Durée	Montant nominal	taux d'intérêt	Variation au 31/12/2014
Date de début: 22/10/2014	€ 50 mln	1,51 %	€ -0,5 mln
Date de fin: 01/04/2019			

Par la souscription de ce swap d'intérêt, l'intérêt variable (Euribor - 3 mois + marge) est converti en un intérêt fixe jusqu'à la date d'échéance finale de la facilité de crédit. Ainsi l'instrument financier est considéré comme un 'cash flow hedge', comme déterminé dans IAS 39 § 86(b).

19. Impôts différés

(x € 1.000)

	2014	2013
Impôts différés	1.693	1.282

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

20. Passifs courants

(x € 1.000)

	2014	2013
Etablissements de crédit	0	8.000
Autres emprunts	14.500	0
Autres dettes financières	1.473	311
Fournisseurs	82.641	3.028
Impôts, rémunérations et charges sociales	870	740
Loyers perçus anticipativement	866	1.133
Autres	2.582	3.522
Total	102.932	16.734

Autres emprunts: Wereldhave Belgium fait appel à une ligne de crédit engagée de € 14,5 mln jusqu'au 8 août 2019. Fin 2014, € 14,5 mln ont été appelés. Les prélèvements se font à un taux d'intérêt variable (taux d'intérêt moyen pondéré de 0,9 %) et sont repris au bilan à leur juste valeur. Cette ligne de crédit est utilisée pour absorber les déficits de trésorerie temporaires. Il s'agit de 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.

Autres dettes financières (€ 1.473): dividendes des exercices précédents non-perçus (€ 209), frais reportés (€ 1.053; SIR € 189, Wereldhave Belgium Services € 864), intérêts intercompany à payer (€ 211)

Fournisseurs: les dettes commerciales (€ 82,6 mln) 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. Les obligations sont distribuées par object, comme suit:

- solde restant du prix d'acquisition du terrain situé à Tournai 'Les Bastions'		3.983
- obligation d'investissement restant du centre commercial Genk 'Shopping 1'		4.395
- obligation d'investissement restant du bâtiment multi fonctionnel à Gand, Overpoortstraat		96
- obligation d'acquisition du centre commercial 'Ring Shopping Kortrijk Noord'	80.854	
- créance de distribution de liquidation du certificat immobilier 'Ring Shopping Kortrijk Noord'	-9.651	
		<hr/>
		71.203
- obligation d'investissement restant extension centre commercial Nivelles		93
- obligation d'investissement restant rénovation centre commercial 'Belle-Île'		501
- fournisseurs divers/factures impayées		2.370
Total		<hr/> 82.641

Impôts, rémunérations et charges sociales (€ 870): impôts (€ 202), rémunérations et charges sociales (€ 668)

Loyers perçus anticipativement (€ 866): loyers déjà perçus relatifs à l'année civile suivante

Autres (€ 2.582): ceci concerne les comptes de régularisation relatifs aux frais généraux et aux charges immobilières

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 Niveau 1	Paramètres quantifiables Niveau 2	Paramètres non quantifiables Niveau 3
(x € mln)				
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	722,6			722,6
Projets de développement	25,8			25,8
Actifs financiers				
Disponible à la vente	9,1	9,1		
Passif dont la juste valeur est décrite				
Dettes productrices d'intérêts	169,0		169,0	

Au cours de l'année considérée, il n'y a pas eu de reclassements entre les différents niveaux.

Hypothèses:		Range	Moyenne pondérée
Méthode de capitalisation du loyer de marché estimé			
Facteur de capitalisation		6 - 8 %	6,20 %
Loyer de marché	Retail	€ 200 - € 1.000	€ 235
	Bureaux	€ 100 - € 200	€ 135
Hypothese DCF			
Taux d'escompte		5,75 % - 7,2 %	6,40 %
Inflation %		2 %	2 %
Durée		10	10

Une modification (+/-) du rendement initial moyen de 0,25 % a un effet de € 20,0 mln sur les capitaux propres (€ 2,88 par action).

Une modification (+/-) du taux d'intérêt des marchés financiers de 0,5 % a un effet de € 0,7 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 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 5,8 % (2013: 3 %).

Les cinq locataires les plus importants représentent 20 % des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2014 se présente comme suit:

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Année 1	37.043	35.615
Année 2 – année 4	85.510	90.685
Année 5	20.676	20.168
Total	143.229	146.468

Les indemnités de rupture anticipée de bail (2014: € 272; 2013: € 156) sont reprises de manière nominale dans le résultat et ne sont pas étalées sur la durée restante des contrats. Lors des procédures juridiques, 6 mois d'indemnité de rupture sont exigés.

Le traitement du loyer contractuel commun relatif à Ring Shopping Kortrijk Noord n'est pas repris dans le tableau ci-dessus.

23. Charges immobilières

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Frais techniques	1.012	980
Frais commerciaux	563	461
Précompte immobilier pour vacance	197	12
Frais de gestion (note 24)	835	635
Total	2.607	2.088

Les frais techniques (€ 1.012) comprennent les frais des immeubles de placement non loués (note 3.19) (2014: € 490; 2013: € 515)

24. Frais généraux

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Frais de personnel		
Salaires	1.707	1.816
Charges sociales	583	634
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-1.871	-2.184
Participation aux bénéfices	433	308
Frais de pension et d'assurance	492	424
Autres frais de personnel	154	89
Sous-total frais de personnel	1.498	1.087
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22 %)	-329	-239
Frais de personnel	1.169	848
Autres frais		
Frais d'audit	177	100
Frais de conseils	567	298
Frais divers	1.038	854
Sous-total autres frais	1.782	1.252
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22 %)	-392	-276
Autres frais	1.390	976
Autres revenus ou frais opérationnels		
Autres revenus	-746	-630
Frais de SIR	62	237
Taxe sociétés d'investissement	457	467
Sous-total autres revenus ou frais opérationnels	-227	74
Frais attribués aux frais de gestion/des biens immobiliers (22 %)	-114	-120
	-341	-46
Total	2.218	1.778

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

Sur l'exercice 2014, 22 % (2013: 22 %) des frais généraux (2014: € 835; 2013: € 635) ont été affectés au niveau des frais de gestion/des biens immobiliers. 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

Au 31 décembre 2014 une moyenne de 44,6 personnes (FTE) a été employée (SIR: 15,7; Wereldhave Belgium Services: 28,9) (2013 SIR: 17,9; Wereldhave Belgium Services: 28,4). 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 like-for-like des 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

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Résultat vente d'immeubles de placement	27	0
Evaluation plus-values	2.562	5.642
Evaluation moins-values	-2.860	-2.348
Autre résultat sur portefeuille	-536	0
Total	-807	3.294

26. Résultat financier

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Produits financiers		
Intérêts perçus et dividende (Coupon certificats fonciers: € 1.125 (2013: € 1.198), Intérêts perçus: € 173 (2013: € 34))	1.298	1.232
Plus-values nettes réalisées sur la vente des actifs financiers, Ring Shopping Kortrijk Noord	6.228	0
	7.526	1.232
Charges d'intérêts	-1.541	-979
Autres	-84	-69
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	490	-490
Total	6.391	-306

Les plus-values nettes réalisées sur la vente des actifs financiers non courants concernent la plus-value réalisée sur la vente de certificats fonciers à Ring Shopping Kortrijk Noord (€ 6,2 mln). Les charges d'intérêts (€ -1,5 mln) 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 l'emprunt intercompany à la société liée 'SA Vastgoed Halle' (€ 490).

W
132

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.

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Impôt des sociétés	-272	-60
Impôts différés sur les fluctuations du marché des immeubles de placement	-427	-141
Total	-699	-201

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 bien acquis (voir rapport annuel 2010 - note 26 'Regroupements d'entreprises'). Celui-ci est principalement dû au projet de développement 'Genk Shopping 1'. Le projet de développement 'Genk Shopping 1' (extension et rénovation) a été transféré fin 2014 vers le portefeuille opérationnel des investissements immobiliers, suite à ce transfert, la valeur du poste 'goodwill' (€ 2,0 mln) a été reprise dans la valeur du projet. La juste valeur a été fixée par l'expert indépendant immobilier à € 86,7 mln. Au 31 décembre, il reste une obligation d'investissement d'un montant de € 4,4 mln.

29. Regroupements d'entreprises

Acquisition activités Société Anonyme 'Wereldhave Belgium Services' - Dans les comptes annuels consolidés de l'exercice prenant fin au 31 décembre 2014, la juste valeur de l'actif et du passif de la S.A. Wereldhave Belgium Services est fixée provisoirement. Le prix d'acquisition définitif et la juste valeur prise en compte des actifs et passifs reçus, ont été fixés début juin lors du transfert. Le prix d'acquisition a été constitué comme suit:

(x € 1.000)

Immobilisations corporelles	316
Créances	1.187
Valeurs disponibles	978
Prêts courants	0
Autres dettes courantes	-971
Actifs et obligations nets identifiables	1.510
Prix d'acquisition	-1.510

Goodwill 0

30 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 (2014: € 5,29; 2013: € 5,09). La Société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au 31 décembre 2014 était de 6.308.198.

31 Dividende

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 29,0mln (2013: € 27,8 mln) soit un dividende brut de € 4,60; net € 3,45 (2013: brut € 4,40; net € 3,30) 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 13 juillet 2014).

Détermination du montant du dividende distribuable obligatoire

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
Résultat net	38.855	34.752
Variations de juste valeur des biens immobiliers	298	-3.294
Plus/moins-values sur immeubles réalisées durant l'année	-27	0
Autre résultat sur portefeuille	536	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-6.228	0
Autres	-63	631
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	33.371	32.089
Résultat minimum distribuable (80 %)	26.697	25.671
Résultat opérationnel attribué à la distribution de dividende	29.018	27.757

Résultat opérationnel attribué à la distribution de dividende / par action	4,60	4,40
--	------	------

32 Article 617 du Code des Sociétés

Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des Sociétés

Le montant tel que défini à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer est déterminé au chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

(x € 1.000)	2014	2013
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital	266.160	266.160
Primes d'émission	27.759	27.759
Réserve légale	36	30
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	104.043	100.749
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-494	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	565	3.407
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
Resultat de l'exercice qui conformément au chapitre 4 de l'annexe C de l'AR du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-3.294	-7.155
Total des capitaux propres non distribuables	394.775	390.950
Capitaux propres	498.284	490.979
Distribution du dividende proposée	29.018	27.757
Nombre d'actions	6.308.198	6.308.198

Réserve subsistant après distribution	74.491	72.272
---------------------------------------	--------	--------

33 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 SIR est intégralement couverte par une garantie délivrée par Wereldhave N.V. (Pays-Bas) dans le cadre de l'admission à la cote de la SIR (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.

34 Transactions avec les filiales

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

Refinancement des lignes de crédits existantes au moyen de lignes de crédit accordées à la Société par la société anonyme de droit néerlandais Wereldhave, ayant le statut FBI.

Extrait du procès-verbal de la réunion du 22 juillet 2014 du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire

...

Les membres du Conseil d'Administration décident à l'unanimité d'approuver l'opération de refinancement sous la condition suspensive que le Comité (des administrateurs indépendants) considère que cette opération est mise en œuvre conformément à l'article 524 du Code des Sociétés.

...

(ainsi signé le 22 juillet 2014 par les membres du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire)

Conformément à l'article 524, §2, du Code des Sociétés, le Comité des administrateurs indépendants du 30 juillet 2014 rend un avis motivé à cet égard.

Le Comité considère que, sur base de l'intérêt social, il se justifie de procéder à l'opération de refinancement et ainsi de conclure une convention de facilité de crédit (Credit Facility Management) à concurrence de € 150 mln et une convention de facilité de crédit à concurrence de € 14,5 mln avec Wereldhave NV et ceci conformément aux modalités des conventions de facilité de crédit qui ont, dans leur intégralité, fait l'objet d'un examen juridique par un expert indépendant en la personne de Monsieur Dirk Caestecker du cabinet d'avocat DLA Piper UK LLP en vertu duquel ce dernier a considéré que les conditions de ces conventions de facilité de crédit étaient à tout le moins équivalentes à celles des lignes de crédit bancaires existantes. Par ailleurs, l'augmentation de la ligne de crédit – tenant toutefois toujours compte du respect de l'exigence stricte du taux d'endettement maximal de 33 % - permet à Wereldhave Belgium SCA de considérer que le financement d'acquisitions futures ne pose aucun problème. Cette ligne de crédit augmentée peut également être considérée comme une étape nécessaire dans le plan d'action de Wereldhave Belgium SCA permettant, dans le futur, de mettre un terme à la nécessité actuelle d'obtenir une dérogation à la limite maximale de 20 % pour tout investissement dans un ensemble immobilier (dès lors que la juste valeur actuelle du centre commercial de « Belle-Île » à Liège s'élève à € 162 mln alors que la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 634 mln).

Rapport du Commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés à la suite de la décision du Gérant Statutaire du 22 juillet 2014.

.....

Nous avons effectué nos prestations sur base des informations reçues relatives à l'Opération Envisagée telles que reprises ci-dessous. Notre mission a été exécutée conformément à la norme internationale de services connexes (ISRS) 4400, « Mission de Procédures Convenues relatives aux Informations Financières ». Les prestations accomplies relatives à l'article 524 du Code des Sociétés ont été les suivantes :

- a. Nous avons vérifié et constaté que les données reprises dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants du Gérant Statutaire correspondent aux données reprises dans le rapport établi par l'expert indépendant désigné par ce Comité ;
- b. Dans la mesure où les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants du Gérant Statutaire et dans le procès-verbal du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire

découlent de l'information comptable qui porte sur la situation financière au 30 juin 2014, que nous avons examinée sommairement conformément aux normes applicables à l'exercice de la profession, nous avons vérifié que ces données correspondent à celles reprises dans l'information comptable visée ci-dessus ; et

- c. Nous avons vérifié et constaté que les conclusions figurant au procès-verbal du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire correspondent à celles figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants.

Les prestations dont question ci-dessus ne donnent pas lieu à l'établissement d'un rapport des discordances.

(...)

Notre rapport peut uniquement être utilisé dans le cadre de l'application de l'article 524 du Code des Sociétés et ne peut faire l'objet d'aucun autre usage. Ce rapport est destiné à être joint au procès-verbal du Conseil d'Administration qui délibérera au sujet de l'Opération Envisagée et pour être repris dans le Rapport Financier, avec la décision du Comité des Administrateurs Indépendants et l'extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire.

(Signé – Woluwé St-Etienne, 31 juillet 2014, le commissaire, PWC Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représenté par D. Walgrave, réviseur d'entreprises)

Acquisition le 14 juillet 2014 de 99,52 % des actions de la SA Wereldhave Belgium Services. Le prix des actions a été fixé à € 1,5 mln et correspond à la valeur d'inventaire de la société sur base d'un bilan pro forma établi au 30 juin 2014.

En dehors des dividendes décrétés et des transactions mentionnées ci-dessus, il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres entreprises du groupe en 2014.

35 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

L'acquisition d'un droit d'emphytéose portant sur le centre commercial « Ring Shopping Kortrijk Noord » a eu lieu le 12 janvier 2015. Conformément aux standards IFRS applicables, cette opération a été reprise dans les chiffres 2014.

Augmentation de capital avec droit de préférence dans le cadre du capital autorisé par l'émission de 630.819 nouvelles actions pour un prix de souscription de € 79,25 par action.

Le taux d'endettement au 31 décembre 2014, comme défini dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, a dépassé de 1,8 % la limite maximale de 33 % suite à l'acquisition du centre commercial 'Ring Shopping Kortrijk Noord' (transfert juridique du 12 janvier 2015). Le financement de cette acquisition a été finalisé après la fin d'année par une augmentation de capital de € 50 mln, conclue le 11 février 2015, et un financement externe supplémentaire de € 30 mln entraînant une diminution du taux d'endettement jusqu'à 28,3 %.

Outre ces transactions mentionnées ci-dessus, il n'y a pas eu d'autres événements importants après le 31 décembre 2014 qui aurait une influence sur le présent rapport financier ou devant y être mentionné.

Conformément à l'article 88 de la Loi du 3 août 2012, le Gérant confirme que pour la gestion des moyens financiers et pour l'exercice des droits liés aux effets en portefeuille, il est tenu compte des aspects sociaux, éthiques et environnementaux. Voir page 67 'Durabilité'.

36 Liste des entreprises consolidées

Les entreprises mentionnées ci-dessous sont reprises dans la consolidation selon la méthode d'intégration globale

Société	Adresse	Numéro d'entreprise	Partie détenue dans le capital (en %)
<i>(x € 1.000)</i>			
Joseph II sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0472.903.308	99,84 %
Immo Guwy sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0404.024.004	100 %
Waterloo Shopping sprl	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0452.882.013	100 %
Vastgoed Halle sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0833.597.511	50 %
W.B.P.M. sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0833.792.402	99 %
VVZR Tubize Parc	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0833.139.334	50 %
Wereldhave Belgium Services	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvorde	BE 0422.120.838	99,52 %
<i>(depuis 01/07/2014)</i>			

37 Obligations d'investissement

Engagés <i>(en € mln)</i>	Investissement total	Capex jusqu'au 31/12	Réception
Genk	86	81	4 ^{ème} trimestre 2014
Total	86	81	
Non engagés <i>(en € mln)</i>			
Tournai Retail Park	15	4	1 ^{er} trimestre 2016
Tournai extension	71	2	2017/2018
Waterloo	55	25	2017
Belle-Île	50	0	2017
Total	191	31	

Dans le cadre des projets de développement à Tournai (extension centre commercial et 'retail park'), Waterloo (redéveloppement complexe commercial urbain), et 'Belle-Île' à Liège, l'estimation de l'investissement encore à réaliser est évaluée à € 191 mln TVA incl. La Société sera juridiquement liée dès la signature des contrats avec les entrepreneurs.

38 Rémunération Commissaire

En 2014, les honoraires relatifs aux activités d'audit s'élèvent à € 79.850 hors TVA et sur les activités de consultance € 27.132 hors TVA. Aucune autre rémunération n'a été payée.

39 Succursale

La Société n'a pas de succursale.

40 Recherche et développement

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 les états consolidés de la position financière au 31 décembre 2014, 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 2014, 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. Les états consolidés de la position financière s'élèvent à '000' EUR 774.022 et le compte de résultats consolidé se solde par un résultat net de l'exercice positif de '000' EUR 38.855.

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 2014, 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.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause notre opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 35 des comptes consolidés dans laquelle le gérant statuaire explique que suite à l'achat de Kortrijk Ring Shopping Centre, le taux d'endettement de la Société a dépassé le seuil maximal réglementaire au 31 décembre 2014. Suite à l'augmentation du capital de février 2015, le taux d'endettement est à nouveau descendu en dessous de ce seuil.

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 9 mars 2015

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 2014	31 décembre 2013
ACTIF		
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement		
Immeubles de pl. hors proj. de développement	708.100	492.792
Réductions de loyer	1.689	1.652
Projets de développement	20.724	83.368
	730.513	577.812
D. Autres immobilisations corporelles	534	533
E. Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	9.116	18.506
Participations dans des sociétés liées	10.329	10.798
Créances sur des sociétés liées	11.371	11.078
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	11	22
	31.361	40.937
II. Actifs courants		
D. Créances commerciales	4.249	5.130
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.984	899
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.120	1.932
	10.353	7.961
Total de l'actif	772.227	626.710
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	266.160	266.160
B. Primes d'émission	27.759	27.759
C. Réserves		
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	108.741	105.561
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-494	0
i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	565	3.408
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-948	-558
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	60.223	57.033
D. Résultat net de l'exercice	38.285	34.127
	500.291	493.490

(x € 1.000)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	1.234	787
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	50.000	113.000
c. Autres		
Autres emprunts	119.000	
Garanties locatives reçues	247	189
Instruments de couverture	494	
Autres		3.780
	170.975	117.756
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit		8.000
c. Autres		
Autres emprunts	14.500	
Autres	546	311
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
c. Autres		
Fournisseurs	82.618	3.028
Impôts, rémunérations et charges sociales	550	924
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	841	1.145
Autres	1.906	2.056
	100.961	15.464
Total capitaux propres et du passif	772.227	626.710
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	79,31	78,23

> **Rapport financier**

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE AU 31 DÉCEMBRE

<i>(x € 1.000)</i>	2014	2013
I. Revenus locatifs		
Loyers	37.810	34.829
Indemnités de rupture anticipée de bail	270	156
Résultat locatif net	38.080	34.985
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.330	1.467
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.467	-1.466
	-138	1
Résultat immobilier	37.942	34.986
IX. Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-355	-285
Redevances de garantie totale	-128	-121
Primes d'assurances	-30	-46
	-513	-452
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-379	-362
Publicité	-184	-99
	-563	-461
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-490	-515
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-194	-6
	-684	-521
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-685	-630
	-685	-630
Charges immobilières	-2.445	-2.064
Résultat d'exploitation des immeubles	35.497	32.922
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-808	-848
Autres	-1.219	-960
XV. Autres revenus ou frais opérationnels	-264	-9
	-2.291	-1.817
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	33.206	31.105

	2014	2013
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	751	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-751	0
	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-6	-1
	-6	-1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.062	5.498
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.860	-2.319
	-799	3.179
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-536	
	-536	
	-1.340	3.178
Résultat opérationnel	31.866	34.283
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	1.293	1.198
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	6.228	
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.336	-735
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-83	-69
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	490	-490
Résultat financier	6.593	-96
Résultat avant impôts	38.459	34.187
XXIV. Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-174	-60
Impôts des sociétés	-174	-60
Résultat net	38.285	34.127
Résultat net actionnaires du groupe	38.285	34.127
Résultat par action (x € 1)	6,07	5,41
Résultat dilué par action (x € 1)	6,07	5,41

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 4 mars 2015

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1. Identification de Wereldhave Belgium

Wereldhave Belgium, SIR 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 27 octobre 2014, par acte passé devant Maître Daisy De Kegel, notaire à Bruxelles.

Wereldhave Belgium a été constituée pour une durée indéterminée. Les statuts de la SIR 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 2,5^o de la loi du 12 mai 2014 d'application pour les sociétés immobilières réglementées.

Capital social

Au 31 décembre 2014, 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 dématérialisées ou nominatives.

Droit de préférence en cas d'augmentation du capital

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

Gestion

La SIR est gérée par un ou plusieurs Gérants statutaires.

Wereldhave Belgium SA est pour l'instant désignée comme Gérant statutaire unique.

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 et realisation

The Design Factory

+32 10 60 19 18



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