



**WERELDHAVE
BELGIUM**



Rapport financier annuel
2015

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

La version néerlandophone a été approuvée par la FSMA, conformément à l'article 23 de la loi susvisée, le 8 mars 2016. Wereldhave opte pour le néerlandais comme langue officielle si bien que seul le rapport financier annuel en néerlandais a force probante.

Les versions française et anglaise sont des traductions du rapport financier annuel en néerlandais, qui a été traduit sous la responsabilité de Wereldhave.

Sommaire

1.	FACTEURS DE RISQUE	4	7.	WERELDHAVE EN BOURSE	104
				Dividendes et nombre d'actions	105
				Autres informations	108
				Agenda financier pour 2015	109
				Données boursières	111
2.	INFORMATIONS-CLÉS CONSOLIDÉES	16	8.	RAPPORT FINANCIER	114
				Situation financière consolidée	116
3.	COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES	18		Compte de résultats consolidés	118
				Etat du résultat global	120
				Tableau des flux de trésorerie consolidés	121
4.	RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ	20		Etat consolidé des variations des capitaux propres	122
	Profil	21		Annexes	127
	Déclaration de Gouvernance d'Entreprise	23		Rapport du Commissaire	168
	Durabilité	62		Comptes annuels statutaires	170
5.	RAPPORT DE GESTION	66	9.	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	180
	Mission et stratégie	67		Identification et dispositions statutaires	181
	Développements importants	69		Personnes responsables	189
	Résultats financiers	72		Commissaire	189
	Affectation du bénéfice	73		Experts immobiliers	189
	EPRA	74		Property Managers	189
	Prévisions	79		Auditeur interne	190
				Prestataire de services financiers :	
6.	RAPPORT IMMOBILIER	80		BNP Paribas Fortis	190
	Le marché belge de l'immobilier	81		Conseillers juridiques externes	190
	Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	82		Lexique	191
	Description du portefeuille immobilier	92			
	Rapports des experts immobiliers	98			

1. FACTEURS DE RISQUE



La Société distingue les risques du marché et les risques opérationnels, financiers et réglementaires. Certains risques liés aux activités de la Société sont renforcés par les évolutions permanentes des marchés immobiliers et par la conjoncture économique.

Les principaux risques, les mesures spécifiques pour maîtriser le risque correspondant et l'influence possible du risque sur le résultat et le patrimoine de la Société sont présentés ci-dessous.

RISQUES DU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Ralentissement de la conjoncture économique ou récession	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des loyers en cas de remise en location ou demandes de réduction du loyer. 2. Risque plus élevé de faillite du locataire. 3. Diminution de la valeur réelle du portefeuille de placements immobiliers et, par conséquent, baisse de la valeur nette de l'action et augmentation du taux d'endettement. 4. Risque de réalisation des risques décrits ci-après en conséquence directe ou indirecte de la conjoncture économique. 5. Augmentation de l'inoccupation. 	<p>Répartition géographique du portefeuille immobilier en Belgique. (1-2-3-4-5)</p> <p>Diversification sectorielle du portefeuille de locataires (voir mix sectoriel p. 88). (1-2-3-4-5)</p> <p>Gestion active des actifs. (1-2-3-4-5)</p> <p>Acquisition et application de connaissances du marché. (1-2-3-4-5)</p> <p>La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation s'élève à 3,2 ans et jusqu'à la fin des contrats de bail à 6,4 ans. (1-2-3-4-5)</p>
Réorientation des investisseurs institutionnels	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risque plus élevé de faillite du locataire. 2. Augmentation possible du nombre de créances douteuses avec, par conséquent, une diminution de la fréquence d'encaissement. 3. Augmentation du taux d'inoccupation à défaut de trouver des candidats locataires au prix du marché. 	<p>Locataires de qualité, tels que de grands détaillants nationaux et internationaux, le risque de faillite étant inférieur. (1-2-3)</p> <p>Gestion active des actifs, notamment par contact direct avec les locataires. (1-2-3)</p> <p>Suivi strict de la politique d'encaissement. (2)</p> <p>Utilisation des conditions de bail standard telles que le paiement anticipé du loyer et la constitution d'une garantie bancaire (équivalant à 3/6 mois de loyer). (1-2)</p> <p>Stimulation de la domiciliation des paiements des loyers. (1-2)</p>

La numérotation des « Mesures pour le limiter » renvoie à la numérotation de la colonne « impact possible ».

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Diminution de la solvabilité des locataires	<p>1. Augmentation possible du nombre de créances douteuses avec, par conséquent, une diminution de la fréquence d'encaissement.</p> <p>2. Augmentation de l'inoccupation à défaut de trouver des candidats locataires aux prix du marché.</p>	<p>Donner la préférence aux locataires de qualité. (1)</p> <p>Screening de la solvabilité du locataire par la base de données Graydon. (1)</p> <p>Gestion active des actifs notamment par contact direct avec les locataires. (1-2)</p> <p>Utilisation des conditions de bail standard telles que le paiement anticipé du loyer et la constitution d'une garantie locative. (1-2)</p>
Risque de déflation	<p>1. Report/renonciation à l'achat de biens de consommation (baisse de prix attendues), ce qui induit une pression sur le chiffre d'affaires du locataire.</p> <p>2. Diminution possible des revenus locatifs par indexation négative.</p>	<p>Locataires professionnels de qualité, le risque de faillite et de défaut de paiement étant inférieur. (2)</p> <p>Dans la mesure du possible, reprendre dans les contrats de bail une clause stipulant que l'indexation du loyer ne peut être négative. (1-2)</p>
Risque d'inflation	<p>1. Augmentation des coûts de financement en raison d'une hausse des taux d'intérêt.</p> <p>2. Écart croissant entre les revenus locatifs perçus et le loyer du marché.</p>	<p>Couverture potentielle contre ces fluctuations par des instruments financiers dérivés. (1-2)</p> <p>Prévoir à titre standard des clauses d'indexation dans les contrats de bail. (1-2)</p>
Volatilité des taux d'intérêt	<p>1. Augmentation des coûts financiers.</p> <p>2. Fluctuations de la valeur des instruments financiers.</p> <p>3. En raison de ce qui précède, baisse possible de la Net Asset Value et augmentation du taux d'endettement.</p>	<p>Diversification de différentes sources de capitaux. (1-2-3)</p> <p>Nombre suffisant de partenaires financiers, vérification préalable et comparaison des notations financières des établissements de crédit et impositions d'exigences strictes à ceux-ci. (1-2-3)</p> <p>Couverture contre ces fluctuations des taux d'intérêt par des instruments financiers dérivés. (1-2-3)</p> <p>Le niveau d'endettement est limité à < 33 % (en raison de la dérogation accordée par la FSMA) et, par conséquent, les fluctuations possibles sont limitées quant à leur impact. (1)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Volatilité et incertitude sur les marchés – financiers – internationaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibilités limitées d'attirer du capital frais sous la forme de capitaux propres ou de capitaux de tiers. 2. Augmentation du taux d'endettement et limitation des perspectives de croissance. 3. Augmentation du taux d'endettement et limitation des perspectives de croissance. 	<p>Le développement de relations solides à long terme avec des investisseurs et des établissements de crédit permettant d'entretenir un dialogue régulier. (1-2-3)</p> <p>Wereldhave (International) SA est un actionnaire fiable, solide et à long terme. (1-2-3)</p> <p>Communication systématique et cohérente à propos des perspectives financières à tous les acteurs intéressés. (1-2-3)</p> <p>Application et respect de la législation sur les SIR en vue de la protection des actionnaires. (1-2-3)</p> <p>Situation patrimoniale solide. (1-2-3)</p> <p>Aspirer au maintien de marges de disponibilité suffisantes sur des lignes de crédit confirmées. (1-2-3)</p>
Menace terroriste	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la fréquentation. 2. Baisse du chiffre d'affaires des locataires. 3. Destruction (partielle) du bâtiment et, par conséquent, diminution possible des revenus locatifs. 	<p>Protection d'excellente qualité (TIC, services de sécurité, etc.). (1-2)</p> <p>Collaboration avec les services publics (police, etc.). (1-2)</p> <p>Assurance contre le terrorisme et la perte de revenus locatifs. (3)</p>
Instabilité politique nationale/internationale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation des coûts de financement en raison d'une hausse des taux d'intérêt et baisse possible de la valeur réelle du portefeuille des placements immobiliers. 2. Diminution du nombre de sources d'investissement et risque majoré de concrétisation d'autres risques financiers. 3. Accès limité aux marchés de capitaux. 	<p>Concentration sur le marché immobilier commercial de pays sûrs et politiquement stables. (1-2-3)</p> <p>Le taux d'endettement est limité à < 33 % (en raison de la dérogation accordée par la FSMA) et, par conséquent, l'impact des situations possibles s'en trouve limité. (1-2-3)</p> <p>Chiffres du bilan solides. (1-2-3)</p>
Evolution de la valeur du portefeuille immobilier	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modification des chiffres du bilan. 2. Modification de la valeur nette de l'action. 	<p>Gestion proactive des actifs en régie propre. (1-2)</p> <p>Gestion active des investissements. (1-2)</p> <p>Une stratégie d'investissement qui est ciblée sur de l'immobilier commercial haut de gamme d'excellente qualité. (1-2)</p> <p>Politique active de développement durable (mesures destinées à améliorer les performances énergétiques, certification des bâtiments, séparation des flux, etc.) (1-2)</p> <p>Chiffres du bilan solides. (1-2)</p>

RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Choix d'investissement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne pas atteindre les rendements attendus. 2. Baisse du flux des revenus ainsi que de leur stabilité. 3. Révision du profil de risque de l'entreprise. 4. Diminution du taux d'occupation par le fait que le portefeuille immobilier n'est pas adapté à la demande du marché. 	<p>Stratégie d'investissement claire à long terme et gestion cohérente de la structure du capital qui est évaluée régulièrement par le Gérant. (1-2-3-4)</p> <p>Évaluation externe préalable à un achat par un expert immobilier indépendant. (1-2-3-4)</p> <p>Procédure d'approbation formelle portant sur les investissements par la Direction Effective et le Gérant ainsi qu'un management expérimenté. (1-2-3-4)</p> <p>Due diligence juridique, fiscale et technique environnementale à l'achat d'un immeuble. (1-2-3-4)</p> <p>Clauses de garanties locatives dans le chef du vendeur de l'immobilier. (1-2-3-4)</p> <p>Surveillance permanente par un module de projet-application TIC. (1-2-3-4)</p> <p>Suivi permanent des locataires : aspects financiers, chiffre d'affaires, pression du loyer, etc. (1-2-3-4)</p>
Pipeline de développement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incertitude à propos des revenus futurs et du taux d'occupation empêchant d'atteindre le rendement visé. 2. Les autorisations ne sont pas accordées ou subissent des retards. 3. Fluctuations conjoncturelles pendant la phase de construction. 4. Dépassement matériel des budgets et coûts. 	<p>Pipeline de développement limité à 10 % du portefeuille immobilier. (1-2-3-4)</p> <p>Évaluation analytique préalable/étude de faisabilité et suivi par une équipe spécialisée dans la promotion immobilière. (1-2-3-4)</p>
Processus d'obsolescence programmée	<ol style="list-style-type: none"> 1. Coûts de maintenance croissants. 2. Diminution du taux d'occupation. 3. Perte d'attrait pour les locataires avec, pour conséquence, diminution des revenus locatifs. 	<p>Chaque année, établir un budget quinquennal pour la maintenance structurelle et la rénovation. (1-2-3)</p> <p>Rotation du portefeuille afin d'actualiser le portefeuille (technique, sites, etc.). (1-2-3)</p> <p>Prévisions à long terme relatives à la maintenance des bâtiments existants. (1-2-3)</p> <p>Coordination interne stricte par le management et suivi avec les Property managers. (1-2-3)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Inoccupation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution du taux d'occupation. 2. Diminution de la valeur réelle de l'immobilier et, par conséquent, de la Net Asset Value. 3. Révision à la baisse possible de l'ERV. 4. Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés (par exemple, charges communes qui sont à charge du propriétaire). 	<p>Gestion active du portefeuille immobilier en collaboration avec les locataires et acteurs afin de maintenir la valeur par bien à niveau. (1-2-3-4)</p> <p>Utiliser l'effet d'échelle afin de pouvoir réaliser des transactions globales sur plusieurs centres commerciaux. (1-2-3-4)</p> <p>Occupation temporaire sous la forme de magasins éphémères, d'actions de marketing ou d'autres formes d'occupation. (4)</p> <p>Collaboration active avec les communes et les agents immobiliers pour limiter autant que possible le taux d'inoccupation. (4)</p> <p>Répartition du portefeuille immobilier comme prévu dans la législation sur les SIR** afin de limiter les conséquences de l'inoccupation.</p>
Destruction de l'immeuble	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de la valeur de construction des actifs. 2. Perte ou réduction des revenus locatifs et de la rotation des locataires. 3. Inutilisabilité du bâtiment. 	<p>Le portefeuille de placements immobiliers est assuré en valeur de reconstruction conformément à l'indice ABEX et une assurance contre une perte de revenus locatifs de 36 mois maximum. La valeur de reconstruction assurée du portefeuille est couverte au 31 décembre 2015 pour un montant de € 467,8 millions, soit 60 % de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 111.633. (1-2-3)</p> <p>Gestion active du portefeuille immobilier en collaboration avec les locataires et acteurs pour remettre en état l'immobilier commercial en une période < 36 mois. (1-2-3)</p> <p>Occupation temporaire à prévoir sous la forme de magasins éphémères, d'actions de marketing, d'occupation temporaire ou d'autres formes d'occupation. (1-2-3)</p>
Résiliation prématurée ou non-reconduction d'un contrat de bail	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risque d'inoccupation entraînant une diminution du taux d'occupation. 2. Réduction des revenus locatifs. 3. Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés. 	<p>Recours à des garanties locatives/cautions si nécessaire. (1-2-3)</p> <p>Tenue de négociations commerciales avec le locataire pour augmenter l'attrait d'une transaction. (1-2-3)</p> <p>Éviction de droits contractuels. (1-2-3)</p>
Risque de concentration : - locataires - ensemble immobilier	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recul matériel des revenus locatifs en cas de départ, de faillite ou de diminution de l'encaissement d'un locataire. 2. Diminution matérielle de la valeur réelle de l'immobilier. 	<p>Diversification de revenus générés par locataire moyennant respect des dispositions légales (< 20 %) à ce sujet. (1-2)</p> <p>Répartition du portefeuille immobilier comme prévu dans la législation sur les SIR** pour limiter les conséquences de l'inoccupation.</p>

1. FACTEURS DE RISQUE

Risques opérationnels

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Rotation du personnel-clé	<p>1. Influence négative sur les relations d'affaires existantes.</p> <p>2. Perte d'impact et d'efficacité dans le processus décisionnel du management.</p> <p>3. Perte du know-how.</p>	<p>Monitoring actif du personnel. (2-3)</p> <p>Procédures claires et cohérentes pour garantir la continuité. (1-2-3)</p> <p>Se focaliser sur le travail d'équipe dans le but d'éviter qu'un individu seul soit responsable d'une concentration de tâches importantes et stratégiques. (1)</p> <p>Rémunération du personnel conforme au marché. (1-2-3)</p>
Interruption de la continuité du Risk & Compliance Management par cas de force majeure	<p>1. Augmentation temporaire de la probabilité que des risques se produisent.</p>	<p>Prévoir des formations internes pour inculquer aux collaborateurs les principes du Compliance & Risk Management afin d'en soutenir la continuité. (1)</p> <p>Une équipe de management expérimentée et une supervision interne par le Gérant ainsi qu'une supervision externe par la FSMA. (1)</p>
Les prestataires de services externes ne respectent pas correctement le contrat de prestation de services	<p>1. Effet négatif possible sur le flux de revenus et de coûts, efficacité de l'organisation et de la réputation générale de la Société.</p>	<p>Contrôle des activités de fournisseurs et prestataires de services importants à l'aide de KPI* clairs avec obligation de résultat si possible. (1)</p> <p>Possibilité de mettre fin au contrat de services en cas de faute grave ou de fraude. (1)</p>

(*) Key Performance Indicator

(**) Le 22 septembre 2014, la FSMA a autorisé le renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20 % de l'actif dans un ensemble immobilier (voir Rapport immobilier – Résumé et aperçu du portefeuille immobilier)

RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Risque de contrepartie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de dépôts. 2. Charges financières supérieures ou imprévues. 3. Annulation ou résiliation de lignes de crédit existantes ou de swaps de taux d'intérêt et donc limitation éventuelle du potentiel de croissance. 4. Impact négatif général sur les revenus. 	<p>Politique de financement stricte avec répartition équilibrée en matière de maturité, de banques et produits limités à la zone euro. (1-2-3-4)</p> <p>Chiffres solides du bilan. Le taux d'endettement est limité à < 33 % (en raison de la dérogation accordée par la FSMA) et, par conséquent, fluctuations possibles limitées sur le plan de l'impact. (1-2-3-4)</p> <p>Structure stable de l'actionnariat. (1-2-3-4)</p> <p>20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1-2-3-4)</p>
Risque de trésorerie et de solvabilité	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne pas pouvoir satisfaire au remboursement des intérêts et du capital. 2. Impossibilité de réaliser une croissance. 3. Vente forcée de l'immobilier avec conséquences éventuelles sur le prix de vente. 4. Augmentation imprévue du taux d'endettement. 	<p>Les crédits sont de type « bullet » avec vision claire sur les échéances. (1)</p> <p>20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1)</p> <p>Surveillance stricte avec la Direction Effective et le Gérant quant à la possible évolution des taux. (1)</p> <p>Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments de couverture. (1-2-3)</p> <p>L'évaluation, sur une base trimestrielle, du portefeuille immobilier par des experts immobiliers indépendants. (1-2-3-4)</p>
Évolution des taux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de la Société. 2. Impact sur la rentabilité de la Société. 	<p>20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1)</p> <p>Surveillance stricte avec la Direction Effective et le Gérant quant à la possible évolution des taux. (1-2)</p> <p>Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments de couverture. (1-2)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Risque débiteur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non-reconduction ou résiliation prématurée du contrat de bail. 2. Diminution de la solvabilité ou risque de faillite. 3. Concentration de locataires. 4. E-commerce. 5. Concentration d'investissements dans un ensemble immobilier. 	<p>Courte ligne de communication avec les locataires. (1-2-3)</p> <p>Équipe interne de gestion des actifs loués. (1-2-3)</p> <p>Surveillance de la santé financière de locataires (screening, chiffre d'affaires, données financières, pression locative). (1-2-3)</p> <p>Aspiration à un facteur élevé de perception du centre commercial, promotion de la fidélisation de la clientèle, rôle actif dans la communauté locale. (4)</p> <p>Procédure de collecte stricte. Par le biais d'une application en ligne, tenue d'un suivi mensuel des créances en cours et évaluation de l'adéquation des provisions pour créances douteuses. (1-2-4)</p> <p>Diversification du portefeuille de locataires – voir branche mix. (1-2-3-4-5)</p> <p>Limitation de la concentration de locataires importants. Top 10 des principaux locataires < 30 %.</p> <p>Les centres commerciaux offrent un aspect élargi de la perception et d'autres services que la simple activité commerciale.</p>
Risque des dividendes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Volatilité dans le cours des actions. 2. Baisse générale de la confiance dans l'action ou dans la Société en général. 	<p>Le développement de relations solides à long terme avec les investisseurs et institutions financières afin de pouvoir entretenir régulièrement un dialogue. (1-2)</p> <p>Au moins 80 % du résultat net positif corrigé, réduit de la diminution nette de la charge de la dette, en cours d'exercice, doivent être distribués en rémunération du capital. (1-2)</p>
Risque de conventions bancaires	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par l'institution financière lorsque les ratios imposés ne sont plus respectés. 	<p>Politique financière circonspecte avec un contrôle constant pour satisfaire aux paramètres financiers. (1)</p> <p>Suivi de l'évolution du taux d'endettement à intervalles réguliers et analyse préalable de l'influence de toute opération d'investissement envisagée sur le taux d'endettement. (1)</p> <p>Élaboration d'un plan financier avec un schéma d'exécution dès que le taux d'endettement consolidé, tel qu'il a été défini dans l'A.R.-SIR, dépasse 50 %, conformément à l'article 24 de cet A.R.-SIR</p>

RISQUES REGLEMENTAIRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Modification des règles comptables internationales et des normes de reporting – IFRS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence sur le reporting, les besoins de capitaux, l'utilisation des instruments dérivés et l'organisation de la Société. 2. Influence directe ou indirecte sur l'évaluation immobilière ainsi que sur les activités opérationnelles. 	<p>Évaluation permanente des changements relatifs aux normes légales. (1-2-3)</p> <p>Obtenir l'avis de prestataires de services externes spécialisés. (1-2-3)</p> <p>Une équipe de management expérimentée et une supervision par le Gérant afin de respecter la législation en conséquence et d'harmoniser la stratégie sur cette base. (1-2-3)</p>
Conserver le statut de la société	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modification du statut en une Société immobilière ordinaire. 2. Influence possible sur le reporting, les besoins de capitaux, l'utilisation de produits financiers, les conventions de crédit et l'organisation opérationnelle générale de la Société. 3. Impact sur la transparence, les rendements réalisés, les résultats obtenus et l'évaluation possible. 4. Sanctions et/ou contrôle renforcé de la FSMA s'il n'est pas satisfait aux paramètres (financiers) légaux. 5. Diminution du free float sous le seuil de 30 %. 	<p>Évaluation continue et attention permanente du Gérant. (1-2-3-4)</p> <p>L'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et déterminées périodiquement. (1-2-3-4)</p> <p>Dialogue régulier avec la FSMA en tant que régulateur et organe de contrôle des sociétés immobilières réglementées. (1-2-3-4)</p> <p>Une équipe de management expérimentée et une supervision par le Gérant afin de respecter la législation en conséquence et d'adapter la stratégie sur cette base. (1-2-3-4)</p> <p>Le promoteur (Wereldhave (International) SA) veille strictement à la réglementation légale relative au maintien du statut de SIR et, en particulier, en matière de limites relatives au free float. (1-4-5)</p>
Modification de la législation générale, urbanistique et/ou environnementale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Devoir se conformer à la législation avec des implications préjudiciables pour la Société et/ou ses actionnaires et acteurs (précomptes mobiliers, taxes communales, taxes environnementales). 2. Ne pas être préparé ou mal évaluer l'impact de l'application pratique de la nouvelle législation. 3. Impact sur les prix d'achat et de vente des biens immobiliers. 4. Diminution du rendement et, par conséquent, de l'attrait de l'action. 5. Diminution de la valeur réelle du portefeuille immobilier. 	<p>Rester constamment informé des nouvelles législations par le suivi de séminaires, l'assistance par des spécialistes en la matière et auto-apprentissage. (1-2-3-4-5)</p> <p>Une équipe de management expérimentée et une supervision par le Gérant afin de respecter la législation en conséquence, d'adapter la stratégie sur cette base et d'évaluer en fonction de l'impact spécifique. (1-2-3-4-5)</p>

MAÎTRISE DES RISQUES

Le Gérant est responsable de la conception, de la mise en place et du fonctionnement des systèmes internes de contrôle et de maîtrise des risques adaptés aux activités commerciales de la Société. Le Gérant est parfaitement conscient qu'aucun système de contrôle et de maîtrise des risques ne peut offrir une garantie absolue de réalisation des objectifs de la Société et la prévention d'erreurs, de pertes ou de fraudes substantielles ou de la violation de lois ou réglementations.

Les instruments au profit du contrôle et de la maîtrise internes des risques sont constitués par la Charte de Gouvernance de Société, l'organisation administrative, la stratégie d'investissement à approuver chaque année par le Gérant, les Business Principles et le Code of Conduct. La Société dispose d'une réglementation de mise en garde en cas d'infractions. Les fonctions sensibles à l'intégrité sont inventoriées. Des procédures spéciales sont d'application pour engager des collaborateurs à de tels postes.

La Société a mis en place une organisation administrative spécifique dans laquelle le contrôle interne est ancré. Les processus d'entreprise sont documentés dans une base de données qui est disponible en ligne pour tous les collaborateurs. Ce système ne permet pas seulement de garantir la continuité des processus de l'entreprise mais permet aussi de déterminer et de partager également les connaissances présentes au sein de la Société. Par ailleurs, la description des tâches par fonction est reprise dans les processus d'entreprise.

L'Organisation administrative/du Contrôle interne est basé sur une séparation maximale des fonctions. Ce système contient également un système d'information automatisé dont l'accès est basé sur les descriptions des tâches. Tant l'attribution des missions que les paiements sont effectués sur la base du principe des quatre yeux.

La Société utilise des procédures strictes pour la constitution périodique des chiffres trimestriels et annuels sur la base des principes arrêtés. Les rapports de gestion internes sont destinés à signaler directement les développements de la valeur des investissements et du résultat par action. En l'occurrence, un traitement de données électroniques dans un système informatique central intégré et automatisé est utilisé à cet effet.

La Société vise à garantir la fiabilité et la continuité de l'organisation de l'automatisation et du traitement de données automatisé avec un système de mesures préventives et répressives. Ce système est destiné à garantir l'intégrité, l'exclusivité, la disponibilité et la contrôlabilité du traitement et du stockage automatiques de données. Chaque jour, des back-ups des fichiers de données sont réalisés.



Centre commercial, Nivelles

2. INFORMATIONS- CLÉS CONSOLIDÉES

INFORMATIONS CLÉS

	2011	2012	2013	2014	2015
Cours de l'action 31/12	66,90	82,50	83,22	102,01	110,00
Cours boursier/Résultat direct 31/12	15,4	16,9	16,3	19,3	19,5
Capitalisation boursière 31/12 (Mio)	356,7	520,4	525,0	643,5	763,3
Valeur nette par action (conform. IFRS)	74,63	76,21	77,83	78,99	81,76
Dividende brut	4,00	4,25	4,40	4,60	4,90
Rendement de dividende 31/12 (brut)	5,98 %	5,15 %	5,29 %	4,51 %	4,45 %
Taux d'endettement consolidé ⁽¹⁾	18,30 %	16,20 %	20,60 %	34,80 %	27,50 %
Taux d'occupation ⁽²⁾	93,10 %	93,70 %	97,00 %	94,10 %	94,10 %
Pay-out ratio	92,2 %	87,3 %	86,4 %	87,0 %	87,0 %
Free float	30,7 %	30,6 %	30,6 %	30,6 %	30,42 %

(1) Voir tableau de calcul du commentaire 31 du rapport financier consolidé.

(2) Montant indexé du loyer des contrats en cours, divisé par la somme des loyers contractuels et la valeur estimée de vacances.

CHIFFRES CLÉS SUR 5 ANS

X € 1.000	2011	2012	2013	2014	2015
RÉSULTATS					
Résultat locatif net	26.238	33.170	35.831	38.932	47.409
Bénéfice (résultat direct + indirect)	38.301	36.465	34.752	38.855	49.391
Résultat direct ⁽¹⁾	23.126	29.415	32.089	33.371	39.093
Résultat indirect ⁽¹⁾	15.175	7.050	2.663	5.484	10.298

X € 1.000	2011	2012	2013	2014	2015
BILAN					
Immeubles de placement ⁽²⁾	398.408	499.801	505.322	722.607	731.919
Réductions de loyer	1.292	1.178	1.652	1.689	1.563
Immeubles de placement hors projets de développement	399.700	500.979	506.974	724.296	733.482
Projets de développement	74.428	55.244	90.159	25.802	40.547
Capitaux propres	397.909	480.720	490.979	498.284	567.310

	2011	2012	2013	2014	2015
NOMBRES D' ACTIONS EN CIRCULATION	5.331.947	6.308.198	6.308.198	6.308.198	6.939.017

X € 1.000	2011	2012	2013	2014	2015
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR SEGMENT ⁽²⁾					
Commercial	256.913	377.503	380.882	597.048	607.026
Réductions de loyer	87	153	386	312	604
Juste valeur des immeubles de placement – commercial	257.000	377.656	381.268	597.360	607.630
Bureaux	141.495	122.298	124.440	125.559	124.894
Réductions de loyer	1.205	1.025	1.266	1.377	958
Juste valeur des immeubles de placement – bureaux	142.700	123.323	125.706	126.936	125.852
	399.700	500.979	506.974	724.296	733.482

X € 1	2011	2012	2013	2014	2015
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION					
Résultat direct	4,34	4,87	5,09	5,29	5,63
Résultat indirect	2,84	1,00	0,42	0,87	1,49
Dividende brut	4,00	4,25	4,40	4,60	4,90
Dividende net	3,16	3,19	3,30	3,45	3,58
Valeur intrinsèque avant répartition du bénéfice	74,63	76,21	77,83	78,99	81,76
Résultat direct par action	4,34	4,87	5,09	5,29	5,63
Bénéfice par action	7,18	6,04	5,51	6,16	7,12

(1) Voir commentaire 4. Le résultat direct comprend les loyers, les frais d'immeubles, les frais généraux et le résultat financier. Le résultat indirect comprend les adaptations de valeur, les résultats de la vente et les résultats divers (e.a. le résultat financier) qui ne ressortent pas du résultat direct.

(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 'International Valuation Standards' et aux 'European Valuation Standards'.



3. COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES

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

La Société 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 Société 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 s'est hissée jusqu'à environ 83 %.

Centres commerciaux existants

Belle-Ile à Liège, le Shopping Nivelles, Les Bastions à Tournai, Genk Stadsplein, Genk Shopping 1 et Forum Overpoort Gent sont tous parfaitement opérationnels aujourd'hui. Du reste, depuis 2015, le Ring Shopping Kortrijk Noord fait aussi intégralement partie du portefeuille de la Société. Cette dernière est dès lors devenue l'un des propriétaires de centres commerciaux les plus importants de Belgique. Le taux d'occupation de nos centres commerciaux s'élevait à 94,9 % fin 2015, une légère augmentation par rapport à 2014 (94,6 %).

Gestion active

La Société gère elle-même ses centres commerciaux avec ses propres équipes. Cela nous permet d'être très proches de nos locataires sans l'intervention d'un gestionnaire externe.

La gestion active et les actions de marketing innovantes sont donc les fers de lance de nos activités opérationnelles. Le wi-fi gratuit, les applis spécifiques par centre commercial, les gift cards électroniques, les facility programs, les écrans

interactifs et les panneaux publicitaires numériques sont quelques exemples d'outils innovants mis en œuvre dans nos centres commerciaux.

Ring Shopping Kortrijk Noord (RSKN)

Dans le courant de l'année, toutes les démarches préliminaires ont été accomplies pour reprendre complètement la gestion du RSKN à partir de début 2016 et conformer parfaitement ce centre commercial aux standards de Wereldhave. A partir du 1^{er} janvier 2016, Wereldhave Belgium Services SA deviendra une filiale à 100 % de la Société mandatée pour définir la gestion technique, commerciale et administrative intégrale du centre commercial.

Un programme de rénovation a également été mis en place afin de renforcer l'attrait de ce centre commercial par son atmosphère et sa perception. La réalisation de ces travaux est prévue en 2016.

Projets de développement immobilier

Le développement immobilier pour notre propre portefeuille reste un gage important de création de valeur et de croissance du portefeuille.

La réalisation du Retail Park (10.000 m² GLA) adjacent au centre commercial « Les Bastions » à Tournai est bien avancée et les premiers magasins ont été inaugurés et ouverts au public le 19 février 2016. Les travaux pour l'expansion (14.500 m² GLA) et la rénovation du centre commercial lui-même ont été entamés début 2016.

La fin des travaux est prévue pour le premier trimestre 2018.

« Une optimisation par une gestion active des centres commerciaux »

Pour le projet « Cœur de Ville » à Waterloo, l'autorisation socio-économique a été demandée et obtenue. La première phase de l'autorisation urbanistique, notamment le périmètre de remembrement urbain, a été entamée.

Pour l'expansion possible de Belle-Île, l'autorisation socio-économique a été demandée aussi et la demande de permis urbanistique déposée.

Prise en location positive des bureaux

Le taux d'occupation pour les bureaux s'élève à 91,4 % au 31 décembre 2015, ce qui représente une légère diminution par rapport à 2014 (92,5 %). La consolidation du taux d'occupation actuel reste une priorité. Début 2016, 3 contrats supplémentaires ont été conclus (1.500 m²) dans le parc de bureaux « De Veldekens » à Berchem-Antwerpen.



Luc Plasman
Administrateur délégué



Dirk Anbeek
Administrateur délégué

Résultats

Bénéfice

Les bénéfices pour 2015, composés des résultats directs et indirects, se soldent à € 49,4 millions (2014 : € 38,9 millions). Cette augmentation s'entend par solde, par comparaison avec 2014, une conséquence d'un résultat direct plus élevé (€ 5,7 millions) et d'un résultat indirect plus élevé (€ 4,8 millions).

Dividendes

Un dividende (coupon 20) de € 4,90 bruts – € 3,577 net (2014 : € 4,60 bruts – € 3,45) par action a été proposé à l'assemblée générale des actionnaires. Le dividende sera mis en paiement à partir du 18 avril 2016. Les services financiers seront assurés par BNP Paribas Fortis.

4. RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ



Profil

Wereldhave Belgium est une société immobilière réglementée (SIR) publique active dans le secteur de l'immobilier commercial belge. La Société 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 € 774 millions. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 607,8 millions (environ 83 % du portefeuille total, hors projets de développement), contient des centres commerciaux situés à Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk et Kortrijk. Le portefeuille d'immeubles de placement comprend également des immeubles de bureaux situés à Bruxelles, Vilvoorde et Antwerpen. Le portefeuille de projets de développement (d'une valeur de € 40,6 millions) comprend les terrains et les investissements réalisés en rapport avec le Retail Park adjacent au centre commercial « Les Bastions » à Tournai et les rénovations et/ou extensions de centres commerciaux opérées à Tournai, Waterloo et Liège.

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 et est régie par la loi du 12 mai 2014 et l'A.R. du 13 juillet 2014. La SIR est reconnue en cette qualité par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) depuis le 22 septembre 2014.

Wereldhave Belgium a le statut fiscal de SIR et n'est par conséquent pas soumise à l'impôt des sociétés, sauf sur les éventuels avantages anormaux et bénévoles reçus et sur les dépenses non admises.

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

Les actions de wereldhave Belgium sont négociées sur le marché continu d'Euronext à Bruxelles.

Wereldhave SA, dont le siège est à Schiphol, détient au 31 décembre 2014, directement et indirectement, 69,58 % des actions.



Centre commercial Belle-Île, Liège

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 suppose 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 très solides. Avec un taux d'endettement consolidé de 27,5 % et une solvabilité de 72,5 % Wereldhave Belgium se positionne une société immobilière avec de solides chiffres du bilan.

Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*

GÉNÉRALITÉS

La Société 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 définie dans les « Business Principles » et le « Code of Conduct », qui sont publiés sur le site www.wereldhavebelgium.com.

La Société applique le Code belge de Gouvernance d'Entreprise en tant que code de référence conformément à l'article 96, §2, 1^o du Code des Sociétés (tel qu'il a été modifié par la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes) et l'A.R. du 6 juin 2010 portant désignation du code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées.

Le Code belge de Gouvernance d'Entreprise est disponible sur le site www.corporategovernance-committee.be. À cet égard, il est bel et bien tenu compte de la taille de l'entreprise et de la structure de gouvernance spécifique de la Société, 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 financier 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 mode de fonctionnement des organes d'administration et de leurs Comités.

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

La Charte de Gouvernance d'Entreprise est soumise aux statuts de la Société sans 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 effectués dans cette Charte, ne sont présentés 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. La Charte a été revue pour la dernière fois le 29 janvier 2016 par le Conseil d'Administration.

(*) La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante du rapport de gestion conformément à l'article 96, §2 du Code des Sociétés



Centre commercial, Nivelles

PRINCIPE COMPLY OU EXPLAIN

La Charte de Gouvernance d'Entreprise comporte expressément les dérogations aux recommandations du Code 2009. À cette occasion, la société utilise le principe « se conformer ou s'expliquer » (*comply or explain*).

À la date du présent rapport annuel, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code 2009 (*expliquer*):

Composition du comité de rémunération

Dès lors la Société satisfait à deux des trois critères stipulés par l'article 526^{quater} du Code des Sociétés (nombre moyen de travailleurs < 250 personnes et chiffre d'affaires net annuel < 50 millions), le Conseil d'Administration n'a pas constitué de comité de rémunération.

Le Conseil d'Administration conçoit les tâches du comité de rémunération comme des tâches relevant du Conseil d'Administration en séance plénière et ce par dérogation à la disposition 5.4/1 telle qu'elle figure dans l'Annexe E du Code 2009 qui stipule que le comité de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs Non Exécutifs. Le comité de rémunération du Conseil d'Administration se compose par conséquent de tous les membres du Conseil d'Administration (soit les deux administrateurs délégués inclus).

Composition du Comité d'Audit

Par dérogation à la disposition 5.5. du Code 2009 qui stipule que chaque comité doit se composer d'au moins trois membres, le Comité d'Audit du Conseil d'Administration se compose de deux membres seulement. Le suivi de la recommandation du Code 2009 prévoyant que le Comité d'Audit doit compter au moins trois membres impliquerait que la quasi-totalité du Conseil d'Administration fasse partie du Comité d'Audit.

ORGANES DE GESTION

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 responsables de manière illimitée et solidaire 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 accompli aucun acte de gestion.

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.

Le Gérant actuel est la SA Wereldhave Belgium.

Conseil d'Administration

Conformément à la loi et aux statuts, le Conseil d'Administration est composé de telle sorte que la SIR puisse être gérée conformément à l'art. 4 de la loi sur les SIR. Ce principe est appliqué de façon très stricte : la Société, le Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs ne tiennent pas compte des intérêts particuliers des Actionnaires, du Gérant, des Administrateurs, du Promoteur ou des Dirigeants Effectifs. 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, basée sur une contribution à la création de valeur à long terme, d'exercer le contrôle de la gestion des Directeurs Effectifs/Administrateurs délégués et de la marche générale des affaires de la Société et de ses Filiales. 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.

COMPOSITION

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

- un ou plusieurs Administrateurs dont au maximum la moitié du nombre total d'Administrateurs peuvent être des Administrateurs Exécutifs. En d'autres termes, ils peuvent également exercer une fonction opérationnelle au sein de la Société ;
- au moins trois Administrateurs ont la qualité d'« indépendants » au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés et de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise.

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

Conformément à l'article 518bis Code des Sociétés, les entreprises cotées en bourse ont l'obligation de veiller à ce qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'Administration soient en principe de sexe différent de celui des autres membres à partir du premier jour du sixième exercice à compter de la publication de la Loi du 28 juillet 2011 au Moniteur belge.

Pour les entreprises cotées en bourse dont le free float s'élève à moins de 50 %, comme c'est le cas de la Société (free float de la Société au 31 décembre 2015 : 30,42 %), cette obligation ne s'impose cependant qu'à compter du premier jour du huitième exercice suivant la publication de la Loi du 28 juillet 2011 au Moniteur belge, à savoir le 1^{er} janvier 2019. Conformément à l'article 96, §2, 6^o Code des Sociétés, les membres du Conseil d'Administration confirment s'y conformer et

consentir les efforts nécessaires afin de satisfaire aux conditions légales en matière diversité des genres.

Chaque Administrateur doit également posséder les caractéristiques personnelles qui lui permettent d'exercer son mandat avec souplesse et collégialité, 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, sont chargés de la gestion journalière de la Société, et forment ensemble le Management Exécutif et ont la qualité de « Dirigeant Effectif » au sens de la loi sur les SIR. Les Administrateurs-délégués ne peuvent exercer la fonction de Président du Conseil d'Administration. Les Administrateurs-délégués sont assistés, dans l'exercice de leurs missions, par le ou les autres Administrateurs Exécutifs et 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.

DURÉE, NOMINATION, ÉVALUATION ET RENOUELEMENT DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Durée

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

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé 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. Le dernier calendrier des départs, arrêté par le Conseil d'Administration pour les trois années à venir, figure dans le rapport financier annuel. Celui-ci spécifiera pour chaque Administrateur la date de sa première nomination et la date du dernier renouvellement de son mandat.

Les Administrateurs n'ont pas de liens familiaux entre eux.

Nomination

Conformément à la loi sur les SIR, 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 le cas échéant, 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,

ADMINISTRATEURS	QUALITÉ	DÉBUT DU MANDAT	RENOUELEMENT LE PLUS RÉCENT	FIN DU MANDAT
Luc Plasman*	Administrateur-délégué Dirigeant Effectif	1/07/2011	30/06/2015	30/06/2016
Philippe Naert	Administrateur Indépendant Membre du Comité d'Audit	1/04/2015		31/03/2017
Jacques de Smet	Administrateur Indépendant Président du Comité d'Audit	1/04/2015		31/03/2018
Dirk Goeminne	Administrateur Indépendant Président du Conseil d'Administration	1/04/2015		31/03/2019
Kasper Deforche	Administrateur exécutif non-indépendant	1/04/2015		31/03/2019
Dirk Anbeek	Administrateur-délégué Dirigeant Effectif	31/07/2012	13/07/2016	8/04/2020

(*) Au 30 juin 2016 les mandats d'administrateur et d'Administrateur Délégué de Monsieur L. Plasman prennent fin. Sous la condition suspensive d'approbation par la FSMA, Monsieur Kasper Deforche sera nommé Administrateur Délégué et Dirigeant Effectif de la Société à partir du 1^{er} juillet 2016.

(2) Avoir un entretien individuel 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.

(3) Délibérer conformément au règlement interne du Conseil d'Administration.

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 pertinents dans leurs autres engagements, et ainsi que les nouveaux engagements en dehors de la Société, sont communiqués en temps utile au Président du Conseil d'Administration.

Chaque proposition de nomination d'un Administrateur par l'Assemblée Générale des Actionnaires est accompagnée d'une recommandation du Conseil d'Administration. La proposition fait mention de la durée proposée du mandat, qui ne peut être supérieure à quatre ans, et est accompagnée des informations utiles sur les qualifications professionnelles du candidat ainsi que d'une liste des fonctions que le candidat remplit déjà. Le Conseil d'Administration mentionne quels candidats satisfont aux critères d'indépendance de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise. Sans préjudice des dispositions légales en vigueur à cet effet, les propositions de nomination sont communiquées au moins 24 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. 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 devient vacant, les autres Administrateurs peuvent y pourvoir provisoirement jusqu'à l'Assemblée Générale suivante, qui procédera à la désignation définitive.

Les membres du Conseil d'Administration ne peuvent être que des personnes physiques.

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.

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 Effectifs/le Management Exécutif.

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 Effectifs. 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.

MEMBRES ACTUELS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Dirk Anbeek, (52), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Pays-Bas, est Administrateur délégué et Dirigeant Effectif depuis le 31 juillet 2012. Son mandat prendra fin immédiatement après l'Assemblée Générale de 2016. Le renouvellement de son mandat sera proposé à l'Assemblée Générale de 2016.

M. D. Anbeek est également directeur et président de Wereldhave SA

Nationalité : néerlandaise

Avant que Dirk Anbeek ne soit appelé en 2012 à la fonction de directeur statutaire de Wereldhave SA, il a travaillé comme directeur d'Albert Heijn EVP Franchise & Real Estate (2006-2009) et comme Senior Vice President Business Planning & Performance (2004-2006). Entre 1996 et 2004, Dirk Anbeek a exercé différentes fonctions de management au sein d'Ahold. Il a été senior consultant chez PWC de 1994 à 1995. Par ailleurs, il a exercé différentes fonctions de management chez DSM de 1988 à 1994. (taux de présence pendant son mandat en 2015 : 100 %)

Mandats en cours :

- directeur statutaire de Wereldhave NV (cotée en bourse) (Pays-Bas)
- commissaire d'Ordina SA (cotée en bourse)
- commissaire de Detailresult Groep SA

Mandats arrivés à leur terme au cours des cinq dernières années :

- aucun

Luc Plasman (62), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, Administrateur et Administrateur délégué depuis le 1^{er} juillet 2011, forme avec D. Anbeek le Management Exécutif de la Société. Il possède une expérience de plusieurs années en matière de (re)développement de projets immobiliers et est également président du Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux (BLSC).

Son mandat a pris fin le 30 juin 2015 et a été renouvelé pour une période de 4 ans jusqu'au 30 juin 2019 inclus. De commun accord, le mandat en cours prendra fin anticipativement le 30 juin 2016.

Nationalité : belge

Luc Plasman a obtenu en 1977 son diplôme d'ingénieur civil à la KUL. Après avoir travaillé deux ans comme assistant à l'Institut voor Industriële Scheikunde de la KUL, Luc Plasman s'est successivement mis au service, à partir de 1980, d'ITH-Omnica SA (bureau d'ingénieurs), d'IPEO/IGOPEX SA (développement de projets) et de Wilma Project Development SA (développement de projets). De 1997 à 2010, Luc Plasman a été administrateur délégué d'ING Real Estate Development Belgium SA. (taux de présence pendant son mandat en 2015 : 100 %)

Mandats en cours :

- Administrateur délégué de Wereldhave Belgium SA
- Administrateur de Wereldhave Belgium Services SA
- Administrateur de WBPM SA
- Administrateur de Halle Vastgoed SA
- Administrateur d'Immo Guwy SA
- Gérant de Waterloo Shopping SPRL
- Président du Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux (BLSC)
- Administrateur Indépendant de SA VANA Real Estate

Mandats arrivés à leur terme au cours des cinq dernières années :

- aucun



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

Kasper Deforche (34), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, Administrateur depuis le 1^{er} avril 2015 pour une période de quatre ans. En plus d'être titulaire d'une licence en sciences économiques appliquées à la KUL, il est également diplômé de l'Antwerp Management School, de la Solvay Brussels School et de l'Harvard Business School. Il possède plus de 10 ans d'expérience de l'immobilier commercial et a travaillé précédemment chez AG Real Estate et Vastned Retail Belgium.

Autre mandat d'administrateur dans des entreprises cotées en bourse : néant
(taux de présence pendant le mandat en 2015 : 75 %)

Mandats en cours :

- Administrateur Wereldhave Belgium Services SA
- Administrateur Multilist SA
- Administrateur Pandecadadia SA

Mandats arrivés à leur terme au cours des cinq dernières années :

- Administrateur Ag Re B2C SA
- Administrateur Ag Real Estate Group Asset Management SA
- Administrateur Ag Real Estate Westloan SA
- Administrateur Agridec SA
- Administrateur Citymo SA
- Administrateur Gent Zuid SA

- Administrateur Ladolcevita SA
- Administrateur Ninia SA
- Administrateur Nouvelles Galeries De Boulevard Anspach SA
- Administrateur RDV-Invest SA
- Administrateur RF-Invest SA
- Administrateur RV-Invest SA
- Administrateur Senre SPRL
- Administrateur Shopimmo SA
- Administrateur Société de développement commercial d'Anderlecht pour 200 SA
- Administrateur Société Hôtelière du Wiltcher's SA
- Administrateur Nobel SA
- Administrateur Urbis SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein A SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein B SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein C SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein D-E-F SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein G SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein H SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein Parking SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein Shopping SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein J SA
- Administrateur Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux (BLSC)

Dirk Goeminne SPRL, représentée par son représentant permanent Dirk Goeminne, agissait en qualité d'Administrateur Indépendant et occupait également la présidence du conseil. Ce mandat a pris fin le 31 mars 2015.

Dirk Goeminne (60), Oudeheerweg-Heide 77, 9250 Waasmunster, possède une expérience internationale dans divers groupes de commerce de détail et peut, grâce à cette expérience, apporter une contribution importante à la prise de décisions stratégiques. Il a été nommé Administrateur Indépendant ainsi que Président du Conseil d'Administration pendant une période de quatre ans prenant court le 1^{er} avril 2015 et se terminant le 31 mars 2019.

Nationalité : belge.

Dirk Goeminne a obtenu à l'UFSIA une licence en SEA en 1976 et un diplôme d'ingénieur commercial en 1977 et a commencé sa carrière en 1977 comme auditeur chez Price Waterhouse & Co. A partir de 1979, Dirk Goeminne a opéré dans l'industrie textile et de la confection et a successivement exercé des fonctions de management chez ITC/IDECO, Femilux SA, WE Belgium – WE France – WE Luxemburg, WE Europe BV et Hema BV. (taux de présence pendant son mandat en 2015 : 100 %)

Mandats en cours :

- Administrateur Indépendant de Van de Velde SA (cotée en bourse)
- Commissaire de Beter Bed Holding SA (Pays-Bas)
- Commissaire de Stern Groep SA (Pays-Bas)
- Administrateur délégué de Ter Beke SA (cotée en bourse)
- Administrateur de JBC SA
- Commissaire de Wielco BV

Mandats arrivés à leur terme au cours des cinq dernières années :

- Administrateur de Mitiska SA
- Commissaire de Super de Boer SA (Pays-Bas)
- Administrateur exécutif de Madexa BV (Pays-Bas)
- PDG et président du Conseil d'Administration de Vroom&Dreesman BV (Pays-Bas)
- PDG et président du Conseil d'Administration de Hema BV (Pays-Bas)
- Administrateur de Cassis/Paprika SA
- Administrateur de Fun Belgium SA
- Administrateur Indépendant de Duror SA
- Administrateur Indépendant de Uitgeverij Lannoo SA
- Commissaire d'iCentre BV
- Président commissaire de BGN Holding BV
- Commissaire de Fatboy BV

MDCS SPRL, représentée par son représentant permanent Philippe Naert, agissait en qualité d'Administrateur Indépendant. Son mandat a pris fin le 31 mars 2015.

Philippe Naert (72) Fairybankhelling 2/202 à 8670 Koksijde, possède une expérience internationale en matière de management général et de marketing. Il a obtenu un diplôme d'ingénieur civil à la KUL en 1966, un « postgraduate diploma in Management Science » à la Manchester University (Royaume-Uni) en 1967 et un Ph.D. Business Administration à la Cornell University (États-Unis) en 1970. Il a été nommé Administrateur Indépendant pour une période de deux ans du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2017.

Nationalité : belge

(taux de présence pendant le mandat en 2015 : 100 %)

Mandats en cours :

- Gérant de MDCS SPRL
- Administrateur de MDCS International SA
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant de Natural Granen Gebr De Scheemaecker
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant de Floré
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant de Hout van Steenberge SA
- Administrateur Indépendant de Concordia Textiles SA
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant d'Hobbyrama SA
- Administrateur Indépendant de 3D SA
- Administrateur Indépendant de Matériaux Gondry
- Administrateur Indépendant de Jori SA
- Président et Administrateur Indépendant de Duror SA (Terre Blue)
- Chairman and non-executive director of Oxford Policy Management Ltd
- Président et Administrateur Indépendant de Truncus SA
- Administrateur Indépendant de Trilations SA

Mandats arrivés à leur terme au cours des cinq dernières années :

- Administrateur Indépendant de Brouwerij De Koninck SA
- Gérant de Philippe Naert SPRL
- Administrateur Indépendant d'I-Propeller SA
- Administrateur Indépendant de Textum
- Administrateur Indépendant de KBC Groep SA
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant de Boondoggle SA
- Administrateur et doyen de l'Antwerp Management School
- Administrateur Indépendant de Stock Américain Van Wiemeersch

GEFOR SA, représentée par son représentant permanent Jacques de Smet, agissait en qualité d'Administrateur Indépendant. Ce mandat a pris fin le 31 mars 2015.

Jacques de Smet (66), Avenue des Aubépines 96 à 1180 Bruxelles, a une expérience financière internationale dans différentes sociétés. Il a été nommé Administrateur Indépendant pour une période de trois ans, du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2018.

Nationalité : belge

Jacques de Smet a obtenu en 1973 une licence en sciences économiques à la VUB. Il a occupé différentes fonctions de management dans diverses entreprises internationales.

(taux de présence pendant le mandat en 2015 : 100 %)

Mandats en cours :

- Administrateur délégué de Gefor SA
- Administrateur Indépendant d'Elia SA (cotée en bourse)
- Représentant permanent de Gefor SA au Conseil d'Administration de Sabca SA (cotée en bourse)

Mandats arrivés à leur terme au cours des cinq dernières années :

- aucun



Centre commercial, Nivelles

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)(s) 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 Statutaire 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.

PRÉSIDENTE

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 :

- communiquer avec le/les Dirigeant(s) Effectif(s)/le Management Exécutif ;
- 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 ;
- 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 Effectifs/ le Management Exécutif.

Le Président veille ensuite à ce que :

- les nouveaux membres du Conseil d'Administration suivent un programme de formation ;
- 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 pour les délibérations 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.

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Outre ses obligations légales et statutaires, le Conseil d'Administration exécute les missions du 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 :
 - Evalue les prestations des Dirigeants Effectifs/du Management Exécutif et la réalisation de la stratégie de la Société ;
 - Evalue l'efficacité du Comité d'Audit ;
 - Prend les mesures nécessaires pour garantir l'intégrité de la Société en tenant compte également de l'évaluation du « Compliance Officer » ;
 - Prend les mesures nécessaires pour la publication en temps utile et la communication des comptes annuels et des autres informations financières et non-financières aux Actionnaires et aux Actionnaires potentiels conformément à la législation et aux règlements existants ;
 - Approuve le cadre de contrôle interne et de gestion des risques établi par le Management Exécutif et évalue sa mise en œuvre, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'Audit, de la personne chargée de la fonction d'audit interne indépendant et du « Risk Officer » ;
 - Contrôle les prestations du Commissaire et la fonction d'audit interne, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'Audit ;
 - Décrit les caractéristiques les plus importantes des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société 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 et avec les clients de la Société (c'est-à-dire les utilisateurs de son patrimoine immobilier), en se fondant sur une compréhension mutuelle des objectifs et des intérêts et dans l'intérêt de la Société.



Centre commercial Shopping 1, Genk

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 d'ordre intérieur.

DROIT À L'INFORMATION

Chaque Administrateur 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.

FONCTIONNEMENT

Généralités

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 soient chargées de la Direction Effective de la Société, forment ensemble le Management Exécutif et soient également les Dirigeants Effectifs au sens de la Loi sur les SIR ainsi que les Administrateurs délégués.

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 la Société.

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 télécommunication 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. Tous les Administrateurs peuvent s'adresser au secrétaire.

Procurations

Tout Administrateur empêché peut se faire représenter par un autre membre du Conseil d'Administration à une réunion déterminée. La procuration doit être donnée par écrit ou par tout autre moyen de télécommunication 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 délibérations et votes du Conseil d'Administration contiennent un résumé des discussions, expliquent les décisions qui ont été prises et font mention de la réserve éventuelle 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 en conserve une copie pour ses archives.

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



Centre commercial Belle-Île, Liège

TRANSACTIONS PORTANT SUR DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

En ce qui concerne les transactions 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 transaction de ce type, il doit notamment en informer le « Compliance Officer ».

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 à la discussion, dans un esprit critique et constructif, la stratégie et les principales orientations de gestion, telles que proposées par les Dirigeants Effectifs et contribuent à les développer ;
- les Administrateurs Non Exécutifs examinent attentivement les prestations des Dirigeants Effectifs, 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 dans d'autres situations où cela s'avère nécessaire, notamment 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 financier 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 utiles à cet égard, en ce compris les informations pertinentes en ce qui concerne son conjoint, son cohabitant légal ou tout autre partenaire, son 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 en tout état de cause question d'un « conflit d'intérêts » 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 d'Administration entretient un lien familial 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.



Centre commercial Shopping 1, Genk

Chaque Administrateur présente, au mois de novembre, un relevé de tous les mandats d'administrateur et autres fonctions similaires qui sont susceptibles d'avoir un impact sur sa charge de travail. Ce relevé s'effectue en actualisant le curriculum vitae à transmettre par le secrétaire, en vue d'une publication dans le Rapport financier annuel. Dans le Rapport financier annuel, 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. Si elle concerne le Président lui-même, ce dernier l'introduira auprès de deux autres Administrateurs.



Centre commercial, Nivelles

Les comités du Conseil d'Administration

Conformément aux articles 522, 526bis et 526^{quater} 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 qui constitue un chapitre séparé du Rapport financier annuel.

Etant donné que la Société satisfait à deux des trois critères stipulés par l'article 526^{quater} du Code des Sociétés (nombre moyen de travailleurs < 250 personnes et chiffre d'affaires net annuel < 50 millions), le Conseil d'Administration n'a pas institué de comité de rémunération.

Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas instituer non plus de comité stratégique. Par ailleurs, les tâches du comité de nomination sont assurées par le Conseil d'Administration en séance plénière. Le Conseil d'Administration estime en effet que sa taille limitée permet une délibération efficace sur ces sujets. Pour cette même raison, aucun collège de surveillance des Dirigeants Effectifs n'a été créé étant donné que les responsabilités à cet égard sont exercées par les Administrateurs qui ne sont pas des Dirigeants Effectifs.

LE COMITÉ D'AUDIT

Composition et rémunération

Le Comité d'Audit se compose de deux membres qui sont désignés par le Conseil d'Administration 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 d'Administration 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 des expériences appréciables 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 d'Audit ne perçoivent pas de jetons de présence.

Composition actuelle du Comité d'Audit :

Administrateur Indépendant et président

Jacques de Smet

Jacques de Smet a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : 100 % (4/4)

Administrateur Indépendant **Philippe Naert**

Philippe Naert a une expérience internationale en matière de management général et de marketing.

Quorum de présence : 100 % (4/4)



Centre commercial, Nivelles

Présidence

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

Le président du Comité d'Audit convoque les assemblées et détermine l'ordre du jour, après concertation avec le Directeur financier de la Société (CFO).

Le Directeur financier de la Société (CFO) veille à ce que les membres du Comité d'Audit, 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 d'Audit et veille à son bon fonctionnement. Il veille notamment à ce que chaque nouveau membre du Comité d'Audit s'intègre facilement, grâce aux contacts personnels nécessaires et à la communication des informations utiles concernant le fonctionnement du Comité d'Audit, 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 d'Audit.

Responsabilités

Le Comité d'Audit aide le Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs à veiller à l'exactitude et à la validité des comptes sociaux 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 d'Audit donne tous les conseils et toutes les recommandations nécessaires au Conseil d'Administration du Gérant et aux Dirigeants Effectifs.

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 de la Société (CFO) sur les méthodes qui sont utilisées pour le traitement comptable des opérations importantes et inhabituelles lorsque différents traitements comptables sont possibles ;
- discuter des rapports financiers les plus importants avec le directeur financier de la Société (CFO) et le Commissaire.

(2) Dans le cadre du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société :

- examiner les procédures de contrôle interne et de gestion des risques appliquées par la Société et ses Filiales afin de s'assurer que les risques ont été dûment identifiés, gérés et portés à la connaissance du Comité d'Audit ;
- contrôler la description des procédures pour le contrôle interne et la gestion des risques qui doivent figurer dans le rapport de gestion ;

- examiner le rapport que Luc Plasman, en tant que Dirigeant Effectif, doit soumettre au Conseil d'Administration, à la FSMA et au Commissaire en ce qui concerne l'évaluation des procédures de contrôle interne (qui se décompose en trois piliers concrets, à savoir l'audit interne, la gestion des risques et la compliance, auxquels veillent les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit indépendante, de la fonction de gestion des risques (le « Risk Officer ») et de la fonction de compliance (le « Compliance Officer »), aussi nommées les fonctions de contrôle indépendantes), les éclaircissements apportés à ce rapport et examiner la gestion des risques dans le Rapport financier 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 de la Société (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 de la Société ;
- donner préalablement son approbation à toute mission qui a été confiée au Commissaire de la Société 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, sont exclus, autorisés après examen du Comité d'Audit ou automatiquement autorisés, et ce en ayant la règle du « one-to-one » à l'esprit ;
- se tenir informé du programme de travail du Commissaire de la Société ;
- mettre à l'épreuve l'efficacité de la procédure pour le contrôle externe.

Pour l'exécution de ses missions, le Comité d'Audit discute des sujets les plus importants avec le directeur financier de la Société (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.

Fonctionnement

Réunions

Le Comité d'Audit se réunit aussi souvent que nécessaire pour son bon fonctionnement et, en tout cas, 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 de la Société (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 Effectif. 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 deux fois par an avec l'auditeur externe et l'auditeur interne pour les consulter sur des matières qui concernent son règlement interne et toutes les questions qui découlent du processus d'audit et, en particulier, des points faibles importants du contrôle interne.



Centre commercial Shopping 1, Genk

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 du Conseil d'Administration dans l'exécution de ses missions.

Le Comité d'Audit peut par ailleurs se faire assister ou informer, dans l'exercice de sa tâche, par un ou plusieurs experts désignés par le Comité d'Audit, moyennant une indemnité qui est à charge de la Société.

Bien que le Comité d'Audit soit chargé des tâches et des compétences stipulées dans le règlement, il n'appartient pas au Comité d'Audit de planifier ou d'exécuter des contrôles comptables ou d'établir si les rapports financiers et les publications de la société sont complets et conformes à la législation et aux règlements applicables.

Le Comité d'Audit peut seulement exercer les compétences que le Conseil d'Administration lui a conférées expressément et ne peut exercer de compétences qui excèdent celles du Conseil d'Administration.

Les Dirigeants Effectifs/le Management Exécutif rendra compte chaque année, le Conseil d'Administration recevra des Dirigeants Effectifs/du Management Exécutif un rapport des évolutions dans la relation avec le Commissaire, dont, en particulier, son indépendance (en ce compris le bien-fondé d'une rotation des associés responsables au sein du bureau du Commissaire qui est chargé du contrôle et de l'exécution, pour la Société, d'activités, autres que le contrôle, par ce même bureau). Le Comité d'Audit rend au Conseil d'Administration un avis à propos du rapport. Sur cette base, le Conseil d'Administration présente son exposé à l'Assemblée Générale nommant le Commissaire.

Ordre du jour – Pièces

Le président du Comité d'Audit arrête l'ordre du jour pour les réunions du Comité d'Audit et rend compte au Conseil d'Administration. Sauf cas d'urgence, les réunions du Comité d'Audit seront convoquées au moins cinq jours ouvrables à l'avance. La réunion du Comité d'Audit sera autant que possible planifiée au préalable et fait partie du planning pour l'élaboration des comptes annuels de la Société.

Chaque membre du Comité d'Audit a accès aux livres, données et locaux de la Société et a le droit de mener des entretiens avec les travailleurs et dirigeants dans la mesure où ils sont nécessaires ou utiles à la bonne exécution de sa mission. Un membre du Comité d'Audit exerce ce droit en concertation avec le président du Comité d'Audit et le secrétaire du Conseil d'Administration.

Décisions, quorum et majorité

Pour délibérer valablement, les deux membres du Comité d'Audit doivent être présents. Un membre du Comité d'Audit ne peut se faire représenter. Les avis et recommandations sont adoptés à la majorité. Le président du Comité d'Audit n'a pas de voix prépondérante.



Centre commercial, Nivelles

Procès-verbaux

Le président du Comité d'Audit désigne un responsable qui est chargé du secrétariat du Comité d'Audit et de l'élaboration des procès-verbaux des réunions.

Les procès-verbaux donnent un résumé des discussions, spécifient les avis et recommandations avec, le cas échéant, mention des réserves que formulent les membres du Comité d'Audit. Ils sont soumis comme projet à tous les membres du Comité d'Audit et sont ensuite approuvés formellement et signés pendant une réunion suivante du Comité d'Audit.

L'original est conservé par la Société tandis qu'une copie est transmise pour les archives de la Société au secrétaire du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux sont tenus à la disposition du Commissaire.

Tous les membres du Conseil d'Administration reçoivent une copie des procès-verbaux du Comité d'Audit.

Comptes rendus

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) rend compte de l'exécution de ses missions lors de l'assemblée suivante du Conseil d'Administration, en particulier, après les réunions consacrées à l'établissement des comptes annuels qui sont destinés à la publication.

Si le Comité d'Audit rend compte au Conseil d'Administration, le Comité d'Audit expose les questions pour lesquelles il estime une action ou une amélioration nécessaire et formule des recommandations à propos des mesures à prendre.

Évaluation

Tous les trois ans au moins, le Comité d'Audit évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'Administration, réexamine son règlement de fonctionnement et recommande ensuite, le cas échéant, les adaptations nécessaires au Conseil d'Administration.

Dirigeants Effectifs – Management Exécutif

Le Règlement de fonctionnement joint en annexe 4 à la Charte de Gouvernance d'Entreprise dont il fait partie intégrante décrit le rôle, la composition et les règles de fonctionnement.

Conformément à l'article 14, §3 de la loi sur les SIR, la Direction Effective de la Société est confiée à deux personnes au moins, lesquelles portent le titre de « Dirigeants Effectifs » ou membres du Management Exécutif ou Administrateur délégué. Les Dirigeants Effectifs sont en effet aussi les Administrateurs délégués (2) du Conseil d'Administration.

Les Dirigeants Effectifs sont actuellement :

- D. Anbeek, administrateur délégué
- L. Plasman, administrateur délégué

RÔLE

Le rôle des Dirigeants Effectifs 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 cession, sous quelque forme que ce soit, de biens immobiliers ou d'actions de sociétés immobilières ;
- décider de l'acquisition ou de la cession, 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 ;
- donner des biens immobiliers en location et, de façon plus générale, conclure toutes conventions à cet égard, 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 ;
- procéder à l'engagement et au licenciement des membres du personnel et à la détermination du salaire des membres du personnel ; et
- répondre à et assumer la responsabilité générale des procédures de contrôle internes qui se décomposent en trois piliers concrets – à savoir l'audit interne, la gestion des risques et la compliance – sur lesquels les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne indépendante, de la fonction de gestion des risques (le « Risk Officer ») et de la fonction de compliance (le « Compliance Officer ») – aussi appelées les fonctions de contrôle indépendantes – exercent un contrôle.

MISSIONS

Les Dirigeants Effectifs prennent part en interne à l'exécution des activités de la Société et à la définition de sa politique de gestion. 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 à 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 du rôle des fonctions de contrôle indépendante – c'est-à-dire la personne chargée respectivement des fonctions d'audit interne indépendant, le « Risk Officer » et le « Compliance Officer » ;
- faire rapport au Conseil d'Administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'évaluation des procédures de contrôle internes qui se décomposent en trois piliers concrets – à savoir l'audit interne, la gestion des risques et la compliance – sur lesquels les personnes

chargées respectivement de la fonction d'audit interne indépendante, de la fonction de « Risk Officer » et de la fonction de « Compliance Officer » exercent un contrôle ; et

- préparer la publication des états financiers ainsi que d'autres informations financières et non financières.

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

Les Dirigeants Effectifs, intervenant collégalement, sont compétents pour représenter la société et, en ce qui concerne la gestion quotidienne, les Dirigeants Effectifs, agissant seuls, sont compétents pour représenter la Société.



FONCTIONNEMENT

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

Les Dirigeants Effectifs 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 Effectifs exécutent leurs missions collégalement.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Les Dirigeants Effectifs agissent dans l'intérêt exclusif de tous les stakeholders. Ils organisent leurs activités personnelles et professionnelles de façon à éviter tout conflit d'intérêts direct ou indirect avec la Société (comme indiqué à l'Annexe 7 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 qui peuvent déboucher sur une situation de conflit d'intérêts avec la Société ou avec l'intérêt exclusif de ses Actionnaires.

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

CONTRÔLE

Les Dirigeants Effectifs 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 Effectifs rendent régulièrement compte de l'exécution de leurs missions au Conseil d'Administration.

Fonctions de contrôle

Dans le cadre de son contrôle interne, la Société doit mettre en œuvre des procédures d'audit interne, une politique de gestion des risques et une politique d'intégrité. Les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de « Risk Officer » et de la fonction de « Compliance Officer » y exercent un contrôle (elles forment ensemble les « fonctions de contrôle indépendantes »).

FONCTION DE COMPLIANCE INDEPENDANTE

L'article 17, § 4 de la Loi sur les SIR stipule que *« la société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique »*. L'article 6 de l'A.R. sur les SIR stipule que *« la société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate. La fonction de compliance est adéquate quand elle assure, avec une certitude raisonnable, le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique. »*

La « fonction de compliance indépendante » peut se comprendre comme une fonction indépendante au sein de la Société, destinée à l'examen de et à la promotion du respect par l'entreprise des règles en rapport avec l'intégrité des activités de la Société. Les règles concernent à la fois celles qui découlent de la politique de l'entreprise, du statut de l'entreprise ainsi que d'autres dispositions légales et réglementaires.

Il s'agit en d'autres termes d'un élément de la culture d'entreprise qui met l'accent sur la loyauté et l'intégrité et le respect de normes éthiques strictes dans les affaires. En l'occurrence, tant l'entreprise que ses collaborateurs doivent adopter un comportement intègre, c'est-à-dire honnête, fiable et crédible.

Monsieur Laurent Trenson (salarié et Senior Accountant de la Société) a été nommé en qualité de « Compliance Officer » à compte du 22 septembre 2014, conformément à l'article 14 §4 de la loi sur les SIR. Le mandat de Laurent Trenson relatif a une durée de trois ans. Laurent Trenson doit par ailleurs, en sa qualité de « Compliance Officer » faire rapport à Monsieur Luc Plasman, qui exerce la fonction de Dirigeant Effectif de la Société et d'Administrateur délégué.

FONCTION DE GESTION DES RISQUES INDEPENDANTE

L'article 17, § 5, de la Loi sur les SIR stipule que *« la société immobilière réglementée publique doit disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée. »* Dans le cadre de la « politique de gestion des risques, la Société doit démontrer qu'elle est en mesure d'estimer, de contrôler et de suivre, de manière efficace, son l'exposition (possible) à des risques (notamment opérationnels, du marché, de liquidité et de contrepartie) liés à son portefeuille et à d'autres activités.

La personne chargée de la fonction de gestion des risques est responsable notamment d'établir, d'élaborer, de surveiller, d'actualiser et de mettre en œuvre la politique de gestion des risques et les procédures de gestion des risques.

Monsieur Laurent Trenson (salarié et Senior Accountant de la Société) a été nommé responsable de la fonction de gestion des risques indépendante en date du 22 septembre 2014 conformément à l'article 14, §4 de la Loi sur les SIR. Le mandat de Laurent Trenson a une durée de trois ans. Monsieur Laurent Trenson doit par ailleurs, en cette qualité faire rapport à Monsieur Luc Plasman, qui exerce la fonction de Dirigeant Effectif de la Société et d'Administrateur délégué.

FONCTION D'AUDIT INTERNE INDÉPENDANTE

L'article 17, §3 de la Loi sur les SIR stipule que *« La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate. La FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions de l'alinéa premier, lorsque la société immobilière réglementée publique concernée établit que cette exigence n'est pas proportionnée et appropriée compte tenu de la nature, de l'échelle et de la complexité de son activité, sans toutefois pouvoir déroger à l'obligation même de disposer d'une fonction d'audit interne. La FSMA peut fixer des conditions spécifiques à l'octroi de ces dérogations. »*

L'« audit interne » peut se comprendre comme une fonction d'évaluation indépendante qui est intégrée dans l'organisation. Cette fonction est destinée à l'examen et à l'évaluation du bon fonctionnement, de l'efficacité et de l'efficience des processus/procédures (de contrôle) internes utilisés par la Société, y compris la fonction de compliance et la fonction de gestion des risques. La personne responsable de l'audit interne peut fournir des analyses, recommandations, avis, évaluations et informations concernant les activités examinées aux différents membres de l'organisation dans le cadre de l'exercice de leurs responsabilités.

La Société a désigné le consultant externe JP Advisory Services SPRL, représenté par son représentant permanent, Monsieur John Puttemans, en qualité de personne chargée de l'audit interne.



Centre commercial Belle-Île, Liège

Monsieur Dirk Anbeek (Administrateur délégué et Directeur Effectif) a été nommé, conformément à l'article 14, § 4 de la Loi sur les SIR, Dirigeant Effectif non opérationnel qui exerce le contrôle de la Société sur la fonction d'audit interne telle qu'elle est assurée par JP Advisory Services SPRL et doit donc être considéré comme responsable final de l'audit interne. Le mandat de JP Advisory Services SPRL en tant que consultant externe ainsi que le mandat de Dirk Anbeek en tant que responsable final de la fonction d'audit interne a une durée de trois ans dater du 22 septembre 2014.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Rémunération du Gérant

Pour l'exercice de son mandat, le Gérant statutaire reçoit une rémunération fixe.

Cette rémunération vise à couvrir les frais des Administrateurs Non-Exécutifs. La rémunération annuelle traduit les responsabilités et le temps consacré par les Administrateurs Non-Exécutifs. Pour les Administrateurs qui ne sont pas Indépendants, des frais ne sont pas imputés actuellement au Gérant Statutaire.

Le mode de rémunération du Gérant Statutaire est décrit à l'article 15 des statuts de la Société. Il ne peut donc être modifié que par une décision de modification des statuts de la Société, par l'Assemblée Générale.

La rémunération est due par année civile et payable après approbation des comptes annuels par l'Assemblée Générale. La rémunération du Gérant s'élève à € 120.000 (hors TVA) pour 2015.

La rémunération du Gérant Statutaire est soumise à un contrôle par le Commissaire et est conforme à l'article 35 § 1^{er} de la Loi sur les SIR.

TABLEAU DES REMUNERATIONS INDIVIDUELLES POUR L'ANNEE 2015

(tous les montants sont – le cas échéant – hors TVA)

ADMINISTRATEURS NON-EXECUTIFS INDEPENDANTS	FIXE
Dirk Goeminne SPRL (fin du mandat le 31 mars 2015) – Président représenté par Dirk Goeminne	€ 6.250
GEFOR SA (fin du mandat le 31 mars 2015) – Président du Comité d'Audit représenté par Jacques de Smet	€ 5.625
MDCS SPRL (fin du mandat le 31 mars 2015) représenté par Philippe Naert	€ 5.000
Dirk Goeminne (à partir du 1 ^{er} avril 2015) – Président	€ 18.750
Jacques de Smet (à partir du 1 ^{er} avril 2015) – Président du Comité d'Audit	€ 16.875
Philippe Naert (à partir du 1 ^{er} avril 2015)	€ 15.000

ADMINISTRATEURS EXECUTIFS NON-INDEPENDANTS	
K. Deforche	mandat non-rémunéré ⁽¹⁾
Management Exécutif – Dirigeants Effectifs :	
D. Anbeek	mandat non-rémunéré
L. Plasman	mandat non-rémunéré (statut d'employé)

(1) Pour les tâches exécutives, les contrats suivants ont été conclus :

(a) contrat de prestation de services entre, d'une part, Kasper Deforche et, d'autre part, la Société ayant pour mission d'exercer la fonction de COO de la Société correspondante (rémunération de € 187.500 sur l'exercice 2015). Une indemnité forfaitaire de € 75.000 est prévue en cas de résiliation par la société.

(b) contrat de prestation de services entre, d'une part, REPSAK SPRL dont le siège social est établi à Zeedijk-Wenduine 30/601 – 8420 De Haan ayant comme représentant permanent Kasper Deforche et, d'autre part, la société Wereldhave Belgium Services SA ayant pour mission d'assurer la gestion opérationnelle du Gérant (rémunération de € 127.500 sur l'exercice 2015, dont € 65.000 en tant que rémunération variable). Une indemnité forfaitaire de € 75.000 est prévue en cas de résiliation de cette convention par la société Wereldhave Belgium Services SA.

Rémunération du Conseil d'Administration

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 se compose d'un montant annuel fixe. Les Administrateurs Non Exécutifs ont droit à une rémunération fixe annuelle de € 20.000. Le Président du Conseil d'Administration reçoit chaque année € 5.000 de plus, le président du Comité d'Audit de € 2.500. Les Administrateurs Non Exécutifs n'ont pas droit à des rémunérations variables ou à d'autres avantages.

Le montant de la rémunération des Administrateurs Exécutifs Non Indépendants 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.

Le Gérant 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. Sauf décision contraire du Gérant, la politique de rémunération pour les deux années à venir ne sera pas modifiée.

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

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.

Rémunération du Management Exécutif

La politique de rémunération de la Société applicable au Management Exécutif est une matière dévolue au Conseil d'Administration. La rémunération du Management Exécutif est évaluée chaque année. Le Conseil d'Administration a élaboré et approuvé une politique de rémunération adaptée qui comprend deux composantes :

- une rémunération fixe, dont une cotisation pour l'assurance et la pension ;
- une rémunération variable, à court et à long terme.

La Société respecte les dispositions du Code des Sociétés et de l'A.R. d'application sur les sociétés immobilières réglementées en matière de rémunération, ainsi que les principes du Code 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, à court et à long 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, qui sont approuvés par le Conseil d'Administration.

Rémunération variable à court terme :

Pour l'exercice 2015, les critères d'évaluation pour la détermination de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat direct par action (25 %), le taux d'occupation (25 %), la croissance des revenus locatifs « like-for-like » (25 %), l'évolution du portefeuille de développement (10 %) et la gestion générale (15 %).

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs pour 2015 et a fixé la rémunération variable à court terme à 35 % de la rémunération fixe.

Rémunération variable à long terme :

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs sur 2015 et a fixé la rémunération variable à 35 % maximum de la rémunération fixe.

Critères d'attribution/objectifs :

- les performances individuelles ont obtenu un score de « C » (« meets expectations ») ou plus
- la Société a atteint ses objectifs en 2015 :
 - bénéfice par action (EPS) (75 %),
 - durabilité (25 %)

Conditions :

- paiement de la rémunération variable le 1^{er} trimestre 2018
- au service de la Société au moment de la mise en paiement
- si la relation de travail prend fin en raison d'une décision de la Société qui n'est pas liée aux performances avant que la date d'octroi ne soit atteinte, la rémunération variable reste acquise.



Ring Shopping Kortrijk Noord

Sauf décision contraire du Gérant, la politique de rémunération ne sera pas modifiée pour les deux années à venir. 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 le paiement d'un capital vie en faveur de l'affilié à la date de son départ en retraite et 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 supportés dans le cadre de leur fonction.

Les contrats du Management Exécutif ne prévoient pas un droit de revendication des rémunérations variables qui peuvent être imputées à des données financières inexactes.

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

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 de travail.

2015	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE COURT TERME	RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME	PLAN DE RETRAITE	AVANTAGES EXTRA LÉGAUX	TOTAL
L. Plasman	€ 203.960	€ 72.000	€ 72.000	€ 11.282	€ 3.974	€ 363.216
D. Anbeek	mandat non rémunéré					
2014	RÉMUNÉRATION FIXE	BONUS		PLAN DE RETRAITE	AVANTAGES EXTRA LÉGAUX	TOTAL
L. Plasman	€ 203.960	€ 80.000		€ 39.967	€ 3.974	€ 323.927
D. Anbeek	mandat non rémunéré					

Prévention et conflits d'intérêts

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 d'un conflit d'intérêt 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.

RÈGLE PRÉVENTIVE DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, la Société est soumise, d'une part, aux règles légales – les articles 523 et 524 du Code des Sociétés et les articles 36, 37 et 38 de la Loi sur les SIR – et, d'autre part, aux règles de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'article 523 du Code des Sociétés stipule que, si un administrateur a un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration, il doit le communiquer aux autres administrateurs avant la délibération au Conseil d'Administration et s'abstenir de toute participation aux délibérations et aux votes ; les procès-verbaux du Conseil d'Administration doivent contenir les mentions que la loi prescrit. La Charte de Gouvernance d'Entreprise expose que les transactions entre la Société et ses Administrateurs doivent être réalisées aux conditions habituelles du marché. De telles transactions sont également publiées dans le Rapport de gestion annuel, avec la mention de l'intérêt contradictoire et la déclaration que les dispositions à ce sujet ont été respectées.

L'article 524 du Code des Sociétés impose par ailleurs que toute décision ou toute opération accomplie en exécution d'une décision prise par la société (ou ses filiales) en rapport avec les relations avec les sociétés liées (à l'exception de leurs filiales respectives) soit préalablement soumise à l'avis d'un comité d'administrateurs Non Exécutifs, assistés par un ou plusieurs experts indépendants. La procédure susvisée n'est pas d'application (i) aux décisions et aux opérations habituelles intervenant dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature ; (ii) aux décisions et aux opérations représentant moins d'un pour cent de l'actif net de la société, tel qu'il résulte des comptes consolidés.



Centre commercial, Nivelles

L'article 37 de la Loi sur les SIR prescrit que les opérations envisagées par la société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société immobilière réglementée publique ;
- les personnes avec lesquelles (a) la société immobilière réglementée publique, (b) une filiale de la société immobilière réglementée publique, (c) le Gérant personne morale de la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou d'une société contrôlée par celle-ci, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de la société immobilière réglementée publique, sont liés ou ont un lien de participation ;
- le Gérant personne morale de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ;
- le promoteur de la société immobilière réglementée publique ;
- les autres actionnaires de toute filiale de la société immobilière réglementée publique ; et
- les administrateurs, Gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires :
 - de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses filiales ;
 - du Gérant-personne morale de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ;
 - du promoteur ;
 - des autres actionnaires de toute filiale de la société immobilière réglementée publique ; et
 - d'une personne visée qui contrôle la société immobilière réglementée publique ou en détient une participation.

Dans sa communication à la FSMA, la Société doit démontrer que l'opération prévue présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Les opérations qui relèvent de l'article 37, § 1^{er} de la Loi sur les SIR doivent être réalisées dans des conditions normales de marché (article 37, § 3 de la Loi sur les SIR).

La société est liée par l'évaluation de l'expert conformément à l'article 49, § 2 de la Loi sur les SIR lorsqu'une opération avec les personnes visées précédemment est de nature immobilière.

Les dispositions des articles 36 et 37 de la Loi sur les SIR ne s'appliquent pas :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique et € 2.500.000 ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1^{er} interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la loi du 2 août 2002 ;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société immobilière réglementée publique par les personnes visées à l'article 37, § 1^{er}, émises suite à une décision de l'assemblée générale ; et
- aux opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

APERÇU DES CONFLITS D'INTÉRÊTS DURANT LES EXERCICES PRÉCÉDENTS ET ACTUELS

A la date du présent Rapport de gestion annuel, il ne s'est pas produit de conflit d'intérêts au sein de la Société entre la Société, le Gérant et les membres du Conseil d'Administration durant l'exercice précédent et l'exercice actuel.

RÈGLES DE CONDUITE EN MATIÈRE DE TRANSACTIONS FINANCIÈRES

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 indû. 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 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 Effectifs 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 Effectifs et des employés un comportement légal et éthique.

Objectif

La Société a adopté la *policy* dont question ci-dessus à l'attention de ses Administrateurs, des Dirigeants Effectifs, 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) et
- la communication d'informations privilégiées à des tiers.

Champ d'application

Cette *policy* s'applique aux Administrateurs, aux Dirigeants Effectifs, 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 présente *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 Effectif 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 Effectif, employé ou tiers désigné. Chaque nouvel Administrateur, Dirigeant Effectif,

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.

Administrateurs, Dirigeants Effectifs et personnel clé

Administrateurs et Dirigeants Effectifs

Les Administrateurs et Dirigeants Effectifs 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. En cas de doute, ils peuvent consulter le « Compliance Officer ».

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. 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 supprimer celui de ceux qui ont quitté la Société.

Risk & Compliance Officer – Audit interne

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 d'une politique d'intégrité. 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, 4 et 5, de la loi du 12 mai 2014 sur les SIR (celles-ci étant conjointement dénommées « les fonctions de contrôle indépendantes »), y exercent un contrôle.

Définition des « informations privilégiées »

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

Des informations sur la Société sont « susceptibles d'influer sur 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 qu'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.



Centre commercial, Nivelles

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 soit légal(e).

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.

Politique de la Société et procédures

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 ci-dessous ou durant les périodes de blocage spéciales (« special closed periods ») telles que fixées par le Compliance Officer.
- Les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs 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 ci-dessous. Il est conseillé aux Administrateurs, aux Dirigeants Effectifs et au Personnel clé de conserver, dans la mesure du possible, les documents qui justifient la raison de l'achat ou de la vente opérée(e).
- Les Insiders ne peuvent communiquer des informations privilégiées sur la Société à des tiers (en ce compris les membres de leur famille, les analystes, les investisseurs privés, les membres d'un groupe d'investissement et les médias) hormis dans le cadre de l'exercice normal de leur fonction auprès de la Société et uniquement après avoir obtenu l'autorisation du « Compliance Officer ». Si des informations privilégiées sont communiquées à des tiers, la Société prendra les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations, en demandant par exemple au tiers de confirmer par écrit qu'il respectera les dispositions de la *policy* et/ou en lui faisant signer un accord de confidentialité. Toute demande de tiers concernant des informations précises et importantes qui n'ont pas encore été rendues publiques doit être transmise au « Compliance Officer ».
- Les Insiders ne peuvent donner aucune recommandation en matière d'achat ou de vente de titres de la Société alors qu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société, hormis le fait que les Insiders doivent conseiller aux tiers de ne pas vendre ou

acheter de titres de la Société si cet achat ou cette vente constitue une infraction à la loi ou à la *policy*. La Société conseille vivement aux Insiders de ne pas donner de recommandations à des tiers concernant l'achat ou la vente de titres de la Société, même lorsqu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société.

- Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre les titres d'une autre société cotée ou conseiller à des tiers d'acheter ou de vendre ces titres ou communiquer des informations privilégiées concernant cette autre société publique lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant cette société dans le cadre de leur fonction auprès de la Société.

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

Les périodes d'achat et de vente pour les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs et le personnel-clé.

Après en avoir informé le « Compliance Officer » conformément à la procédure décrite ci-dessous, les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs 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.

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

Les Insiders qui ne sont pas des Administrateurs, des Dirigeants Effectifs 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 annuels (trimestriels, semestriels), et qui prend fin à la fermeture de la bourse, le dernier jour du trimestre concerné.

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.

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 que le « Compliance Officer » aurait arrêtées. Les Insiders ne peuvent communiquer à des tiers qu'une période de blocage spéciale a été arrêtée.

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.



Procédure

Les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs 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 et
- 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.

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.

Sanctions civiles, pénales et disciplinaires éventuelles

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.

Sanctions disciplinaires

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

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.



Centre commercial Belle-Île, Liège

Obligations de déclaration pour les Dirigeants Effectifs

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, 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.

Questions

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

Durabilité

Depuis 2013, la Société pratique une surveillance et une communication actives en matière de durabilité de son portefeuille, de sensibilisation au sein de l'entreprise et d'engagement avec ses partenaires. Au cours de ces trois années, de multiples expériences acquises ont été partagées entre les différentes organisations de management au sein du groupe Wereldhave.

Étant donné l'intérêt toujours croissant et l'attention que la Société accorde au développement durable, elle a pris la décision d'intégrer le rapport RSE dans le Rapport financier annuel.

Depuis 2015, un Sustainability Manager a été désigné pour coordonner les quatre piliers : bâtiments, ressources humaines, partenaires et société.

Pilier 1 : les bâtiments

Le premier pilier est consacré à réduire l'empreinte environnementale de nos bâtiments. Par l'optimisation des performances énergétiques, l'utilisation de matériaux durables et la promotion de transports en commun, nous tentons d'atténuer l'impact sur l'environnement.

1. Améliorer les performances énergétiques de 30 % entre 2013 et 2020.
Au moyen de compteurs intelligents et de systèmes domotiques, la Société peut vérifier sa consommation 24 heures sur 24 et sept jours sur sept.
2. Évaluation des risques pour la santé et la sécurité des centres commerciaux en 2018.
Il s'agit d'un nouvel objectif global qui sera poursuivi en 2016.
3. Certificat BREEAM avec mention *Very Good* pour les centres commerciaux en 2020.
La certification BREEAM offre une évaluation complète de chaque bâtiment afin d'améliorer leur empreinte environnementale.

Dans la période entre le Q4 2014 et le Q3 2015, les consommations ont augmenté de 5,5 %. Entre-temps, des compteurs intelligents ont été placés dans les centres commerciaux et les immeubles de bureaux dans le but de clôturer cette opération au cours du Q1 2016.

Le portefeuille immobilier commercial existant sera évalué au moyen de l'outil BREEAM *In Use* dans le but d'obtenir une certification *Very Good* (bâtiment et gestion). En 2016, ce processus commencera par Nivelles et Kortrijk. Gent « Overpoort » et Genk « Shopping 1 » ont obtenu en 2015 leur certificat BREEAM avec mention *Very Good*. Lors des extensions et (re)développement à Liège et Tournai, le processus de BREEAM Construction sera également suivi avec, comme objectif minimum, d'obtenir un certificat avec mention *Very Good*. 33 % du portefeuille d'immeubles de placement sont déjà certifiés.

Nous miserons sur la production d'énergie locale là où cela est possible ; par exemple, des panneaux solaires ont été placés en 2012 à Nivelles, Liège et Gent ont suivi en 2014 et, pour 2018-2019, ils sont attendus lors de la réception de l'extension du centre commercial « Les Bastions » à Tournai.

Autres actions qui ont été entreprises en 2015 :

- éclairage à LED dans les halls d'entrée des bureaux à Berchem
- lancement du « Système de gestion domotique » pour les bureaux
- installation de points de rechargement électrique à Kortrijk (vélo/voiture), à étendre à d'autres centres commerciaux

WERELDHAVE SUSTAINABILITY FRAMEWORK



“It is our mission to operate our shopping centres & offices to realise solid long-term societal and financial returns for all stakeholders.”

Pilier 2 : Ressources humaines

Le deuxième pilier porte sur le développement du personnel. La Société entend être un bon employeur pour les personnes qui souhaitent s'investir, dans leur travail et dans leur entreprise.

1. Enquêtes de satisfaction du personnel atteignant un score de 7,5 ou plus en 2017.
2. Augmentation du nombre moyen d'heures de formation, jusqu'à 25 h/employé.
3. Augmentation du pourcentage de seniors managers de sexe féminin pour atteindre 33 % en 2016.

En 2014, une première enquête a été réalisée avec un score de 8,1/10. Bien que ce score soit bon, il reste une marge de progression comme, par exemple, sur les questions relatives à la communication ou aux descriptions de fonction.

En 2015, 12,4 heures par personne ont été consacrées en moyenne à la formation. La Société a organisé un « asset management day » pour pouvoir partager les meilleures pratiques dans les centres commerciaux.

À ce jour, le cadre du senior management compte 20 % de femmes.



Pilier 3 : Partenaires

En l'occurrence, les relations avec les partenaires sont destinées à atteindre nos objectifs en matière de durabilité.

1. Création de nouveaux emplois permanents dans le secteur du commerce de détail lors de nouveaux investissements.
2. 75 % de nouveaux contrats de bail sont conformes au « Green Lease » en 2016. Les clauses du « Green Lease » portent, entre autres, sur les conditions de travail, les matériaux, la consommation d'énergie : le locataire et le bailleur tentent ainsi de limiter ensemble leur empreinte environnementale.
3. Redéfinition et mise en œuvre d'une politique durable en matière d'achats pour tous les nouveaux fournisseurs en 2016.

Avec les nouvelles mises en location à Genk, nous en sommes à 38 emplois créés pour 2015. Pour 2016, nous prévoyons près de 80 nouveaux emplois avec l'ouverture du retailpark à Tournai et les nouvelles mises en location à Genk.

Le « Green Lease » a été approuvé en interne en 2014 et est bien utilisé depuis lors. Plus de 80 % des nouveaux contrats comportent cette annexe. En 2016, cet aspect sera inscrit comme un point récurrent à l'ordre du jour des réunions des locataires. Nous misons également sur le Green Lease avec les équipes locales en travaillant sur l'un de ses points : un concours pour la meilleure initiative durable a été organisé en 2015 et prendra fin en 2016.

Une charte de développement durable a été établie en collaboration avec un conseiller externe, (une sorte de manuel pour un comportement correct et durable), et est mise en œuvre depuis la mi-2015. Différents fournisseurs ont été interviewés préalablement quant à leurs conclusions (entretien, maintenance technique, sécurité, déchets).

Pilier 4 : Société

Ce pilier est consacré à la responsabilité sociétale du centre commercial dans sa zone de chalandise. Nous voulons promouvoir l'intégration sociale et jouer un rôle important dans le tissu local.

1. Amélioration de la satisfaction de la clientèle à un score BIEN.
2. Le but est d'atteindre un score de 7,5 (sur 10) ou plus. Une expérience positive des clients améliore le nombre de visiteurs et le temps de fréquentation, ce qui augmente les volumes des achats et le chiffre d'affaires.
3. Investissement de 1 % du résultat locatif net dans les initiatives sociales ayant un lien avec le tissu local.
4. 95 % du personnel impliqués dans au moins un événement d'intégration sociale en 2016.

En Belgique, les visiteurs ont été interviewés à Nivelles, Liège, Genk et Tournai en 2015. En moyenne, un score de 81,5 % a été obtenu. Les résultats ont été analysés et les points d'amélioration pris en compte pour 2016 dans les business plans spécifiques de chaque centre.

Au total, 89 actions sociales ont été organisées dans les différents centres commerciaux (notamment, Oxfam, Croix-Rouge, bourse aux livres, magasins éphémères pour articles cadeaux confectionnés par des personnes handicapées, autre soutien à de bonnes œuvres, etc.). Pendant l'année, une évaluation administrative des locaux mis à disposition, (valeur locative estimée/m²) a été réalisée pour la période de l'occupation. D'autres initiatives ont été mesurées en tant que coûts. Pour 2015, 1,1 % du résultat locatif net a été obtenu (Kortrijk sera repris dans les chiffres à partir de 2016).

Le personnel a montré un engagement sans faille lors de l'événement de cuisine pour les sans-abris qui s'est tenu à Nivelles (71 %). Notre personnel a aidé à préparer des repas pour plus de 100 personnes. L'événement a notamment été financé par nos partenaires, locataires et fournisseurs. D'autres initiatives de moindre envergure ont été organisées, par exemple une course parrainée pour Think Pink et une récolte de jouets pour Nasci vzw.

'Value for tomorrow'
starts with taking
responsibility today.



Centre commercial Belle-Ile, Liège

Bien qu'une évolution positive claire soit perceptible au cours des dernières années, les améliorations restent toujours possibles et, en 2016, la Société misera davantage sur l'intégration de la durabilité.

'Value for tomorrow' starts with taking responsibility today.



5. RAPPORT DE GESTION





Mission et stratégie

Mission : priorité aux centres commerciaux

Wereldhave Belgium a la volonté d'être un investisseur immobilier et bailleur professionnel ayant 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. La priorité donnée aux centres commerciaux, implique une plus grande concentration géographique ainsi qu'une plus grande concentration du risque, notamment sur les problèmes techniques et l'incendie.

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 assorti d'un know-how interne, la SIR renforce 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.

Property Management – Gestion du portefeuille des placements immobiliers

Wereldhave Belgium Services SA, dont le siège social est établi à 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, portant le numéro d'entreprise 0422.120.838, intervient en tant que gestionnaire immobilier du portefeuille de placements immobiliers de la SIR.

Les actions de Wereldhave Belgium Services sont détenues à 99,52 % par la Société. Les honoraires en faveur de Wereldhave Belgium Services sont imputés directement aux locataires conformément aux conditions contractuelles décrites dans les contrats de bail.

Wereldhave Belgium Services dispose d'une organisation administrative, comptable, financière et technique qui convient pour la gestion du portefeuille immobilier de la Société.

Les administrateurs de Wereldhave Belgium Services répondent aux exigences en matière de fiabilité professionnelle, d'agrégation (IPI) et d'expérience adéquate telles qu'elles sont décrites et conformément à l'article 19 de la loi sur les SIR.

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.

Dans un 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.



Centre commercial Nivelles



Développements importants

CENTRES COMMERCIAUX

Notre portefeuille de centres commerciaux comprenait en 2015 Forum Overpoort à Gent et Shopping 1 à Genk, en plus des centres déjà présents et opérationnels Belle-Île à Liège, Shopping à Nivelles, « Les Bastions » à Tournai et Genk Stadsplein.

Le 12 janvier 2015, la Société a acquis les droits réels sur la partie résiduelle du centre commercial « Ring Shopping Kortrijk Noord » (22.000 m²). Fin septembre 2014, la société avait déjà acheté une partie du centre commercial (11.000 m²), propriété de Redevco. Les investissements totaux, y compris les coûts de la transaction, se chiffrent à € 108,1 millions, le rendement initial net s'élève à 6,1 %. Le centre commercial aura donc désormais un seul propriétaire, ce qui permettra une gestion efficace.

L'achat a été financé en partie par les produits (€ 49,84 millions) de l'augmentation de capital du 16 février 2015 et la partie résiduelle avec un financement externe (€ 58,7 millions).

Le centre commercial est situé le long du ring de Kortrijk, l'accessibilité et la visibilité sont excellentes et le centre est par ailleurs doté d'un parking gratuit d'environ 2.000 places.

Le centre commercial compte parmi ses locataires des enseignes diversifiées comme C&A, Esprit, Albert Heijn, H&M, Sergent Major, Sports Direct, Ici Paris XL, Coolcat, etc. Le taux d'occupation du centre commercial s'élève à 89,5 %, ce qui offre des perspectives d'amélioration et d'optimisation. Actuellement, le centre accueille chaque année 3 millions de visiteurs environ.

Le « Ring Shopping Kortrijk Noord » a un excellent « track record » et présente des flux de trésorerie stables.

Cette transaction s'intègre parfaitement dans la stratégie de la Société de constituer un portefeuille avec des centres commerciaux qui sont dominants dans une zone de chalandise solide et vaste.

Nos centres commerciaux, hormis Genk Stadsplein et Gent Overpoort, dont nous ne pouvons mesurer la fréquentation en raison de la configuration, ont accueilli 17,4 millions de visiteurs en 2015, soit une augmentation de 1,3 % par rapport à 2014, et se démarquent positivement par rapport à la tendance à une légère baisse qui est généralement constatée (-1,4 % pour les 15 centres commerciaux les plus importants de Belgique – source : BLSC).

Taux d'occupation

L'année dernière, 33 nouveaux contrats de bail ont été conclus et 22 reconductions de bail renégociées. Le taux d'occupation, conformément à la législation sur les SIR, atteint donc 94,9 % (taux d'occupation EPRA de 94,9 % (94,6 % au 31 décembre 2014)). Les surfaces inoccupées sont situées au Genk Shopping 1 et au Ring Shopping Kortrijk Noord et l'équipe de leasing s'emploie donc en priorité à augmenter le taux d'occupation dans ses centres.

Durant l'année 2015, une croissance des loyers like-for-like de 1,8 % a été réalisée. Celle-ci est inférieure aux années précédentes en raison du nombre moins élevé de reconductions de bail et du remplacement de C&A Kids par AS Adventure à Belle-Île. L'élargissement de la gamme sectorielle a été préféré à un loyer élevé (le segment Sports & Outdoor était totalement absent du centre commercial). Cependant, ce choix se traduit par une attractivité plus élevée du centre (fréquentation +4,8 % par rapport à 2014).

Développements de projets

La valeur réelle du portefeuille de développement de projets immobiliers s'élève à € 40,6 millions au 31 décembre 2015 (€ 25,8 millions au 31 décembre 2014). L'augmentation nette de € 14,8 millions est principalement imputable aux travaux de construction qui se rapportent à la réalisation du parc commercial (10.000 m²) adjacent au centre commercial « Les Bastions » à Tournai.

L'ouverture des premiers magasins a eu lieu le 19 février 2016. Des contrats de bail ont déjà été conclus avec Blokker, Pronti, AS Adventure, Maisons du Monde, Sportsdirect.com, Pro Duo et Action. Pour le reste des surfaces, les négociations avec des locataires potentiels sont à un stade très avancé.

Début 2016, les travaux d'extension et de rénovation du centre commercial lui-même ont également été entrepris. La commercialisation de ses surfaces supplémentaires a déjà été entamée. La fin des travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2018.

Pour le projet « Cœur de Ville » à Waterloo (10.000 m² GLA), la première étape de la procédure d'autorisation (PRU) a été entreprise. Le permis socio-économique a déjà été obtenu.

La demande d'autorisation pour l'extension possible (7.000 m²) à Belle-Île sera déposée début 2016. Le permis socio-économique a déjà été accordé ici aussi.

Sauf décision contraire du Conseil d'Administration, tous les projets de développement seront financés par des fonds externes.

PROJETS DE DEVELOPPEMENT – CHRONOLOGIE

PROJET	(RE)DEVELOPPEMENT					DESCRIPTION
	2015	2016	2017	2018	2019	
'Les Bastions' Tournai Retail Park	■					Investissement € 18 Mio Rendement estimé 6,5 – 7,0 %
Extension		■				Investissement € 55 Mio Rendement estimé 6,25 – 6,75 %
'Belle-Île' Liège Extension		■				Investissement € 45 Mio Rendement estimé 6,0 – 6,5 %
Waterloo				■		Investissement € 53 Mio Rendement estimé 6,75 % -7,25 % Réaménagement du centre commercial centre ville



Immeuble de bureaux Medialaan, Vilvoorde

BUREAUX

Prise en location positive pour les bureaux

Le taux d'occupation conformément à la législation sur les SIR s'élève à 91,4 % (le taux d'occupation EPRA a évolué de 92,5 % au 31 décembre 2014 à 93,4 % au 31 décembre 2015).

La consolidation de l'occupation actuelle et la renégociation des contrats de bail à l'échéance restent prioritaires.

Le coupon de liquidation relatif au montant non distribué (garanties constituées aux acheteurs) pourra être fixé au plus tôt dans les 18 mois et sera distribué dans le courant de 2017.

La société a réalisé, à l'occasion de la liquidation du certificat immobilier, une plus-value nette sur cette participation de € 1,8 millions.

CERTIFICATS IMMOBILIERS

La participation (17,8 %) détenue dans le certificat immobilier coté en bourse « Basilix » se trouve dans la phase de liquidation. Le bien immeuble, sous-jacent aux certificats immobiliers, à savoir le centre commercial Basilix a été cédé le 31 juillet 2015 à un investisseur tiers. Le prix de vente réalisé de € 64,8 millions sera intégralement versé aux porteurs de certificats moyennant déduction des frais. Un premier coupon de liquidation à raison de € 407,11 par certificat (précompte mobilier inclus) a été payé le 30 septembre 2015.



Résultats financiers

Résultat direct

En 2015, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat direct de € 39,1 Mio (2014 : € 33,4 Mio).

Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 8,5 Mio. Cette augmentation est principalement due à l'acquisition du centre commercial Ring Shopping Kortrijk Noord, à l'augmentation graduelle du taux d'occupation dans le centre commercial de Genk Shopping I et à l'exploitation du bâtiment multifonctionnel sis à Gent – Overpoortstraat. Les charges immobilières ont légèrement augmenté de € 0,7 Mio ; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont diminué de € 0,1 Mio. Les frais financiers et opérationnels ainsi que les taxes ont augmenté de € 1,4 Mio. Les revenus financiers ont diminué de € 0,7 Mio suite à la liquidation du certificat immobilier 'Ring Shopping Kortrijk Noord'.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,63 (2014 : € 5,29).

Résultat indirect

Le résultat indirect s'élève à € 10,3 Mio (2014 : € 5,5 Mio). Le résultat indirect réalisé se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 8,5 Mio) et d'une plus-value réalisée sur la liquidation du certificat immobilier Basilix (€ 1,8 Mio).

Capitaux propres et dettes

Au 31 décembre 2015, les capitaux propres s'élèvent à € 567,3 Mio (2014 : € 498,2 Mio).

La valeur nette par action, avant répartition du bénéfice, s'élève à € 81,76 (31 décembre 2014 : € 78,99). Wereldhave Belgium a comme ligne directrice à long terme une solvabilité d'environ 70 %. Au 31 décembre 2015, 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 Mio), en 2017 (€ 30 Mio), en 2018 (€ 30 Mio), en 2019 (€ 214,5 Mio) ainsi qu'une ligne de crédit non engagée (€ 26 Mio) sans date d'échéance. Le montant des lignes de crédit non utilisées était de € 128,5 Mio 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 un swap de taux intérêt dont le taux variable a été converti en un taux fixe jusqu'à la date d'échéance de la facilité de crédit (1^{er} avril 2019 – € 50 Mio).

L'équilibre bilantaire solide limite la sensibilité aux variations des taux d'intérêts et augmentent le dynamisme de la Société lors de la réalisation de nouveaux investissements.

Conformément à la méthode de calcul prévue par l'A.R. du 13 juillet 2014, le ratio d'endettement sur le total de l'actif au 31 décembre 2015 est de 27,5 % (2014 : 34,8 %).

Le taux d'intérêt moyen sur encours de crédits en 2015 s'élevait à 1,19 % (moyenne 2014 : 1,37 %).



Centre commercial Belle-Ile, Liège

Affectation du bénéfice

Bénéfice

Le bénéfice 2015, comprenant le résultat direct et indirect, est de € 49,4 Mio (2014 : € 38,9 Mio). En comparaison avec l'année 2014, cette augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 5,7 Mio) et un résultat indirect plus élevé (€ 4,8 Mio).

Sur base d'un taux de distribution de 87 % du résultat opérationnel, il sera proposé aux actionnaires de l'année 2015 un dividende brut de € 4,90 par action. Ceci résulte en un dividende net de € 3,58 après déduction du précompte mobilier de 27 %.

Tenant compte des 6.939.017 actions qui participeront au résultat de l'année 2015, le dividende distribuable est de € 34,0 Mio.

Le paiement de 87 % du résultat d'exploitation distribuable est conforme à l'article 45, 2^o de la loi SIR et de l'article 13 de l'A.R.-SIR qui exige un paiement minimum de 80 % du résultat d'exploitation.

Dividende

A l'assemblée générale des actionnaires il sera proposé un dividende brut de € 4,90 – € 3,577 net (2014 : € 4,60 brut – € 3,45 net) par action. Le dividende est payable à partir de 18/04/2016. Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

(*) Les dividendes décrétés mis en paiement après le 1^{er} janvier 2016 (sauf certaines exemptions) sont soumis à un précompte mobilier de 27 % au lieu de 25 % (Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat).

EPRA

LA PERFORMANCE EPRA

TABL.	INDICATEURS EPRA	DÉFINITIONS		2014	2015
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques	x € 1.000 €/action	33.461 5,29	39.040 5,63
2	EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme	x € 1.000 €/action	500.471 79,34	569.773 82,11
3	EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette (iii) et des impôts différés	x € 1.000 €/action	498.284 78,99	567.310 81,76
4	EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers actuels à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		5,9 %	5,7 %
5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par le VLE du portefeuille total		5,9 %	5,4 %
6	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques		13,5 %	13,5 %
7	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacances exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques		11,7 %	11,6 %

Ces données sont mentionnées à titre purement indicatif et ne sont pas nécessaires dans le cadre de la loi SIR. Elles ne sont soumises à aucune vérification par les Autorités Publiques et ne sont pas auditées par le Commissaire.

TABLEAU 1 : EPRA RÉSULTAT

X € 1.000	2014	2015
Résultat net IFRS (part du groupe)	38.855	49.391
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	298	-8.743
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
II. Autre résultat sur portefeuille	536	215
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.228	-1.823
Autre résultat sur portefeuille		
EPRA Résultat (part du groupe)	33.461	39.040
Moyenne pondérée du nombre d'actions	6.308.198	6.939.017
EPRA RÉSULTAT (PART DU GROUPE)	€/action 5,30	5,63

TABLEAU 2 ET 3 : EPRA VAN ET EPRA VANNN

X € 1.000	2014	2015
Valeur active nette (part du groupe)	498.284	567.310
Valeur active nette (part du groupe)	€/action 78,99	81,76
A exclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	494	733
II. Impôts différés	1.693	1.730
EPRA VAN (part du groupe)	500.471	569.773
Nombre d'actions en fin d'année	6.308.198	6.939.017
EPRA VAN (PART DU GROUPE)	€/action 79,34	82,11
A inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-494	-733
II. Impôts différés	-1.693	-1.730
EPRA VANNN (part du groupe)	498.284	567.310
Nombre d'actions en fin d'année	6.308.198	6.939.017
EPRA VANNN (PART DU GROUPE)	€/action 78,99	81,76

Ces données sont mentionnées à titre purement indicatif et ne sont pas nécessaires dans le cadre de la loi SIR. Elles ne sont soumises à aucune vérification par les Autorités Publiques et ne sont pas auditées par le Commissaire.

TABLEAU 4 : EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET EPRA RIN AJUSTÉ

X € 1.000	2014	2015
Immeubles de placement	750.098	774.029
A exclure :		
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-25.802	-40.547
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Immeubles disponibles à la location	724.296	733.482
A inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	75.754	76.715
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	799.205	810.197
Revenus locatifs bruts annualisés	49.144	48.573
A exclure :		
Charges immobilières	-2.265	-2.175
Revenus locatifs nets annualisés (A)	46.879	46.398
Ajustements :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	272	665
Revenus locatifs annuels 'topped-up' annualisés (C)	47.151	47.063
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	en % 5,9	5,7
EPRA RENDEMENT NET INITIAL 'AJUSTE' (C/B)	en % 5,9	5,8

Ces données sont mentionnées à titre purement indicatif et ne sont pas nécessaires dans le cadre de la loi SIR.
Elles ne sont soumises à aucune vérification par les Autorités Publiques et ne sont pas auditées par le Commissaire.

TABLEAU 5 : EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE

SEGMENT	SURFACE LOCATIVE EN M ²	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (ERV) DE L'INOCCUPATION EN € 1.000	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (ERV) EN € 1.000	EPRA VACANCE LOCATIVE EN %	
				2014	2015
Bureaux	78.409	945	10.973	7,5 %	6,6 %
Centre Commerciaux	156.157	2.022	39.414	5,4 %	5,1 %
TOTAL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	233.566	2.967	50.387	5,9 %	5,4 %

L'EPRA Taux de vacance locative au 31 décembre 2015 a baissé de 0,5 % par rapport au 31 décembre 2014, principalement en raison des locations dans le portefeuille de bureaux.

TABLEAU 6 : EPRA RATIO DES COÛTS

X € 1.000	2014	2015
Frais généraux	2.559	3.075
Réduction de valeur sur créances commerciales	76	0
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	15	371
Charges immobilières	2.607	3.294
A exclure :		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-15	-371
Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)	5.242	6.369
Frais d'inoccupation	-687	-915
Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)	4.555	5.454
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	38.917	47.038
EPRA RATIO DES COÛTS (Y COMPRIS FRAIS D'INOCCUPATION) (A/C)	en % 13,5	13,5
EPRA RATIO DES COÛTS (HORS FRAIS D'INOCCUPATION) (B/C)	en % 11,7	11,6

L'EPRA Ratio des coûts (y compris les frais d'inoccupation) et l'EPRA Ratio des coûts (hors frais d'inoccupation) ont augmenté au 31 décembre 2015 par rapport au 31 décembre 2014, principalement en raison de l'augmentation des charges

immobilières (€ 0,6 Mio) et des frais généraux (0,5 Mio) au cours de l'exercice 2015. Les frais d'inoccupation ont augmentés de € 0,2 Mio.



Centre commercial Shopping 1, Genk

Prévisions

Pour 2016 Wereldhave Belgium vise un résultat direct stable par action. Sauf circonstances imprévues, cet objectif peut être réalisé. Les projets de développement sont suivis de près par le Gérant et devraient, avec leur démarrage opérationnel, apporter une contribution positive au profit.

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 et des entreprises comprises dans la consolidation ;
3. le rapport financier annuel forme une représentation fidèle de la situation à la date d'établissement du bilan, du déroulement des opérations durant l'exercice comptable de Wereldhave Belgium et de celui des sociétés qui lui sont liées et dont les coordonnées sont reprises dans ces comptes annuels ;
4. le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels est confrontée Wereldhave Belgium et les sociétés qui lui sont liées ; et que
5. toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, les informations contenues dans le rapport annuel sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.



6. RAPPORT IMMOBILIER



Le marché belge de l'immobilier

Niveau record des investissements dans l'immobilier commercial

La demande énorme des investisseurs belges et étrangers dans l'immobilier commercial a conduit en 2015 à un niveau record de € 2 milliards de transactions.

En l'occurrence, un nombre, exceptionnellement élevé pour la Belgique, de centres commerciaux a changé de propriétaire. L'acquisition de 50 % du Wijnegem Shopping Center et de la majeure partie du Waasland Shopping par AEW et CIC en représente une part importante. Cependant, les Galeries Saint-Lambert à Liège, le Basilix à Bruxelles et le Feest- & Cultuurpaleis à Ostende ont également changé de main. Les investisseurs ont aussi été très actifs en périphérie et dans les rues commerçantes principales.

Cette tendance a entraîné également une diminution des rendements et donc une augmentation des prix. Outre les investisseurs qui étaient déjà présents sur le marché belge, de nouveaux acteurs ont eux aussi fait leur entrée.

L'incertitude quant au niveau des dépenses pèse sur le commerce de détail

Le chiffre d'affaires du commerce de détail ne suit pas l'évolution du marché des investissements. La conjoncture reste difficile pour les détaillants et cela se traduit par des négociations plus longues à propos des contrats de bail, un taux d'inoccupation plus élevé et une pression à la baisse sur les

niveaux des loyers. Cela ne s'applique pas aux meilleurs emplacements, à la fois dans les rues commerçantes principales, les centres commerciaux et les parcs commerciaux où les loyers élevés sont restés stables, voire en légère hausse.

Les investissements dans les bureaux restent à un niveau élevé

2015 reste également une année très fructueuse pour les investissements dans des bureaux. La demande et le prix des produits haut-de-gamme sont en hausse. La concurrence entre les investisseurs locaux et les nouveaux-venus étrangers conduit également à des rendements de l'ordre de 5,50 % pour les bureaux.

Marché de la location pour les bureaux

Malgré la légère augmentation du taux d'occupation, les prix réels des loyers restent stables, voire en légère baisse. Les propriétaires en place sont confrontés à la concurrence des nouveaux-venus qui misent sur des taux d'occupation plus élevés et de meilleurs flux de trésorerie. Par ailleurs, en 2015 les différentes autorités ont été presque totalement absentes lorsqu'il s'agissait de nouvelles prises en location.

Source : revue « Expertise » du 14 janvier 2016 et « Retail Newsletter » du 8 février 2016 par Cushman & Wakefield

Résumé et aperçu du portefeuille immobilier

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	CENTRES COMMERCIAUX	%	BUREAUX	%	TOTAL
Valeur réelle					
Investissements immobiliers (hors projets de développement)	607.760.000		125.721.500		733.481.500
Projets de développement	40.547.161				40.547.161
TOTAL INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	648.307.161	83,75 %	125.721.500	16,25 %	774.028.661
Valeur d'acquisition	472.187.285	76,37 %	146.085.850	23,63 %	618.273.134
Valeur assurée*	342.046.989	73,12 %	125.750.861	26,88 %	467.797.850
Loyers contractuels	37.068.000	79,30 %	9.675.000	20,70 %	46.743.000

(*) assuré par un contrat Risque Général de Construction



Immeuble de bureaux De Veldekens, Antwerpen

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE LA PLUS RÉCENTE RÉNOVATION	RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (EN % DE L'ÉVALUATION)	SURFACE LOCATIVE (EN M ²)
COMMERCIAL			
Centre commercial 'Belle-Ile', Quai des Vennes 1, 4020 Liège	1994	21,02 %	30.252
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	16,63 %	28.600
Centre commercial 'Les Bastions', Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	1996	7,25 %	15.540
Centre commercial 'Shopping I', Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	9,95 %	27.100
Centre commercial 'Kortrijk Noord', Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	13,67 %	32.000
Forum Overpoort, Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	2,07 %	3.700
Genk – Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	6,21 %	15.618
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,71 %	3.347
TOTAL COMMERCIAL		78,51 %	156.157
BUREAUX			
Centre Madou, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Bruxelles	2002	3,61 %	12.162/504*
Parc de bureaux 'Businessclass', Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,41 %	3.048/29*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Mediaalaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,23 %	5.449/201*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Mediaalaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,83 %	3.907/120*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Mediaalaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,67 %	12.772/246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,18 %	11.192/368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,17 %	16.003/1.008*
De Veldekens III, Berchemstationstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,15 %	11.192/208*
TOTAL BUREAUX		16,25 %	78.409
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT			
Retailpark 'Les Bastions' à Tournai		2,20 %	10.000
Extension centre commercial 'Les Bastions' à Tournai		1,25 %	
Redéveloppement complexe commercial à Waterloo		0,73 %	
Extension centre commercial 'Belle-Ile' à Liège		0,16 %	
Nivelles terrains		0,90 %	
TOTAL PROJETS DE DÉVELOPPEMENT		5,24 %	10.000
TOTAL		100,00 %	244.566

(*) Archives

(1) Valeur locative des locaux vacants = revenus locatifs théoriques des immeubles – les loyers perçus.

(2) La valeur théorique locative = Loyer perçus augmenté de la valeur locatives des locaux vacants.

(3) Pour déterminer la valeur locative les experts immobiliers externes se basent sur leur connaissance du marché immobilier ainsi que des transactions récemment réalisées. La valeur locative est notamment influencée par l'emplacement, l'aptitude du site, les qualités de l'immeuble et les conditions du marché.

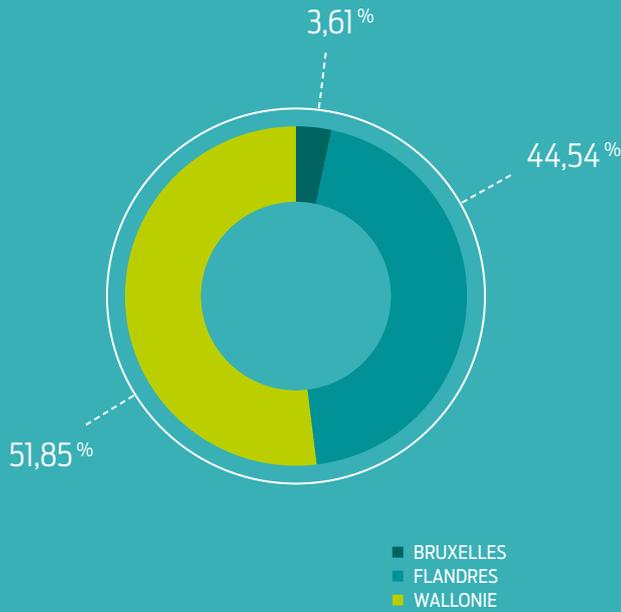
(4) Le taux d'occupation se calcule en divisant le montant (indexé) des locations en cours par la somme des loyers perçus et des loyers estimés pour les locaux vacants. Ces derniers sont estimés sur base des loyers courants du marché.

au 31 décembre 2015

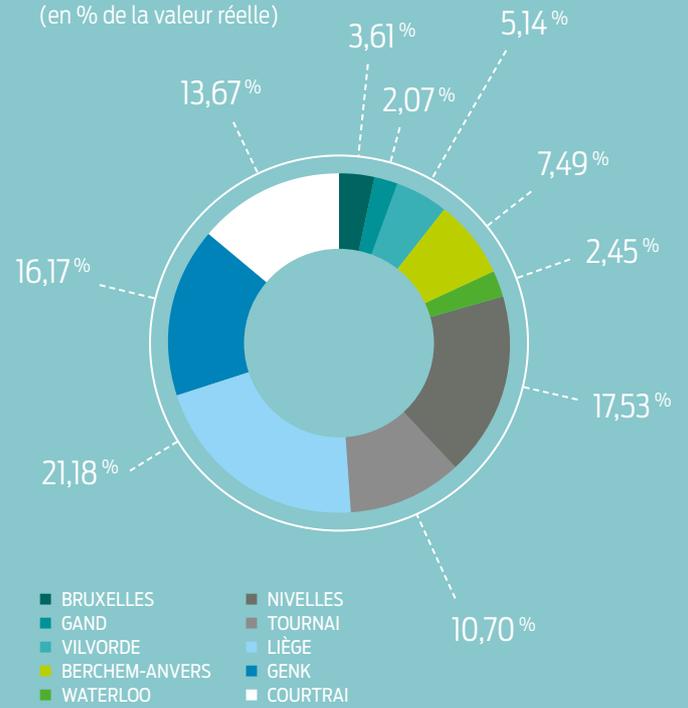
PARKINGS (EN NOMBRE)	REVENUS LOCATIFS 2015 (€ X 1.000)	VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX VACANTS (€ X 1.000)	REVENUS LOCATIFS THÉORIQUES 2015 (€ X 1.000)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (€ X 1.000)	TAUX D'OCCUPATION 2015
		(1)	(2)	(3)	(4)
2.200	10.918	49	10.967	10.947	99,6 %
1.452	8.296	4	8.300	7.731	100,0 %
1.260	3.585	0	3.585	3.231	100,0 %
1.250	3.289	1.138	4.427	5.456	79,1 %
2.000	6.142	756	6.898	7.204	89,5 %
0	762	60	822	938	93,6 %
44	3.262	15	3.277	3.078	99,5 %
95	814	0	814	828	100,0 %
	37.068	2.022	39.090	39.414	94,9 %
150	2.596	0	2.596	2.563	100,0 %
82	232	100	332	323	69,0 %
178	530	255	785	769	66,9 %
123	464	186	650	541	65,6 %
305	1.326	68	1.394	1.757	96,1 %
238	1.435	0	1.435	1.506	100,0 %
316	1.971	136	2.107	2.098	93,5 %
217	1.121	200	1.321	1.417	85,9 %
	9.675	945	10.620	10.973	91,4 %
	46.743	2.967	49.710	50.387	94,1 %

INFORMATION CLÉS

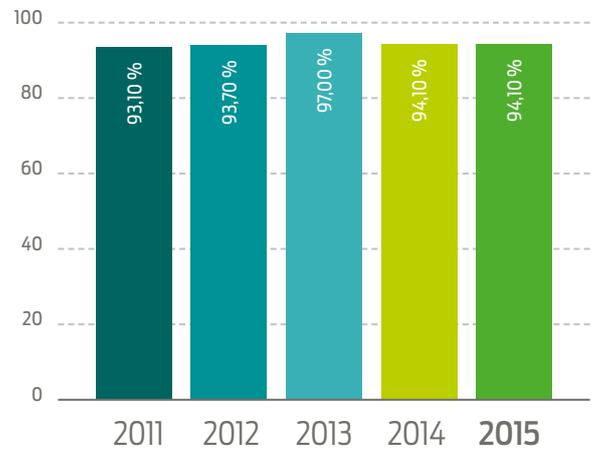
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % de la valeur réelle)



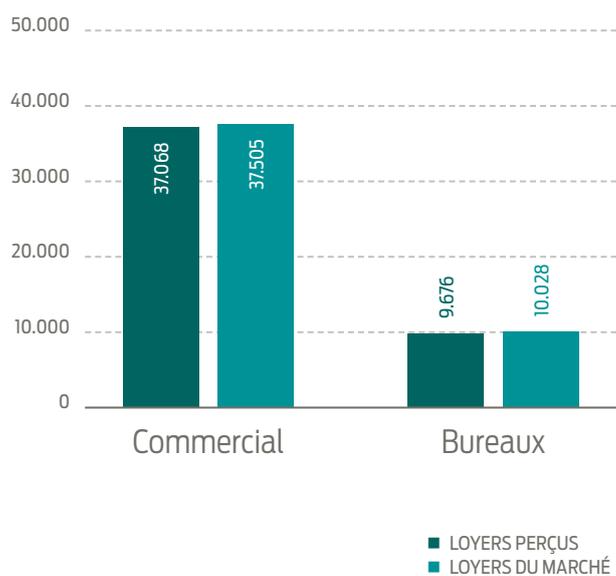
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % de la valeur réelle)



TAUX MOYEN D'OCCUPATION (en % du revenu locatif)



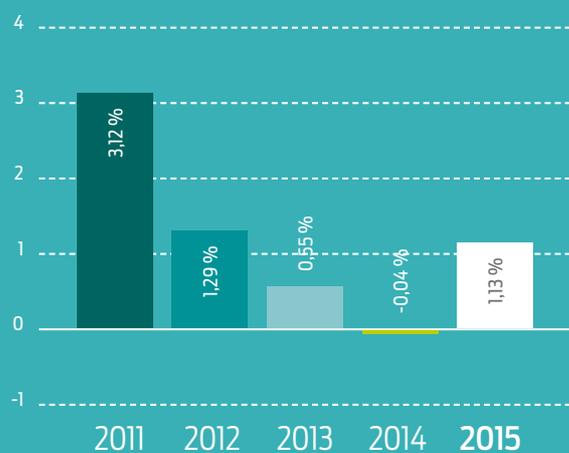
LOYERS PERÇUS/LOYERS DU MARCHÉ (x €1.000)



REVENUS LOCATIFS SUR 5 ANS (JUSQU'AU PROCHAIN PRÉAVIS) (x €1,000)



RÉÉVALUATION DU PORTEFEUILLE (en %)

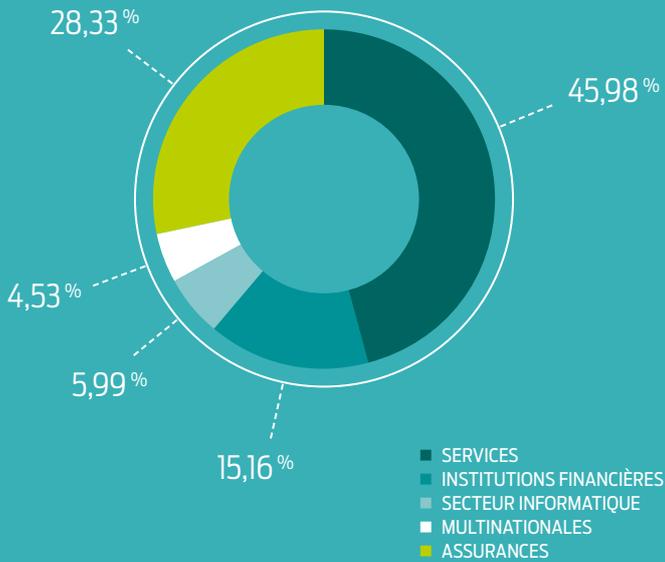


REVENUS LOCATIFS GARANTIS (en %)

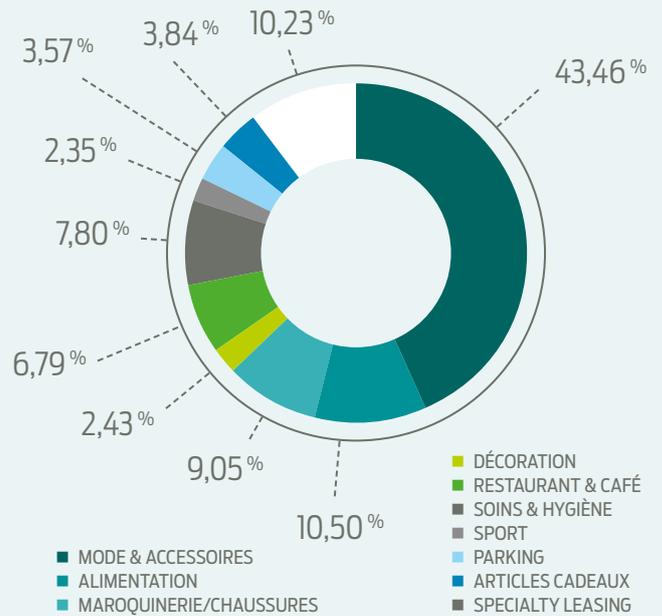


BRANCHE MIX

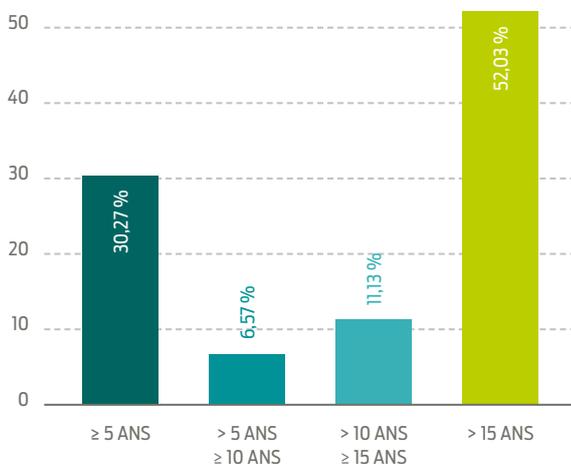
BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT IMMEUBLES DE BUREAU (% du revenu locatif)



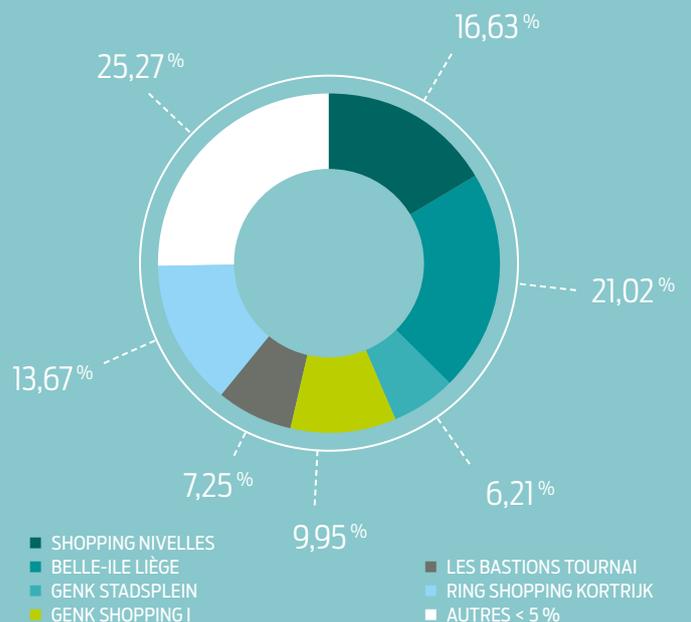
BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT CENTRES COMMERCIAUX (% du revenu locatif)



ANALYSE D'ÂGE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en % de l'évaluation)



PROJETS > 5 % (en % valeur réelle)



TOP 10 LOCATAIRES

PORTEFEUILLE TOTAL

LOCATAIRE	SECTION	%
1 ERGO SERVICES KDV	Bureaux	5,3 %
2 HENNES & MAURITZ	Commercial	3,8 %
3 CARREFOUR BELGIUM SA	Commercial	3,6 %
4 C&A	Commercial	3,1 %
5 DELHAIZE GROUP SA	Commercial	2,3 %
6 EXCELLENT RETAIL BRANDS	Commercial	2,0 %
7 A.S. WATSON GROUP	Commercial	1,8 %
8 RICOH	Bureaux	1,7 %
9 SPORTSDIRECT.COM	Commercial	1,6 %
10 ARGENTA SPAARBANK SA	Bureaux	1,6 %
		26,9 %

COMMERCIAL

LOCATAIRE	%
1 HENNES & MAURITZ	3,8 %
2 CARREFOUR BELGIUM SA	3,6 %
3 C&A	3,1 %
4 DELHAIZE GROUP SA	2,3 %
5 EXCELLENT RETAIL BRANDS	2,0 %
6 A.S. WATSON GROUP	1,8 %
7 SPORTSDIRECT.COM	1,6 %
8 HEMA	1,3 %
9 CASSIS SA	1,3 %
10 REDISCO SPRL	1,2 %
22,0 %	

BUREAUX

LOCATAIRE	%
1 ERGO SERVICES KDV	5,3 %
2 RICOH	1,7 %
3 ARGENTA SPAARBANK SA	1,6 %
4 AMADEUS BENELUX SA	1,0 %
5 BELGACOM	1,0 %
6 ABN AMRO BANK	0,9 %
7 ANTEA BELGIUM SA	0,6 %
8 QUINTILES BELGIUM SA	0,6 %
9 24+ SA	0,6 %
10 WGEO Ltd. – Belgium Branch	0,4 %
13,8 %	

Calculé sur base des revenus locatifs perçus.



Durée moyenne des contrats de bail

La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 3,2 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,4 ans jusqu'à la fin des contrats de bail.

Valeur assurée du portefeuille de placements immobiliers

La valeur assurée du portefeuille des placements immobiliers est basée sur une estimation externe annuelle « valeur de reconstruction » réalisée par un expert immobilier agréé. Les valeurs assurées sont indexées automatiquement chaque année.

Afin d'éviter une multitude de recours entre le propriétaire et le locataire, les contrats de bail standard stipulent que les contrats d'assurance des ensembles immobiliers sous-jacents sont conclus par le propriétaire-bailleur pour la valeur de reconstruction de l'ensemble immobilier, y compris une « perte de loyer » pour une période de 36 mois.

Le risque d'assurance est souscrit par AIG EUROPE Limited.

La valeur assurée totale du portefeuille de placements immobiliers s'élève à € 467,8 millions.

La part proportionnelle de la valeur assurée par rapport à la valeur réelle s'explique par la valeur élevée du terrain par rapport à la valeur de construction, inhérente à l'immobilier commercial. La valeur assurée représente 60 % de la valeur réelle du portefeuille total des placements immobiliers.

La prime d'assurance pour 2015, taxes incluses, s'élève à € 111.633.

Gestion opérationnelle

La société dispose d'une organisation de management interne qui dirige les disciplines de gestion administrative, technique et commerciale de l'immobilier.

Wereldhave Belgium Services SA, en tant que filiale, dispose d'une organisation administrative, comptable et technique qui est appropriée à la gestion de portefeuille de placements immobiliers de la Société. Les administrateurs de Wereldhave Belgium Services SA répondent aux exigences en matière de fiabilité professionnelle, d'agrégation (Institut professionnel des Agents immobiliers) et d'expérience adéquate conformément à l'article 19 de la Loi sur les SIR.

Dérogation conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi sur les SIR

Le 22 septembre 2014, la FSMA a autorisé le renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20 % de l'actif dans un ensemble immobilier. Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes :

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2016 ;
- La part qui représente le centre commercial « Belle-Île » à la fin de chaque trimestre dans la valeur du portefeuille immobilier consolidé ne peut être supérieure – sauf à la suite de fluctuations de valeur – au pourcentage que représentait le centre commercial « Belle-Île » au 30 juin 2014, à savoir 25,43 % ;
- La société doit rendre compte trimestriellement à la FSMA de la part que représente le centre commercial « Belle-Île » dans le portefeuille des placements immobiliers ;

- Les rapports périodiques et prospectus que la Société publiera à l'avenir doivent expressément mentionner que la priorité donnée par la Société aux centres commerciaux, implique une plus grande concentration géographique ainsi qu'une plus grande concentration du risque, notamment sur les problèmes techniques et l'incendie.

Conformément à l'article 30 § 4 de la loi sur les SIR, le taux d'endettement de la Société ne peut à aucun moment excéder 33 % et ce tant que la dérogation à l'article 30 § 1^{er} et § 2 de la Loi sur les SIR est en vigueur. Le taux d'endettement consolidé au 31 décembre 2015 s'élève à 27,5 %.

La valeur d'acquisition (valeur d'apport et investissements supplémentaires pour l'obtention du statut de société d'investissement immobilière/société immobilière réglementée publique (1998)) du centre commercial Belle-Île à Liège s'élevait à € 75,8 millions. La valeur réelle au 31 décembre 2015 s'élève à € 162,7 millions, soit 21,04 % du portefeuille des placements immobiliers. Les produits locatifs sur 2015 ont atteint € 10,9 millions.

Acquisition juridique des droits de propriété de la partie résiduelle du centre commercial « Ring Shopping Kortrijk Noord »

Le 12 janvier 2015, la Société a acquis les droits réels de la partie résiduelle du centre commercial « Ring Shopping Kortrijk Noord » (22.000 m²). Fin septembre 2014, la société avait déjà acheté une partie du centre commercial (11.000 m²), propriété de Redevco. Les investissements totaux, y compris les coûts de la transaction, se chiffrent à € 108,1 millions, le rendement initial net s'élève à 6,1 %. Le centre commercial aura donc désormais un seul propriétaire, ce qui permettra une gestion efficace.

Le centre commercial est situé le long du ring de Kortrijk, l'accessibilité et la visibilité sont excellentes et le centre est par ailleurs doté d'un parking gratuit d'environ 2.000 places.

Le centre commercial compte parmi ses locataires des enseignes diversifiées dont C&A, Esprit, Albert Heijn, H&M, Sergent Major, Sports Direct, Ici Paris XL, Coolcat, etc. Le taux d'occupation du centre commercial s'élève à 89,5 %, ce qui offre des perspectives d'amélioration et d'optimisation. Actuellement, le centre accueille chaque année 3 millions de visiteurs environ.

Le « Ring Shopping Kortrijk Noord » a un excellent « track record » et présente des flux de trésorerie stables.

Cette transaction s'intègre parfaitement dans la stratégie de la Société de constituer un portefeuille avec des centres commerciaux qui sont dominants dans une zone de chalandise solide et vaste.

L'achat a été financé en partie par les produits (€ 49,4 millions) de l'augmentation de capital du 16 février 2015 et la partie résiduelle avec un financement externe (€ 58,7 millions).

Réalisation du parc commercial « Les Bastions » à Tournai

La phase de construction du parc commercial (10.000 m²), adjacent au centre commercial « Les Bastions », a été réalisée. L'ouverture des premiers magasins a eu lieu le 19 février 2016. Des contrats de bail ont déjà été conclus avec Blokker, Pronti, AS Adventure, Maisons du Monde, Sportsdirect.com, Pro Duo et Action. Pour le reste des surfaces, les négociations avec des locataires potentiels sont à un stade très avancé.

Description du portefeuille immobilier

CENTRES COMMERCIAUX



Centre commercial 'Belle-Ile'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Top 5 locataires

CARREFOUR BELGIUM SA	10,56 %
WE	3,76 %
HENNES & MAURITZ	3,45 %
EXCELLENT RETAIL BRANDS	3,31 %
C&A	3,25 %

Nombre de locataires 90

Construction 1994

Situation Belle-Ile se situe au sud-est de Liège, au début de l'Autoroute des Ardennes – E25

Surface locative 30.252 m²



Centre commercial de Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Top 5 locataires

DELHAIZE GROUP SA	6,17 %
HENNES & MAURITZ	4,79 %
SPORTSDIRECT.COM	3,58 %
EXCELLENT RETAIL BRANDS	3,10 %
ESPRIT	2,63 %

Nombre de locataires 95

Construction 1974 – Extension 2012

Situation Le centre commercial de Nivelles se situe aux abords de Nivelles, à la sortie 'Nivelles Sud' de l'autoroute E19 Bruxelles-Paris

Surface locative 28.600 m²



Centre commercial Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 locataires

C&A	5,41 %
HENNES & MAURITZ	4,69 %
REDISCO : SPRL	4,09 %
A.S. WATSON GROUP	3,52 %
ALBERT HEIJN BELGIE SA	3,47 %

Nombre de locataires 79

Construction 1973

Situation Le centre commercial est situé le long du ring de Kortrijk

Surface locative 32.000 m²



Centre commercial 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 locataires

C&A	10,44 %
DELHAIZE GROUP SA	8,72 %
HENNES & MAURITZ	8,40 %
HEMA	3,36 %
ICI PARIS XL	3,29 %

Nombre de locataires 56

Construction 1979 – Rénovation 1996

Situation Le centre commercial est situé le long du ring de Tournai

Surface locative 15.540 m²



Centre commercial Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Top 5 locataires

GENKPARK	28,07 %
CARREFOUR BELGIUM SA	12,28 %
SPORTSDIRECT.COM	5,22 %
PIOCHEUR SA	4,97 %
ESPACE KWESTO SA	3,86 %

Nombre de locataires 48

Construction 1967 – Rénovation 2014

Situation Le centre commercial se situe dans le centre de Genk

Surface locative 27.100 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

Top 5 locataires

HENNES & MAURITZ	14,33 %
INDITEX	12,33 %
DELHAIZE GROUP SA	10,13 %
C&A	8,45 %
QUIRAL BELGIQUE SA	8,13 %

Nombre de locataires 59

Construction 2008

Situation Le complexe commercial se situe dans le centre de Genk

Surface locative 15.618 m²



Centre commercial Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo

Top 5 locataires

TABOO sprl	22,45 %
CLUB SA	19,07 %
PLANET PARFUM SA	12,71 %
NATURAL FOOD SA	10,28 %
ERAM CHAUSSURES SPRL	8,48 %

Nombre de locataires 12

Construction 1968

Situation Le complexe est situé au centre de Waterloo

Surface locative 3.347 m²



'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent

Top 5 locataires

HOUSE INDUSTRIES SPRL	24,47 %
PAM TEAM COMM. V.A.	24,47 %
DO INVEST SA	17,28 %
ALBERT HEIJN BELGIE SA	13,83 %
A.S. WATSON GROUP	9,29 %

Nombre de locataires 7

Construction 2014

Situation Le complexe est situé dans le centre ville, le long de la rue Overpoort

Surface locative 3.700 m² + 119 chambres d'étudiants

IMMEUBLES DE BUREAUX



Immeubles de bureaux à Bruxelles

Madou Center, Bisshofsheimlaan 1-8, 1000 Bruxelles

Locataire

ERGO SERVICES KDV 100,00 %

Nombre de locataires 1

Construction 1975 – Renovatie 2002

Situation Le long de la petite ceinture, dans le quartier Arts/Loi

Surface locative 12.162 m²



Immeubles de bureaux à Vilvoorde

Medialaan 30-32, 1800 Vilvoorde

Top 5 locataires

QUINTILES BELGIUM SA	31,03 %
AMADEUS BENELUX SA	19,99 %
NUTRITION & SANTE B-LUX	13,95 %
INTERSYSTEMS BENELUX	8,74 %
RICOH	3,02 %

Nombre de locataires 10

Construction 1999

Situation Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national

Surface locative

Medialaan 30 : 5.449 m²

Medialaan 32 : 3.907 m²



Immeubles de bureaux à Vilvoorde

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Top 5 locataires

RICOH	49,16 %
ENI Gas & Power SA	12,13 %
WGEO Ltd. – Belgium	11,86 %
QUINZ Advocaten cvba	10,49 %
MONSTER BELGIUM SA	9,43 %

Nombre de locataires 8

Construction 2001

Situation Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national

Surface locative 12.772 m²



Immeubles de bureaux à Vilvoorde

Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde

Top 3 locataires

SEBIA	51,27 %
CRAWFORD AND CO SA	38,34 %
KEY TRAVEL	10,39 %

Nombre de locataires 3

Construction 1998

Situation Dans le parc d'affaires 'Business Class', à proximité de la gare de Vilvoorde

Surface locative 3.048 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

Top 5 locataires

ABN AMRO BANK	20,86 %
24+ SA	14,03 %
ASTREA BCVBA	8,26 %
AON BELGIUM SPRL	7,84 %
VITO	7,76 %

Nombre de locataires 20

Construction 1999

Situation Le long du ring d'Antwerpen

Surface locative 16.003 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

Top 3 locataires

ARGENTA SPAARBANK SA	49,72 %
BELGACOM	30,12 %
ANTEA BELGIUM SA	20,16 %

Nombre de locataires 3

Construction 2001

Situation Le long du ring d'Antwerpen

Surface locative 11.192 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen

Top 5 locataires

AMADEUS BENELUX SA	23,28 %
TVM BELGIUM	12,15 %
TRUVO BELGIUM G.C.V.	8,12 %
LUXOTTICA BELGIUM SA	7,70 %
CWS-BOCO BELUX SA	7,23 %

Nombre de locataires 14

Construction 2002

Situation Le long du ring d'Antwerpen

Surface locative 11.192 m²

PROJETS



Centre commercial 'Les Bastions' à Tournai

Secteur
Commercial

Type
Extension

Etendue
Retail park : 10.000 m² GLA
Extension centre commercial : 14.500 m² GLA
Centre commercial après extension :
32.500 m² GLA

Date de réception
Retail Park : Q1/2016
Extension centre commercial : 2017/2018

Rendement estimé
Tournai I : 6,50 % – 7,00 %
Tournai II : 6,25 % – 6,75 %

Etat d'avancement
Tournai 'Retailpark' – Committed
- ouverture le 19/02/2016
- 68 % déjà loué au 31/12/2015
- investissement : € 17,8 Mio

Tournai 'Extension' – Not committed
- début de construction Q1/2016
- réception prévue : Q1/2018
- investissement : € 55 Mio



Complexe commercial Waterloo

Secteur
Commercial

Type
Réaménagement multifonctionnel
du complexe commercial

Etendue
10.000 m² GLA

Date de réception
fin 2019

Rendement attendu
6,75 % – 7,25 %

Etat d'avancement
Not committed
Le projet est actuellement en phase de conception. Les permis sont prévus pour la fin 2016 et la construction sera probablement étalée sur 2 ans.
Investissement : € 53 Mio



Centre commercial 'Belle-Ile' à Liège

Secteur

Commercial

Type

Extension

Etendue

+/- 7.000 m² GLA

Date de réception

fin 2017

Rendement estimé

6,0 % – 6,5 %

Etat d'avancement

Not committed

Le permis socio-économique est obtenu et la demande du permis de bâtir est prévue pour Q1 2016.

Les priorités sont :

- 1) enseignes attrayantes et renommées
- 2) optimisation du branche mix
- 3) durabilité

Investissement : € 50 Mio

Rapports des experts immobiliers

Conclusions des rapports des experts immobiliers rédigés le 31 décembre 2015, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, conforme à l'A.R. du 13 juillet 2014 d'application sur les sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR.

Les deux rapports ont été établis sur base de la valeur de marché telle que définie dans les 'International Valuation Standards' publiés par la 'Royal Institution of Chartered Surveyors' (Le 'Red book'), une méthode d'évaluation acceptée internationalement. La valeur de marché (= fair value) est définie comme étant « Le montant estimé pour lequel un bien pourrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans des conditions de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte ».



Centre commercial 'Belle-Ile' à Liège

Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD

Biens d'investissements : Méthode de capitalisation

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

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués demain dans le marché. Pour déterminer ce prix, nous nous basons sur nos données internes et les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, de l'accessibilité, du site et du bâtiment entier ou des surfaces commerciales individuelles.

Une fois le LM déterminé pour chaque surface commerciale, nous calculons le Loyer de Marché ajusté. Celui-ci correspondra au loyer perçu augmenté de 60 % de la différence entre le loyer perçu et le loyer de marché estimé, ou simplement 100 % du loyer de marché estimé, dépendant du niveau de loyer perçu.

Le premier cas de figure survient lorsque le LM est supérieur au loyer perçu. D'expérience, nous constatons que lors des reconductions de contrat où le LM est supérieur au loyer perçu, le propriétaire obtient rarement 100 % du LM. En cas de conflit lors d'une renégociation entre un propriétaire et son locataire, un juge devant statuer décidera d'un loyer en moyenne à 60 % de la différence entre loyer perçu et LM. Ce Loyer de Marché ajusté s'appliquera à l'échéance du contrat.

Le second cas de figure s'applique lorsque le loyer perçu est supérieur au LM. Nous estimons qu'il est très improbable de maintenir un tel niveau de loyer et que le loyer perçu s'ajustera au LM dès le prochain break.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter ce bien. 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 la valeur brute avant corrections.

Dans la troisième démarche nous prenons en compte toutes les corrections qui pourraient avoir une influence sur la valeur brute avant corrections. Ces corrections concernent par exemple le vide actuel et futur, les frais de location et de travaux prévus, investissements etc. Ces corrections sont donc déduites ou ajoutées à la valeur initiale brute afin d'obtenir la valeur brute après corrections (ou Valeur d'investissement, acte en mains).

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 % (en Flandre) ou 12,5 % (en Wallonie et à Bruxelles), ainsi que les frais de notaire, de la valeur de marché acte en mains après corrections.

Total évaluation : € 607.760.000 (six cent sept million sept cent soixante mille euro).



TROOSTWIJK – ROUX EXPERTISES CVBA

Nous avons choisi la méthode de l'approche du revenu pour la valorisation des actifs existants.

Les valorisations sont réalisées par des estimateurs expérimentés et sont basées sur plusieurs éléments :

- Les informations qui nous ont été fournies par la société concernant les loyers réels, les conditions des conventions de bail, les coûts des services, les dépenses d'investissements, etc. ;
- Les postulats et principes de valorisation utilisés par les estimateurs sont totalement axés sur le marché, concernant notamment les rendements et les taux de capitalisation. Ils sont basés sur leur estimation avisée et sur l'observation du marché.

L'approche du revenu :

- La juste valeur de biens immobiliers de placement (= valeur du marché) est déterminée en appliquant des projections de flux de trésorerie actualisés en se fondant sur des estimations raisonnables des revenus locatifs et des investissements futurs, sur la base des conventions de bail en cours et d'autres contrats. Lorsque cela est possible, nous utilisons aussi des informations extérieures telles que les prix locatifs actuels du marché pour des biens de nature, d'état et d'emplacement similaires. Lors de la capitalisation des futurs flux de trésorerie projetés, il convient d'utiliser des taux de capitalisation reflétant l'évaluation des facteurs incertains du marché actuel relatifs aux montants prévisionnels du calendrier des flux de trésorerie.

Méthodologie : DCF

L'évaluation des biens immobiliers a été réalisée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF, Discounted Cash Flow), une méthode qui détermine la valeur actuelle (du marché) sur la base des futurs flux de trésorerie.

Valorisation

Sur la base de ce qui est énoncé dans la présente valorisation, nous estimons que le total des valeurs de marché individuelles des biens immobiliers et immeubles sous baux emphytéotiques, en fonction et à la suite des diverses conventions de bail signées au 31 décembre 2015, s'élève à :

Total : € 125.721.500 (cent vingt-cinq millions sept cent vingt et un mille cinq cents euros).

Cette valorisation ne comporte pas de valeur négative.

La valeur du marché est cohérente avec les valorisations réalisées pour l'établissement des comptes annuels.

Coûts de transaction

La valorisation est établie hors taxes et ne prend pas en compte les frais de réalisation. De même, pour la valorisation lors d'une vente d'un bien immobilier, la valorisation nette exclut les frais supportés par l'acheteur qui peuvent varier selon les différentes régions.

Postulats et sources d'information

Un postulat est défini selon le glossaire du Red Book comme une « supposition acceptée comme vraie » (« postulat »). Les postulats sont des faits, des circonstances ou des situations qui influent l'objet ou l'estimation d'une valorisation qui, selon le contrat, doit être vérifiée par la partie estimatrice dans le cadre du processus de valorisation. Dans le cadre de nos valorisations, nous utilisons un certain nombre de postulats et de sources d'informations. Nous estimons que nos postulats sont raisonnables compte tenu de notre connaissance des biens immobiliers et du contenu des rapports qui nous ont été remis. Si ces postulats n'étaient pas corrects, la valorisation devrait être corrigée. Vous trouverez ci-dessous les postulats utilisés pour notre valorisation.

Inspections

Nous avons inspecté tous les biens immobiliers et la direction de l'entreprise nous a informés qu'aucun bien immobilier n'a subi de changement significatif depuis notre dernière inspection.

Informations

Nous supposons que les informations transmises par Wereldhave Belgium et ses conseillers professionnels concernant les biens immobiliers sont exhaustives et correctes.

Nos postulats reflètent donc de manière détaillée les facteurs pouvant influencer la valeur, comme les transactions possibles de bail, les révisions des loyers, les exigences légales en attente et les dispositions en termes de planification qui nous ont été communiquées, en supposant que les informations correspondantes étaient à jour.

Titre

Dans le cadre d'une valorisation antérieure des biens immobiliers, nous nous sommes basés sur les informations de la société quant à la qualité et les possibilités commerciales des titres de propriété de chaque bien immobilier. Quand nous ne disposons pas de rapports ou de titres de propriété légaux, nous avons supposé, à moins que le contraire ait été démontré, que les biens immobiliers n'étaient pas en vente et qu'ils étaient libres de toute obligation, hypothèque et autres charges. Notre valorisation est basée sur des renseignements fournis par des tiers, y compris des droits de propriété que nous n'avons pas vérifiés séparément comme estimateurs à des fins comptables pour Wereldhave Belgium : nous avons considéré ces informations obtenues comme correctes.

Superficies

Nous n'avons pas mesuré les biens immobiliers et nous nous sommes basés sur les superficies qui nous ont été communiquées et sur les rapports de mesures réalisés pour les biens immobiliers concernés afin de contrôler les superficies.



Centre commercial, Nivelles

Machines et installations

Les immobilisations corporelles comme les ascenseurs, les escaliers mécaniques, les systèmes de climatisation et les autres installations usuelles ont été considérées comme parties intégrantes des biens immobiliers et ont été prises en compte dans nos valorisations. Les machines et installations, les autres appareils et équipements des locataires ne sont pas pris en compte dans notre valorisation.

Nous n'avons réalisé des tests spécialisés sur aucun système de service et pour les fins de la valorisation, nous avons supposé que ceux-ci étaient en bon état et conformes aux statuts, à la législation et à la réglementation en vigueur.



Centre commercial 'Belle-Ile' à Liège

Études environnementales et du sol

Notre mission n'englobait pas de recherches ou d'évaluations techniques environnementales et nous n'avons pas mené de recherches historiques concernant la pollution du sol ou des bâtiments. Sauf information contraire, nous avons supposé que les biens immobiliers n'étaient pas affectés par une pollution des sols et qu'il n'y a aucune raison de croire que la destination actuelle ou future des biens immobiliers en sera affectée.

Nous n'avons pas reçu pour mission d'effectuer des contrôles de la structure des biens immobiliers, mais notre rapport évalue les besoins en réparations, le cas échéant. Les biens immobiliers ont été appréciés sur la base de l'estimation de la société selon qui, sauf avis contraire, aucun matériau dangereux n'a été utilisé lors de la construction des bâtiments concernés.

Planification

Nous avons pris connaissance des projets d'urbanisation uniquement par oral. Au cours de notre enquête, les autorités locales nous ont informés qu'il n'y avait pas d'infraction existante à l'encontre de projets d'urbanisation, de construction de routes ou d'autres projets. Les informations qui nous ont été communiquées par les « responsables de l'urbanisme » ont été données sans garantie de leur part, et par conséquent, nous déclinons toute responsabilité quant à la justesse ou à l'exhaustivité des informations délivrées.

Nous n'avons pas contrôlé les permis de construire et avons supposé que les biens immobiliers ont été construits et sont utilisés conformément à toutes les autorisations nécessaires et qu'il n'existe aucun problème juridique non résolu. Nous supposons que tous les bâtiments sont conformes à toutes les exigences légales et celles des autorités locales relatives notamment à la construction, aux incendies, à la santé et à la sécurité.

Conventions de bail

Concernant les conditions de location, les loyers contractuels, l'indexation des loyers, les revenus complémentaires, les coûts non recouvrables et les dépenses d'investissement, nous nous sommes basés sur les informations des conventions de bail mises à notre disposition par la société aux fins de notre valorisation.

Nous n'avons effectué aucune analyse de solvabilité des locataires. Cependant, nous tenons compte dans notre valorisation de notre connaissance pour ce marché de la situation financière des locataires. Nous avons supposé que chaque locataire pouvait remplir ses engagements locatifs et qu'il n'y a aucune violation des conventions de bail.

La valeur totale du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2015 à € 733.481.500.

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 %.

Au 31 décembre 2015, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 40.547.161.

Op basis van wat in deze Waardering is uiteengezet, zijn wij van mening dat het totaal van de afzonderlijke marktwaarden van de onroerende goederen en panden in erfpacht, in functie en als gevolg van de diverse huurovereenkomsten op 31 december 2015 bedraagt:

Totaal - € 125.721.500
(HONDERDVIJFENTWINTIG MILJOEN ZEVENHONDERD EENENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO)

Met de meeste hoogachting,
Troostwijk-Roux Expertises,

AD.
Luk Van Meenen, MRICS
CEO

7. WERELDHAVE EN BOURSE



Dividendes et nombre d'actions

Les actionnaires de la Société ont atteint en 2015 un rendement (dividende inclus) de 11,2 % (2014 : 30,44 %). Le rendement de l'EPRA Index Europe s'élève à 11,4 %. La proportion cours/résultat direct se situait à 19,5 fin 2015.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2015 s'élevait à € 110,00 contre € 102,01 le 31 décembre 2014.

Le 27 janvier 2015, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a approuvé une augmentation de capital en espèces avec droit de préemption. A la suite de l'offre publique d'acquisition de 630.819 nouvelles actions à concurrence de € 49.992.405,75, le capital total de la société s'élève au 16 février 2015 à € 292.773.778,51. A compter de cette date, le capital est représenté par 6.939.017 actions entièrement libérées qui sont cotées à l'Euronext Bruxelles.

A l'occasion de cette opération de capital, le coupon n°18 (qui représente le droit de préemption) et le coupon n°19 (qui représente le dividende pour l'exercice du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014) ont été détachés le 26 janvier 2015 après clôture de l'Euronext Bruxelles.

Ni Wereldhave Belgium, ni l'une de ses filiales ne détiennent d'actions dans Wereldhave Belgium.

Il n'y a pas d'actions privilégiées ou d'actions sans droit de vote ni d'obligations convertibles ou de droits de souscription qui donnent droit à des actions. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'Assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur aux fins des notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (c'est-à-dire les notifications lorsque le seuil légal de 5 % ou d'un multiple de 5 % est atteint, dépassé ou n'est pas franchi. La Société n'utilise pas de seuil statutaire supplémentaire.

En 2015, les volumes négociés se situent en moyenne à 1.824 actions par jour, soit une augmentation de 33 % par rapport à 2014 (en moyenne 1.370 pièces par jour).

L'ACTION WERELDHAVE BELGIUM

au 31 décembre

NOMBRE D' ACTIONS	2013	2014	2015
Nombre d'actions en fin de période	6.308.198	6.308.198	6.939.017
Nombre d'actions ayant droit au dividende	6.308.198	6.308.198	6.939.017
Nombre d'actions nominatives	4.393.166	4.393.310	4.553.106
Actions dématérialisées	1.915.032	1.914.888	2.385.911
Capitalisation boursière à la clôture (€ Mio)	525,0	643,5	763,3
Free float	30,6 %	30,6 %	30,4 %

COURS DE L' ACTION (€)	2013	2014	2015
Clôture la plus élevée	89,99	104,17	112,00
Clôture la moins élevée	75,42	79,34	85,27
Cours de l'action à la date de clôture	83,22	102,01	110,00
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	6,93	29,14	34,54
Cours moyen	83,35	92,68	101,90

DONNÉES PAR ACTION (€)	2013	2014	2015
Valeur nette (valeur réelle)	77,83	78,99	81,76
Valeur nette EPRA	77,83	78,99	81,76
Dividende brut	4,40	4,60	4,90
Dividende net	3,30	3,45	3,58
Rendement brut (%)	5,29 %	4,51 %	4,45 %
Rendement net (%)	3,97 %	3,38 %	3,25 %
Pay out ratio	86,4 %	87,0 %	87,0 %

Volume (nombre d'actions)

Volume moyen par jour	1.619	1.370	1.824
Volume annuel	412.807	349.324	466.905
Taux de circulation	0,03 %	0,02 %	0,03 %

Dividende

Un dividende de € 4,90 bruts – € 3,577 nets (2014 : € 4,60 bruts – € 3,45 nets) par action a été proposé à l'assemblée générale des actionnaires. Le dividende sera mis en paiement à partir du 18 avril 2016. Les dividendes décrétés mis en paiement après le

1^{er} janvier 2016 (sauf certaines exemptions) sont soumis à un précompte mobilier de 27 % au lieu de 25 % (Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat).

ACTIONNARIAT

au 31 décembre

NOM	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉTENUS DE MANIÈRE DIRECTE	% DES DROITS DE VOTE DÉTENUS DE MANIÈRE DIRECTE
Wereldhave SA WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland	2.524.529	36,38 %
Wereldhave International SA WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland	2.303.372	33,20 %
Public	2.111.116	30,42 %
TOTAL	6.939.017	100,0 %
<i>Déclaration de transparence</i>		
Federale Assurance Rue de l'Etuve 12 1000 Bruxelles Belgique	400.703	5,77 %
Liste des actions détenues par les Dirigeants Effectifs et les membres du Conseil d'Administration		
Dirk Anbeek		0
Luc Plasman		200
Kasper Deforche		0
Dirk Goeminne		0
Jacques de Smet		0
Philippe Naert		0



Centre commercial, Nivelles

Autres informations

Informations conformément à l'article 34 de l'A.R. du 14 novembre 2007 concernant les obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation, sur un marché réglementé.

1. Structure des fonds

A la date du présent rapport financier annuel, le capital social de la Société s'élève à € 292,77 Mio répartis entre 6.939.017 actions, dont chaque 1/6.939.017^{ème} représente une partie du capital social sans valeur nominale et entièrement libéré.

Il n'y a pas de restrictions légales ou réglementaires sur le transfert de valeurs mobilières et l'exercice des droits de vote.

2. Régime d'actionariat des employés

Actuellement, aucun plan d'actionariat pour salarié n'est prévu.

3. Conventions d'actionnaires qui pourraient entraîner des restrictions de transfert ou de restrictions à l'exercice des droits de vote

En vertu de la loi du 12 avril 2007, article 74 §7 point 3, le 28 octobre 2008, Wereldhave N.V. et Wereldhave International N.V. ont rapporté de commun accord qu'en date du 1^{er} septembre 2008 ils sont en possession de plus de 30 % des actions ayant droit au vote.

Le 31 décembre 2015 6.939.017 actions sont en circulation, dont 36,38 % sont détenus par Wereldhave N.V., 33,20 % par Wereldhave International N.V. et 30,42 % par le public. Wereldhave International N.V. est une filiale à 100 % de Wereldhave N.V..

Agenda financier pour 2016

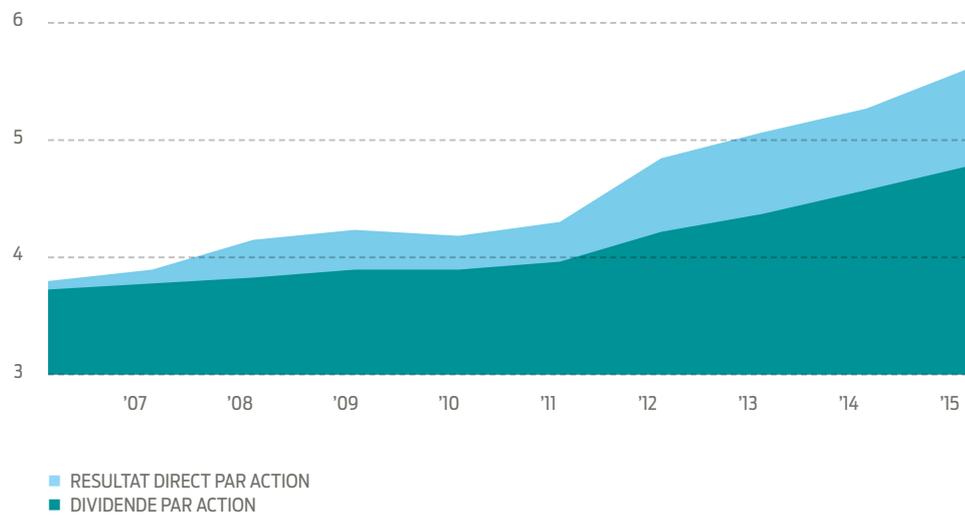
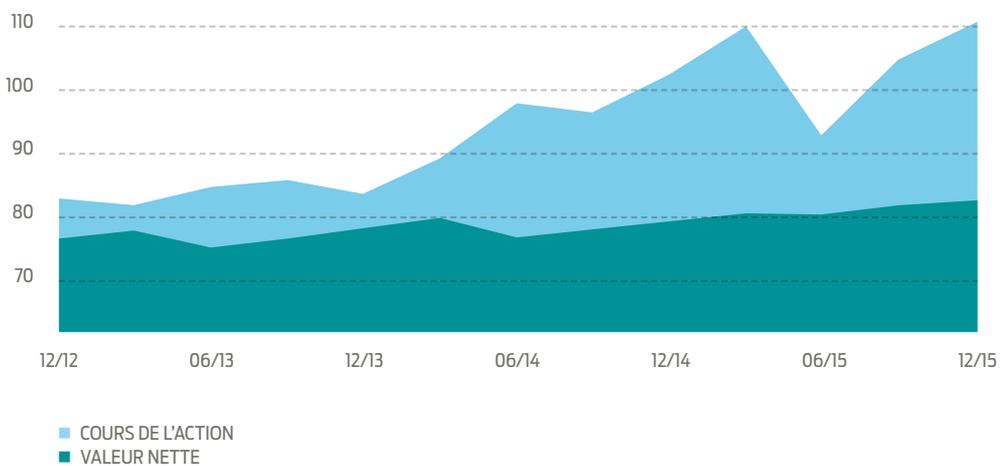
<p>FÉVRIER 2016</p> <p>2 MARDI Communiqué de presse résultats 2015 (8:00 AM)</p>	<p>AVRIL 2016</p> <p>13 MERCREDI Assemblée Générale des Actionnaires</p>	<p>AVRIL 2016</p> <p>18 LUNDI Ex-dividend</p>	<p>AVRIL 2016</p> <p>19 MARDI Dividend record date</p>
<p>AVRIL 2016</p> <p>21 JEUDI Communiqué de presse Q1 2016 (8:00 AM)</p>	<p>AVRIL 2016</p> <p>22 VENDREDI Mise en paiement du dividende 2015</p>	<p>JUILLET 2016</p> <p>20 MERCREDI Communiqué de presse Q2 2016 (8:00 AM)</p>	<p>OCTOBRE 2016</p> <p>20 JEUDI Communiqué de presse Q3 2016 (8:00 AM)</p>

Les modifications éventuelles de l'agenda financier seront publiées par un communiqué de presse, lesquelles peuvent également être consultées sur le site Internet de la Société.
www.wereldhavebelgium.com



Centre commercial 'Belle-Ile' à Liège

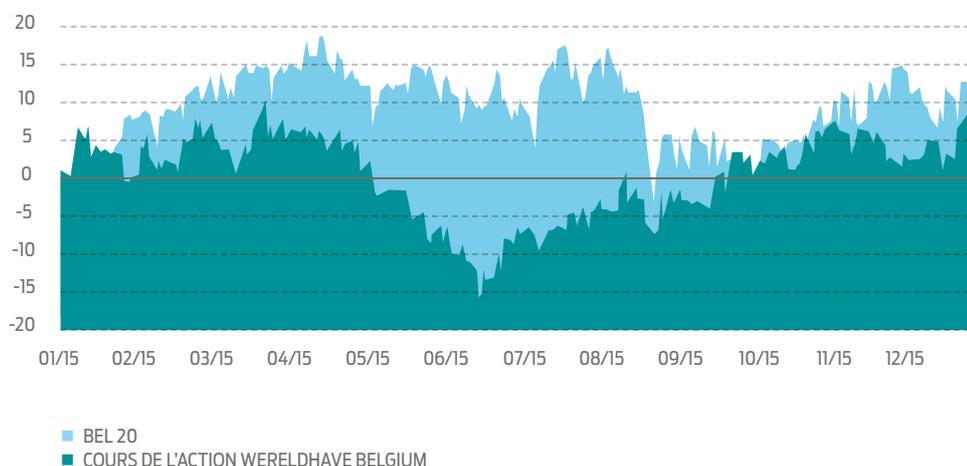
Données boursières

RÉSULTAT DIRECT PAR ACTION ET DIVIDENDE PAR ACTION
(x € 1)COURS ACTION/VALEUR NETTE
(avant répartition du bénéfice x € 1)



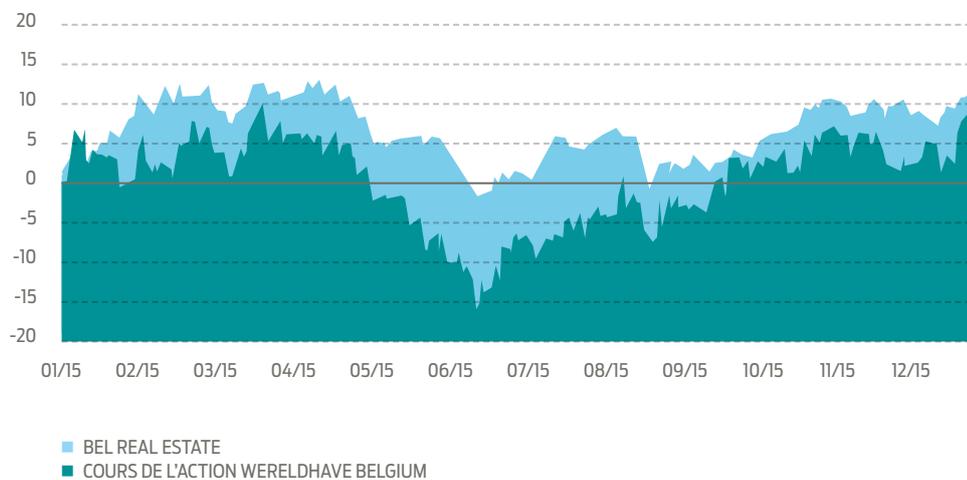
COMPARAISON ENTRE WERELDHAVE BELGIUM ET L'INDEX BEL20

(en %)

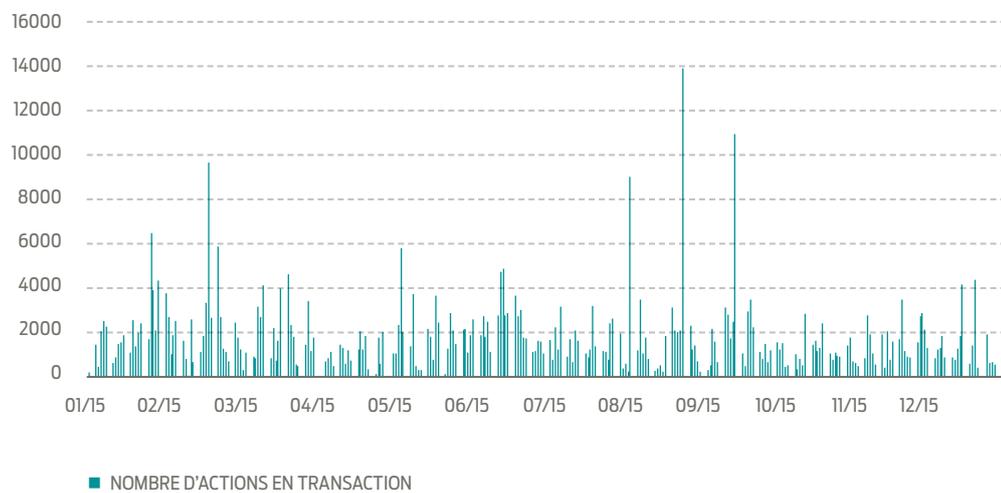


COMPARAISON ENTRE WERELDHAVE BELGIUM ET L'INDEX BEL REAL ESTATE

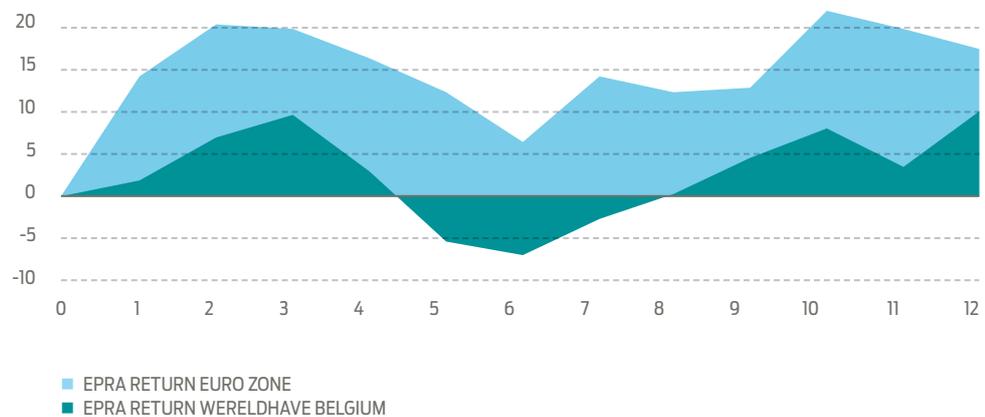
(en %)



WERELDHAVE BELGIUM — VOLUME D'ÉCHANGES



EPRA RETURN 2015*



(*) Ces données sont mentionnées à titre purement indicatif et ne sont pas nécessaires dans le cadre de la loi SIR. Elles ne sont soumises à aucune vérification par les Autorités Publiques et ne sont pas auditées par le Commissaire.

8. RAPPORT FINANCIER





Situation financière consolidée

ACTIF

au 31 décembre

X € 1.000	COMM.	2013	2014	2015
I. ACTIFS NON COURANTS				
A. Goodwill		2.020	0	0
		2.020	0	0
C. Immeubles de placement	6	597.133	750.098	774.029
		597.133	750.098	774.029
D. Autres immobilisations corporelles	7	533	811	654
E. Actifs financiers non courants				
Actifs disponibles à la vente				
Certificats fonciers	8	18.506	9.116	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	9	22	11	0
		19.061	9.938	654
II. ACTIFS COURANTS				
D. Créances commerciales	10	5.012	5.606	8.139
E. Créances fiscales et autres actifs courants	10	899	4.327	5.907
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	2.626	4.053	6.231
		8.537	13.986	20.277
TOTAL DE L'ACTIF		626.751	774.022	794.960

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre

X € 1.000	COMM.	2013	2014	2015
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE				
A. Capital	12	266.160	266.160	292.774
B. Primes d'émission		27.759	27.759	50.563
C. Réserves				
a. Réserve légale		30	36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		100.749	104.043	103.745
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		0	-494	-733
i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	13	3.407	565	0
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-558	-987	-993
m. Autres réserves		1.053	1.019	986
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		57.627	61.328	71.541
D. Résultat net de l'exercice		34.752	38.855	49.391
		490.979	498.284	567.310
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES				
		0	0	0

PASSIF

au 31 décembre

X € 1.000	COMM.	2013	2014	2015
I. PASSIFS NON COURANTS				
A. Provisions				
Pensions	14	787	1.372	1.232
B. Dettes financières non courantes				
a. Etablissements de crédit	15	113.000	50.000	110.000
c. Autres				
Autres emprunts	15	0	119.000	36.000
Garanties locatives reçues	16	189	247	396
C. Autres passifs financiers non-courants				
Instruments de couverture autorisés	17	0	494	733
Autres		3.780	0	0
F. Passifs d'impôts différés	18			
b. Autres		1.282	1.693	1.730
		119.038	172.806	150.091
II. PASSIFS COURANTS	19			
B. Dettes financières courantes				
a. Etablissements de crédit		8.000	0	63.000
c. Autres				
Autres emprunts		0	14.500	0
Autres		311	1.473	1.417
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes				
b. Autres				
Fournisseurs		3.028	82.641	6.222
Impôts, rémunérations et charges sociales		740	870	1.234
F. Comptes de régularisation				
Revenus immobiliers perçus d'avance		1.133	866	2.082
Autres		3.522	2.582	3.604
		16.734	102.932	77.559
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		626.751	774.022	794.960
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		77,83	78,99	81,76

Compte de résultats consolidés

au 31 décembre

X € 1.000	COMM.	2013	2014	2015
I. Revenus locatifs	20			
Loyers		35.675	38.660	46.744
Indemnités de rupture anticipée de bail		156	272	665
Résultat locatif net		35.831	38.932	47.409
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21	1.467	4.799	8.376
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22	-1.466	-4.937	-8.716
		1	-138	-340
RÉSULTAT IMMOBILIER		35.832	38.794	47.069
IX. Frais techniques				
Frais techniques récurrents				
Réparations		-297	-364	-372
Redevances de garantie totale		-121	-128	-92
Primes d'assurances		-47	-30	-40
		-465	-522	-504
X. Frais commerciaux				
Commissions d'agence		-362	-379	-369
Publicité		-99	-184	-179
		-461	-563	-548
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués				
Frais sur immeubles non loués		-515	-490	-727
Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-12	-197	-188
		-527	-687	-915
XII. Frais de gestion immobilière				
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-635	-835	-1.327
		-635	-835	-1.327
Charges immobilières	23	-2.088	-2.607	-3.294
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		33.744	36.187	43.775
XIV. Frais généraux de la Société				
Personnel		-848	-1.169	-1.420
Autres		-976	-1.390	-1.655
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		46	341	971
	24	-1.778	-2.218	-2.104
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		31.966	33.969	41.671

X € 1.000	COMM.	2013	2014	2015
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement				
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)		0	1.290	0
Valeur comptable des immeubles vendus		0	-1.263	0
		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	1	1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		5.642	2.562	23.558
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-2.348	-2.860	-14.815
		3.294	-298	8.743
XIX. Autre résultat sur portefeuille				
		0	-536	-215
		0	-536	-215
	25	3.293	-807	8.529
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		35.259	33.163	50.200
XX. Revenus financiers				
Intérêts et dividendes perçus		1.198	1.298	559
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	8	0	6.228	1.823
XXI. Charges d'intérêts nettes				
Intérêts nominaux sur emprunts		-945	-1.541	-2.960
XXII. Autres charges financières				
Frais bancaires et autres commissions		-69	-84	-76
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et de passifs financiers				
Autres		-490	490	0
Résultat financier	26	-306	6.391	-654
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		34.953	39.554	49.546
XXV. Impôts des sociétés				
Impôts des sociétés		-60	-272	-102
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		-141	-427	-53
Impôt	27	-201	-699	-155
RÉSULTAT NET		34.752	38.855	49.391
RÉSULTAT NET ACTIONNAIRES DU GROUPE		34.752	38.855	49.391
Résultat par action (x € 1)	28	5,51	6,16	7,12
Résultat dilué par action (x € 1)		5,51	6,16	7,12

Etat du résultat global

au 31 décembre

X € 1.000	2013	2014	2015
I. RÉSULTAT NET	34.752	38.855	49.391
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL			
Eléments qui seront repris au résultat			
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	-494	-239
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.025	-2.842	-565
Eléments qui ne seront pas repris au résultat			
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	-558	-429	-6
	2.467	-3.765	-810
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	37.219	35.090	48.581
Imputable à :			
Intérêts minoritaires	0	0	0
Part du groupe	37.219	35.090	48.581

Tableau des flux de trésorerie consolidés

au 31 décembre

X € 1.000	2013	2014	2015
FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net avant impôts	34.953	39.554	49.546
Produits des intérêts et dividendes	-1.198	-1.298	-559
Plus-value sur vente certificats fonciers	0	0	-1.822
Resultat hors dividende perçu	33.755	38.256	47.165
Amortissements des immobilisations corporelles	118	200	261
Gratuités locatives et investissements	-257	243	830
Charges d'intérêts	-1.435	1.135	3.030
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.294	299	-8.743
Vente d'immeubles de placement	0	-27	0
Variations de provision	-2.408	-1.373	-1.250
Variations de dettes à court terme	1.614	-824	1.693
Impôt des sociétés payé	-60	-272	-102
Impôt des sociétés reçu	0	531	121
	-5.662	-88	-4.160
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	28.093	38.168	43.005
FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Vente certificats fonciers	0	-6.228	18.127
Paiement pour immeubles de placement	-31.780	-64.145	-102.040
Revenus vente d'immeubles de placement	0	27	0
Acquisition mobilier et matériel roulant	-172	-220	-104
Intérêts reçus	1.198	1.298	559
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-30.754	-69.268	-83.458
FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	0	49.418
Appel établissements de crédit/Autres	30.000	62.500	123.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	0	0	-97.500
Dividendes payés	-26.820	-27.757	-29.023
Intérêts payés	0	-2.124	-3.265
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	3.180	32.619	42.631
FLUX DE TRÉSORERIE NETS	519	1.519	2.178
TRÉSORERIE			
Situation au 1 ^{er} janvier	2.015	2.534	4.053
Augmentation/diminution de trésorerie	519	1.519	2.178
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE	2.534	4.053	6.231

Etat consolidé des variations des capitaux propres

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 2013	d				
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014		266.160	27.759	36	104.043

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
	-2.842					-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

8. RAPPORT FINANCIER

Etat consolidé des variations des capitaux propres

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 2015		266.160	27.759	36	104.043
Augmentation de capital		26.614			
Primes d'émission			22.804		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	e				
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					-298
Dividende 2014	f				
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015		292.774	50.563	36	103.745

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 2013
€ 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 2014
€ 4,40 (net € 3,30) par action : -27.757
- e Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente
Réévaluations certificats fonciers : -565
- f Dividende payé de l'exercice 2014
€ 4,60 (net € 3,45) par action : -29.018

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
-494	565	-987	1.019	100.183		498.284
						26.614
						22.804
-239						-239
	-565					-565
			-31			-31
		-6		78		72
			-2			-2
					49.391	49.391
				298		
				-29.018		-29.018
-733	0	-993	986	71.541	49.391	567.310

1	Informations générales.....	127
2	Statut fiscal.....	127
3	Principes.....	127
4	Etat consolidé du résultat direct et indirect jusqu'au 31 décembre.....	136
5	Information par segment.....	138
6	Immeubles de placement.....	144
7	Autres immobilisations corporelles.....	147
8	Actifs financiers.....	148
9	Créances commerciales et autres actifs non courants.....	148
10	Créances courantes.....	149
11	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	149
12	Capital social.....	150
13	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers.....	151
14	Obligations de pension.....	152
15	Dettes financières non courantes.....	152
16	Garanties locatives reçues.....	153
17	Instruments de couverture autorisés.....	153
18	Impôts différés.....	153
19	Passifs courants.....	154
20	Revenus locatifs.....	156
21	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués.....	157
22	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués.....	157
23	Charges immobilières.....	157
24	Frais généraux.....	158
25	Résultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations.....	159
26	Résultat financier.....	160
27	Impôts sur le résultat.....	160
28	Résultat par action.....	161
29	Dividende.....	161
30	Article 617 du Code des Sociétés.....	162
31	Détermination du taux d'endettement.....	163
32	Transactions avec les sociétés du groupe.....	163
33	Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice.....	164
34	Liste des entreprises consolidées (€ 1.000).....	164
35	Obligations d'investissement.....	166
36	Rémunération du Commissaire.....	167
37	Succursales.....	167
38	Recherche et développement.....	167
39	Procédures judiciaires et arbitrages.....	167
40	Dématérialisation des actions.....	167

Annexes

1 Informations générales

Wereldhave Belgium ('la Société') a le statut de société d'investissement à capital fixe (SIR). La Société investit de préférence dans des centres commerciaux et/ou extensions des centres commerciaux, et, le cas échéant, dans des immeubles de bureaux, des immeubles de logements et autres biens immobiliers.

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 SA 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 2015 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 10 mars 2016. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 13 avril 2016 au siège social de la Société. L'Assemblée Générale des Actionnaires est autorisée à modifier l'affectation du résultat dans les limites légales.

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 2015

La devise fonctionnelle du groupe est l'Euro. Les comptes annuels de la Société sont exprimés en Euro, arrondis en milliers. Les comptes annuels sont élaborés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS), comme approuvé par l'Union Européenne. Les comptes annuels consolidés et statutaires de la Société sont déterminés sur base de la juste valeur, sauf indication contraire.

Les comptes annuels sont élaborés avant répartition du bénéfice. Le bilan et le compte de résultats consolidés sont établis en conformité avec le schéma applicable aux SIR belges, conformément à l'A.R. du 13 juillet 2014.

En 2015, les nouvelles normes IFRS ainsi que leur interprétation, qui sont applicables à la Société (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 la Société en 2015. Il s'agit des normes suivantes :

- IFRIC 21 'Droits ou taxes'
- IFRS 3 'Comptabilisation de la contrepartie éventuelle'
- IFRS 1 'Première application d'IFRS'
- IFRS 13 'Evaluation de la juste valeur'

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 6.

Les interprétations, qu'elles soient nouvelles ou adaptées, n'ont eu qu'une influence minimale sur le rapportage de la Société.

Les amendements aux normes suivants ont été publiés et adoptés par l'Union européenne, mais ne sont pas encore obligatoires pour l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2015 :

- IAS 7 'Intérêts versés inscrits à l'actif'
- IAS 24 'Principaux dirigeants'
- IAS 34 'Information financière intermédiaire'
- IAS 19 'Régimes à prestations définies'
- IFRS 8 'Regroupement de secteurs opérationnels'
- IAS 16/38 'Méthode de réévaluation – retraitement au prorata du cumul des amortissements'
- IFRS 5 'Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées'
- IFRS 7 'Instruments financiers : informations à fournir'
- IFRS 11 'Accords conjoints'
- IAS 1 'Présentation des états financiers'
- IAS 16 'Immobilisations corporelles'
- IAS 41 'Agriculture'
- IAS 38 'Immobilisations incorporelles'

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2015 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 9 'Instruments financiers'
- IFRS 15 'Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients'
- IAS 27 'Etats financiers individuels'
- IFRS 10 'Etats financiers consolidés'
- IAS 28 'Participations dans des entreprises associées et des coentreprises'
- IFRS 14 'Comptes de report réglementaires'
- IFRS 12 'Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités'

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

3.2 CONSOLIDATION

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre (de façon exclusive ou conjointe). Contrôler signifie avoir le pouvoir sur l'entité, avoir les droits sur les rendements variables en raison de sa participation dans l'entité et avoir la capacité d'exercer le pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant des rendements. Les comptes annuels d'une filiale sont repris dans des comptes annuels consolidés selon la méthode de l'intégration globale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. On modifie le cas échéant la méthode comptable de la filiale afin d'en assurer la cohérence au sein du Groupe. La période comptable de la filiale correspond à celle de la société mère.

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'événements ou de modifications de circonstances impliquant que la valeur comptable ne peut être reconstituée. Il est nécessaire de procéder à une réduction de valeur 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.

Instruments financiers

Les instruments de couverture sont comptabilisés initialement à leur coût ; après comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur lors des états financiers suivants. Les modifications de la juste valeur des instruments financiers sont immédiatement traitées au compte de résultat à moins que le produit dérivé réponde aux conditions de la comptabilité de couverture (hedge accounting).

La juste valeur d'un instrument financier est le montant que la société s'attend à percevoir s'il est cédé à la date de clôture, auquel cas le taux en vigueur et le risque de crédit de la contrepartie concernée sont pris en considération.

Si un instrument financier peut être documenté comme une couverture efficace de la variabilité potentielle imputable à un certain risque lié à un actif ou un passif ou à une transaction future très probable, la partie du résultat qui découle de la variation de valeur de l'instrument pour lequel on constate qu'il s'agit d'une couverture efficace est immédiatement justifiée dans les autres éléments du résultat global (capitaux propres) sous « Variation de la part efficace de la juste valeur d'instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie » tel que définie en IFRS. La partie inefficace de l'instrument est comptabilisée dans le compte de résultat.

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

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

3.18 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
- la gestion immobilière
- les frais commerciaux

Les frais techniques comprennent les (grosses) réparations et l'entretien des bâtiments, les frais d'études liés à l'entretien et aux réparations, les frais des garanties totales (un contrat de maintenance 'garantie totale' garantit un niveau constant de frais d'entretien annuels, et ceci alors même que des réparations importantes deviennent nécessaires suite à une panne ou défaillance imprévue) ainsi que les frais des immeubles non-loués.

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

Aucun amortissement n'est appliqué au portefeuille d'immeubles de placement puisque les bâtiments sont évalués à leur juste valeur (commentaire 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'intérêts sur base des coûts amortis, les intérêts incluent la capitalisation des dettes productives d'intérêts sur base du taux d'intérêt effectif par emprunt à partir de la date d'acquisition du terrain jusqu'à la finalisation du projet, à moins que d'autres circonstances ne se produisent.

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

3.21 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 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 6.

4 Etat consolidé du résultat direct et indirect jusqu'au 31 décembre

X € 1.000	2013		2014		2015	
	DIRECT	INDIRECT	DIRECT	INDIRECT	DIRECT	INDIRECT
Résultat locatif net	35.831		38.932		47.409	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1		-138		-340	
Charges immobilières						
IX. Frais techniques	-465		-522		-504	
X. Frais commerciaux	-461		-563		-548	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-527		-687		-915	
XII. Frais de gestion immobilière	-635		-835		-1.327	
XIV. Frais généraux de la Société	-1.824		-2.559		-3.075	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	46		341		971	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	31.966		33.969		41.671	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0		27		0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-1		1		1	
XVIII. Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille						
- positif		5.642		2.562		23.558
- négatif		-2.348		-2.860		-14.815
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0		-536		-215
Résultat d'exploitation	31.965	3.294	33.970	-807	41.672	8.528
Résultat financier	184	-490	-327	6.718	-2.477	1.823
Résultat avant impôts	32.149	2.804	33.643	5.911	39.195	10.351
Impôts des sociétés	-60	-141	-272	-427	-102	-53
RÉSULTAT NET	32.089	2.663	33.371	5.484	39.093	10.298
Bénéfice par action (x € 1)	5,09	0,42	5,29	0,87	5,63	1,49

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 (e.a. résultat financier) 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 :

2015

X € 1.000	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Loyers	9.676	37.068	46.744
Indemnités de rupture anticipée de bail	148	517	665
RÉSULTAT LOCATIF NET	9.823	37.586	47.409
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-152	-188	-340
IX. Frais techniques			-504
Réparations	-220	-152	
Redevances de garantie totale	-45	-47	
Primes d'assurances	-12	-28	
X. Frais commerciaux			-548
Commissions d'agence	-207	-162	
Publicité	-31	-148	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-915
Frais sur immeubles non loués	-398	-329	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-134	-54	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-227	-1.100	-1.327
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.397	35.378	43.775
XIV/XV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-2.104
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			41.671
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			8.743
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.654	20.904	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.760	-11.055	
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	-215	-215
Résultat d'exploitation			50.200
Résultat financier			-654
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			49.546

X € 1.000	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-102
Impôts latents sur les fluctuations du marché des immeubles de placement			-53
Impôts			-155
RÉSULTAT NET			49.391
IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier	125.559	597.048	722.607
Investissements	441	-701	-260
Achats	0	0	0
Transfert de développement vers investissement	0	0	0
Réévaluations	-1.106	10.679	9.573
Situation au 31 décembre	124.894	607.026	731.920
Incitants locatifs activés	958	604	1.562
VALEUR IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	125.852	607.630	733.482
Projets de développement			
Situation au 1 ^{er} janvier		25.802	25.802
Investissements		15.340	15.340
Ventes		0	0
Transfert de développement vers investissement		0	0
Réévaluations		-830	-830
Intérêts capitalisés		235	235
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE		40.547	40.547

2014

X € 1.000	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
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
Charges locatives et 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	27.816	36.187
XIV/XV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-2.218
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			33.969
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		27	27
XVII. Résultat sur 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 d'exploitation			33.163
Résultat financier			6.391
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			39.554
Impôts des sociétés			-272
Impôts latents sur les fluctuations du marché des immeubles de placement			-427
Impôts			-699
RÉSULTAT NET			38.855

X € 1.000	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
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	0	112.754	112.754
Transfert de développement vers investissement	0	103.413	103.413
Réévaluations	657	-956	-298
Situation au 31 décembre	125.559	597.048	722.607
Incitants locatifs activés	1.377	312	1.689
VALEUR IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	126.936	597.360	724.296
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

X € 1.000	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
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
Charges locatives et 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/XV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-1.778
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			31.966
XVII. Résultat sur 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 d'exploitation			35.259
Résultat financier			-306
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			34.953
Impôts des sociétés			-201
Impôts latents sur les fluctuations du marché des immeubles de placement			
Impôts			-201
RÉSULTAT NET			34.752

X € 1.000	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
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

X € 1.000	2014	2015
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT		
Bilan au 1 ^{er} janvier	505.322	722.607
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	103.413	0
Acquisitions	112.754	0
Investissements	1.416	-260
Réévaluations	-298	9.573
Bilan au 31 décembre	722.607	731.920
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.689	1.562
VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT CONFORMÉMENT AUX RAPPORTS D'ÉVALUATION EXTERNES	724.296	733.482
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT		
Bilan au 1 ^{er} janvier	90.159	25.802
Ventes	-1.263	0
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	-103.413	0
Investissements	39.334	15.340
Réévaluations	0	-830
Intérêts capitalisés	985	235
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	25.802	40.547
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	750.098	774.029

IMMEUBLES DE PLACEMENTS HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Investissements

Les investissements portent sur des investissements dans le portefeuille existant (2015 : € -0,3 million ; 2014 : € 1,4 million).

Réévaluations

Le résultat d'évaluation (2015 : € 9,6 millions – 2014 : € -0,3 million) est la résultante des résultats d'évaluation exprimés, tant positifs que négatifs, du portefeuille de placements immobiliers, hors projets de développement. La variation positive dans l'évaluation des placements immobiliers s'explique par une diminution des rendements initiaux de l'immobilier commercial sur le marché des investissements.

Le portefeuille des placements immobiliers a été valorisé le 31 décembre 2015 par Cushman & Wakefield et CVBA Troostwijk-Roux, des experts immobiliers indépendants.

Gratuités locatives et réductions de loyer

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

Les gratuités locatives capitalisées et autres réductions de loyer sont amorties sur la durée du contrat de bail et déduites des revenus locatifs.

Pour la détermination de la valeur réelle du portefeuille des placements immobiliers, les gratuités locatives et autres réductions de loyer sont déduites du résultat d'évaluation afin d'éviter les doubles comptages.

Évaluation

Les placements immobiliers sont évalués 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 suppose 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 la base du prix de vente (hypothétique).

La juste valeur est basée sur le loyer du marché réduit des coûts d'exploitation normatifs. Pour la détermination de la juste valeur, le facteur de capitalisation net et la valeur au comptant des différences entre le loyer du marché et le loyer contractuel, de l'inoccupation et des futurs investissements nécessaires sont déterminés par objet. Les coûts de transaction normatifs (droits d'enregistrement 10 % – 12,5 %) sont déduits de cette valeur.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Investissements

Les investissements (€ 15,3 millions) concernent principalement les travaux de construction qui portent sur le développement du parc commercial adjacent au centre commercial « Les Bastions » à Tournai. La réception a eu lieu durant le premier trimestre 2016.

Les coûts du projet réalisés, mis en relation avec les autres projets de développement, concernent les coûts initiaux et les frais d'étude.

Réévaluations

Le portefeuille des placements immobiliers/projets de développement est initialement évalués au prix coûtant et ensuite à la juste valeur. Si la juste valeur ne peut être déterminée fiablement, le projet de développement est évalués au prix coûtant historique moins les réductions de valeur durables (voir point 3. *Principes*).

La réévaluation négative (€ -0,8 million) est imputable au parc commercial de Tournai et est une conséquence de la méthodologie d'évaluation par laquelle les coûts de transfert sont déduits intégralement de la juste valeur (12,5 %).

Intérêts capitalisés

Un intérêt (€ 0,2 million) qui est imputable directement à un projet de développement pour lequel une période substantielle est nécessaire avant que celui-ci ne soit prêt à l'usage est activé comme élément des coûts de l'actif correspondant. L'intérêt capitalisé est calculé comme 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 2015 a atteint 1,19 % (2014 : 1,37 %).

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

EN € MIO	TOTAL	PARAMÈTRES D'ÉVALUATION 'JUSTE VALEUR'		
		COTATION PUBLIQUE	PARAMÈTRES QUANTIFIABLES	PARAMÈTRES NON QUANTIFIABLES
		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	733,5			733,5
Projets de développement Disponibles à la vente	40,5			40,5
Passifs dont la juste valeur est décrite				
Dette productrice d'intérêts	209		209	

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

	RANGE	MOYENNE PONDÉRÉE
Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé		
Facteur de capitalisation	5 – 8 %	5,80 %
Loyer du marché		
Retail	€ 200 – € 1.000	€ 235
Bureaux	€ 100 – € 200	€ 135
Hypothèse DCF		
Taux d'escompte	5,75 % – 7,2 %	6,40 %
Inflation %	2 %	2 %
Durée	10 ans	10 ans

La sensibilité de la juste valeur peut être estimée comme suit :

- L'effet d'une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs conduit à une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 8 Mio ;
- L'effet d'une augmentation (diminution) du rendement initial moyen de 25 points de base conduit à une diminution (augmentation) du portefeuille d'environ € 18 Mio.

7 Autres immobilisations corporelles

X € 1.000	MATÉRIEL	PARC AUTOMOBILE	TOTAL
Bilan au 1 ^{er} janvier 2015	382	429	811
Acquisitions (+/-)	5	142	147
Ventes (+/-)		-59	-59
Amortissements (+/-)	-122	-123	-245
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015	265	389	654
Bilan au 1 ^{er} janvier 2014	233	299	532
Acquisitions (+/-)	1.018	298	1.316
Ventes (+/-)	0	0	0
Amortissements (+/-)	-869	-168	-1.037
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014	382	429	811

X € 1.000	2014	2015
Valeur totale d'acquisition	2.314	2.101
Amortissement total	-1.503	-1.447
VALEUR NETTE COMPTABLE	811	654

Les autres immobilisations corporelles comprennent les installations, machines et outillage ainsi que le matériel roulant.

8 Actifs financiers

X € 1.000	2014	2015
Actifs financiers disponibles à la vente : certificats fonciers		
Bilan au 1 ^{er} janvier	18.506	9.116
Reclassification des certificats fonciers 'Basilix'	-9.872	-9.116
Réévaluation (via capitaux propres)	482	0
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	9.116	0

X € 1.000	2014	2015
Réalisation certificats fonciers		10.380
Valeur au 31 décembre		-9.116
Variation		559
PLUS-VALUE RÉALISÉE SUR LA LIQUIDATION DES CERTIFICATS FONCIERS		1.823

La participation (17,8 %) détenue dans le certificat foncier 'Basilix' se trouve en phase de liquidation. Au 31 juillet 2015, les droits de propriété du centre commercial ont été transférés à un investisseur tiers. Le prix de vente réalisé de € 64,8 Mio est, après déduction des frais, intégralement distribué aux détenteurs du certificat. Au 30 septembre 2015, la Immo Basilix SA a versé un premier coupon de liquidation de € 407,11 (précompte mobilier inclus) aux détenteurs du certificat.

Le portefeuille certificats fonciers est évalué à la juste valeur sur base du cours du marché (IFRS 13).

Les certificats fonciers sont des valeurs mobilières représentatives de créances avec une part proportionnelle dans les revenus d'un bien immobilier spécifique. Les coupons payables comprennent une partie revenus et une partie remboursement du capital.

9 Créances commerciales et autres actifs non courants

X € 1.000	2014	2015
Prêts	11	0
TOTAL	11	0

10 Créances courantes

X € 1.000	2014	2015
Créances commerciales – locataires	5.606	8.139
Créances d'impôts et autres actifs courants	4.327	5.907
TOTAL	9.933	14.046

X € 1.000	2014	2015
Créances d'impôts et autres actifs courants	4.327	5.907
Impôts		
Précompte mobilier à récupérer Ring Shopping Kortrijk Noord	3.221	3.221
Précompte mobilier à récupérer Basilix	222	2.295
Précompte immobilier à récupérer	105	236
Créances d'impôts (TVA) à récupérer	779	155

La juste valeur des créances (€ 8,1 Mio) correspond à leur valeur au bilan étant donné le caractère à très court terme de cet actif et les garanties déposées par les locataires (€ 12,9 Mio).

11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

X € 1.000	2014	2015
Banque	4.053	6.231
TOTAL	4.053	6.231

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

12 Capital social

X € 1.000	MONTANTS	NOMBRE D' ACTIONS
Capital souscrit		
Au 31 décembre 2014	266.160	6.308.198
Au 31 décembre 2015	292.774	6.939.017
Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale		
Nominatives		4.553.106
Dématérialisées		2.385.911
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2015		6.939.017
Primes d'émission		
Au 31 décembre 2014	27.759	
Ajout suite à l'augmentation de capital du 16 février 2015	22.804	
AU 31 DÉCEMBRE 2015		50.563

Actionnariat

Au 31 décembre 2015, 6.939.017 actions sont en circulation, dont 36,38 % détenues par Wereldhave N.V., 33,20 % par Wereldhave International N.V. et 30,42 % par le public.

Le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de € 292.773.778,51. Cette autorisation a été renouvelée le 16 février 2015 pour une période de cinq ans.

L'émission d'actions nouvelles avec droit préférentiel de souscription (€ 50 Mio) s'est achevée avec succès le 16 février 2015. Les coûts (€ 0,6 Mio) liés à l'augmentation de capital ont été intégralement affectés au poste primes d'émission. Les actions nouvelles (630.819) donnent droit aux dividendes à partir du 1^{er} janvier 2015.

HISTORIQUE DU CAPITAL

DATE	OPÉRATION	MOUVEMENTS DU CAPITAL (€ X 1.000)	CAPITAL TOTAL APRÈS OPÉRATION (€ X 1.000)	NOMBRE D' ACTIONS CRÉÉES	NOMBRE TOTAL D' ACTIONS
15 janvier 1998	Constitution	172.750	172.500	5.234.636	5.234.636
14 mai 1999	Fusion par absorption de la SA Groter Berchem	52.469	224.969	97.311	5.331.947
11 avril 2012	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 février 2015	Augmentation de capital en numéraire	26.614	292.774	630.819	6.939.017
Primes d'émission					
11 avril 2012	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail Belgium	27.759			
16 février 2015	Augmentation de capital en numéraire	22.804			
AU 31 DÉCEMBRE 2015		50.563			

13 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

X € 1.000	2014	2015
Actifs financiers disponibles à la vente		
Situation au 1 ^{er} janvier	3.407	565
Réévaluation	3.386	-6
Traitement de la réévaluation dans le résultat suite à la réalisation	-6.228	-559
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE	565	0

Au 31 décembre 2015, le certificat immobilier se trouve en phase de liquidation (voir commentaire 8).

14 Obligations de pension

X € 1.000	2014	2015
Obligation nette au 1 ^{er} janvier	787	1.372
Mutation d'obligation	585	-140
OBLIGATION NETTE AU 31 DÉCEMBRE	1.372	1.232

Dans le cadre d'un « Plan Defined Benefit » au profit des membres du personnel 50,4 FTE (2014 : 44,62 FTE), une provision de € 1,2 million a été constituée (2014 : € 1,4 million). 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 2015. 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 futures attendues (2,0 %) et l'inflation attendue (2,0 %). Pour ces obligations, aucun actif spécifique n'a été utilisé.

15 Dettes financières non courantes

Wereldhave Belgium bénéficie de cinq lignes de crédit engagées (revolving credits) à concurrence de € 274,5 millions, dont € 146 millions ont été appelés fin 2015. En 2015, le taux d'intérêt moyen était de 1,19 % (2014 : 1,37 %).

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.

La reprise de facilités de crédit externes inutilisées en 2015 (en remplacement d'un financement intragroupe) a été dictée par les résultats d'une analyse relative aux besoins de flux de trésorerie et l'absence de dossiers d'investissement concret à court terme.

EN € MIO	MONTANTS ENGAGÉS	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014**	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015**	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
Wereldhave SA*	150	119	22	31/07/2019
Wereldhave SA*	14,5	0	14	18/08/2019
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11/04/2017
ING	30	0	30	17/04/2018
ING	50	50	50	1/04/2019
TOTAL	274,5	169	146	

(*) Wereldhave SA détient au 31 décembre 2015, directement et indirectement 69,58 % des actions existantes de la Société.
(**) Ces montants ne sont pas cumulatifs

Analyse de sensibilité

Une modification (+/-) du taux d'intérêt du marché monétaire de 1 % a un effet de € 1,5 million sur le résultat direct et les fonds propres (€ 0,2 par action).

16 Garanties locatives reçues

X € 1.000	2014	2015
Garanties locatives	247	396
VALEUR NETTE COMPTABLE	247	396

17 Instruments de couverture autorisés

La Société a actuellement souscrit un swap de taux d'intérêt relatif à l'emprunt ING, et ce pour un montant de € 50 millions (échéance finale au 1^{er} avril 2019).

X € 1.000	MONTANT NOMINAL	TAUX D'INTÉRÊT	SITUATION AU 31/12/2015
Durée			
Date de début : 22/10/2014	€ 50 Mio	1,51 %	€ -0,7 Mio
Date de fin : 01/04/2019			

Par la conclusion de ce swap de taux d'intérêt, le taux variable (Euribor – 3 mois + marge) est converti en un taux fixe à l'échéance finale de la ligne de crédit. De cette manière, cet instrument financier est considéré comme

un « cash flow hedge » tel que défini dans IAS 39 § 86 (b). Il s'agit en l'occurrence d'une couverture effective complète, incorporée en totalité dans l'état du résultat global.

18 Impôts différés

X € 1.000	2014	2015
Impôts différés	1.693	1.730

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

19 Passifs courants

X € 1.000	2014	2015
Etablissements de crédit	0	63.000
Autres emprunts	14.500	0
Autres dettes financières courantes	1.473	1.417
Fournisseurs	82.641	6.222
Impôts, rémunérations et charges sociales	870	1.234
Revenus immobiliers perçus d'avance	866	2.082
Autres comptes de régularisation	2.582	3.604
TOTAL	102.932	77.559

Etablissements de crédit : Wereldhave Belgium dispose d'une ligne de crédit engagée (revolving credit) de € 60 millions qui prend fin en 2016 et dont la totalité a été prélevée fin 2015. Les prélèvements sont effectués à un taux d'intérêt variable. Sur 2015, le taux d'intérêt moyen pondéré atteint 1,19 % (2014 : 1,37 %). La juste valeur ne déroge pas à la valeur nominale étant donné qu'il s'agit d'avances à court terme à un

taux d'intérêt variable. Il s'agit de facilités de crédit pour lesquelles aucune sûreté réelle n'a été constituée.

La société dispose également d'une ligne de crédit non engagée à concurrence de € 26 millions sans échéance finale auprès de BNP Paribas Fortis dont 3 millions avaient été prélevés fin 2015.

EN € MIO	MONTANTS ENGAGÉS	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	60	0	60	30/04/2016
Wereldhave SA*	14,5	14,5	0	18/08/2019
TOTAL	74,5	14,5	60	

EN € MIO	MONTANTS NON ENGAGÉS	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	26	0	3	N/A
TOTAL	26	0	3	

(*) Wereldhave SA détient au 31 décembre 2015, directement et indirectement 69,58 % des actions existantes de la Société.

Autres dettes financières courantes (€ 1,4 million)

Les dividendes non perçus des exercices précédents (€ 64.000), les frais reportés (€ 1,3 million ; SIR € 0,5 million, Wereldhave Belgium Services (€ 0,8 million), intérêts intercompany à payer (€ 18.000).

Fournisseurs

Les dettes commerciales (€ 6,2 millions) concernent, d'une part, les engagements à court terme liés aux investissements et aux projets de développement et, d'autre part, les obligations courantes des fournisseurs. Les obligations sont distribuées par objet, comme suit

Obligation d'investissement restant Tournai Retail Park	3.876
Obligation d'investissement restant Centre commercial Genk 'Shopping 1'	797
Obligation d'investissement restant Centre commercial Kortrijk	134
Obligation d'investissement restant immeuble de bureau Antwerpen	115
Fournisseurs divers	1.300
	6.222

Impôts, rémunérations et charges sociales (€ 1,2 million)

Impôts (€ 0,3 million), rémunérations et charges sociales (€ 0,9 million).

Revenus immobiliers perçus d'avance (€ 2,0 millions)

Loyers déjà perçus relatifs à l'année civile suivante

Autres comptes de régularisation (€ 3,6 millions)

Il s'agit des comptes de régularisation qui se rapportent aux frais généraux et aux charges immobilières.

20 Revenus locatifs

X € 1.000	2014	2015
Revenus locatifs	39.965	48.260
Réductions de loyer	-1.305	-1.516
LOYERS	38.660	46.744
Indemnités de rupture anticipée de bail	272	665
RÉSULTAT LOCATIF NET	38.932	47.409

Les revenus locatifs sont répartis entre environ 500 contrats de bail (commercial) contractés avec des détaillants (inter)nationaux et des entreprises de premier plan.

Les bureaux et espaces commerciaux font l'objet de contrats de bail (commercial) avec des échéances différentes. Les loyers sont adaptés chaque année à l'indice santé. Les contrats de bail déterminent le loyer, les droits et obligations du locataire et du bailleur, les conditions de résiliation et de reconduction et les charges locatives communes éventuelles. La répercussion des charges locatives n'est pas incluse dans les revenus locatifs.

Les réductions de loyer sont étalées sur une période qui prend cours au début du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation par les contractants.

La perte de loyer pour inoccupation, exprimée en un pourcentage des revenus locatifs théoriques, s'est soldée à 5,9 %.

Les cinq locataires les plus importants représentent 18,1 % du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2015 se présente comme suit :

X € 1.000	2014	2015
Année 1	37.043	45.410
Année 2 – année 4	85.510	108.557
Année 5	20.676	31.420
VALEUR NETTE COMPTABLE	143.229	185.387

21 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

X € 1.000	2014	2015
Récupération des charges locatives supportées par le propriétaire	4.799	8.376
VALEUR NETTE COMPTABLE	4.799	8.376

Ce montant comprend la refacturation des charges communes (€ 6,9 Mio) et des frais de promotion (€ 1,4 Mio) tel que stipulé contractuellement dans le contrat de bail.

22 Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

X € 1.000	2014	2015
Charges locatives supportées par le propriétaire	-4.937	-8.716
VALEUR NETTE COMPTABLE	-4.937	-8.716

Ce montant comprend les charges communes (€ 7,2 Mio) et les frais de promotion (€ 1,5 Mio).

23 Charges immobilières

X € 1.000	2014	2015
Frais techniques	1.012	1.231
Frais commerciaux	563	548
Précompte immobilier pour vacance	197	188
Frais de gestion	835	1.327
VALEUR NETTE COMPTABLE	2.607	3.294

Les frais techniques comprennent la maintenance récurrente (€ 464k), les primes d'assurance (€ 40k) et les frais de vacance (€ 727k).

Les frais commerciaux comprennent les frais d'agents (€ 369k) et les frais de publicité (€ 179k).

24 Frais généraux

X € 1.000	2014	2015
FRAIS DE PERSONNEL		
Salaires	1.707	1.912
Charges sociales	583	962
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-1.871	-2.345
Participation aux bénéfices	433	628
Frais de pension et d'assurance	492	423
Autres frais de personnel	154	241
Sous-total frais de personnel	1.498	1.821
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières (22 %)	-329	-401
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	1.169	1.420
AUTRES FRAIS		
Frais d'audit	177	199
Frais de conseils	567	809
Frais divers	1.038	1.114
Sous-total autres frais	1.782	2.122
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières (22 %)	-392	-467
TOTAL AUTRES FRAIS	1.390	1.655
AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres revenus	-746	-1.451
Frais de SIR	62	232
Taxe sociétés d'investissement	457	383
Sous-total autres revenus et charges d'exploitation	-227	-836
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières (22 %)	-114	-135
TOTAL AUTRES REVENUS ET FRAIS D'EXPLOITATION	-341	-971
TOTAL FRAIS GENERAUX	2.218	2.104

Clé de répartition de l'attribution des frais généraux aux charges immobilières

En 2015, 22 % (2014 : 22 %) des frais généraux (2015 : € 1,0 million ; 2014 : € 0,8 million) ont été attribués aux frais de gestion/charges immobilières. Cette clé de répartition repose sur des bases normatives et est appliquée aux tâches respectives des membres du personnel et aux autres frais généraux.

Frais de pension

Les frais de pension comprennent la prime pour les régimes de pension des employés.

Personnel

Au 31 décembre, 50,4 FTE étaient employés en moyenne. La distribution des bénéfices aux travailleurs est basée sur les indicateurs suivants : taux d'occupation, charges immobilières, frais de gestion, durabilité et croissance des loyers like-for-like. Pour chaque indicateur, un objectif a été fixé. Le score par rapport aux objectifs détermine le résultat.

Gérant

La rémunération du Gérant est fixée à € 120.000.

La SA Wereldhave Belgium ne détient pas d'actions ou d'options de la Société et/ou de la SA Wereldhave Belgium. À l'exception de Monsieur Luc Plasman (200 actions), les autres membres du Conseil d'Administration du Gérant ne détiennent pas d'actions. La Société n'a pas consenti de prêts, d'avances ou de garanties ni à la SA Wereldhave Belgium, ni aux membres du Conseil d'Administration.

25 Résultat vente d'immeubles de placement et résultats des évaluations

X € 1.000	2014	2015
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	1
Résultat sur vente d'immeubles de placement	27	0
Réévaluations positives	2.562	23.558
Réévaluations négatives	-2.860	-14.815
Autre résultat sur portefeuille	-536	-215
VALEUR NETTE COMPTABLE	-807	8.529

26 Résultat financier

X € 1.000	2014	2015
Produits financiers		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	1.298	559
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	6.228	1.823
	7.526	2.382
Charges d'intérêts	-1.541	-2.960
Autres	-84	-76
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	490	0
TOTAL	6.391	-654

Les plus-values nettes réalisées sur la vente des actifs non courants sont les plus-values réalisées sur la vente du certificat foncier Basilix (€ 1,8 million). Les charges d'intérêts

(€ 3,0 millions) comprennent les intérêts payés en matière de gestion de trésorerie de la société.

27 Impôts sur le résultat

L'impôt des sociétés sur les revenus est calculé sur les avantages anormaux et bénévoles éventuels et les dépenses non admises.

Les filiales relèvent du régime fiscal de droit commun et, par conséquent, paient un impôt des sociétés éventuel au régime normal.

X € 1.000	2014	2015
Impôts des sociétés	-272	-102
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-427	-53
TOTAL	-699	-155

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

28 Résultat par action

Le résultat par action est calculé sur base du bénéfice total après impôts et la moyenne du nombre d'actions en circulation de l'année (2015 : € 7,12 ; 2014 : € 6,16). La Société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au 31 décembre 2015 était de 6.939.017.

29 Dividende

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 34,0 millions (2014 : € 29,0 millions) soit un dividende brut de € 4,90 ; net € 3,58 (2014 : brut € 4,60 ; net € 3,45) 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 (A.R. du 13 juillet 2014).

DÉTERMINATION DU MONTANT DU DIVIDENDE DISTRIBUABLE OBLIGATOIRE

X € 1.000	2014	2015
Résultat net	38.285	48.832
Amortissements	119	141
Autres éléments non monétaires	46	215
Résultat sur vente de biens immobiliers	-6.228	-1.823
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	799	-8.513
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	33.021	38.852
Résultat minimum distribuable (80 %)	26.417	31.082
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	29.018	34.001
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende/par action	4,60	4,90

Le résultat corrigé ne doit pas faire l'objet d'autres adaptations pour les plus-values non immunisées éventuelles sur les ventes de placements immobiliers ou les réductions de dettes. Par conséquent, le résultat corrigé correspond au montant susceptible d'une distribution obligatoire de 80 % conformément à l'article 45, 2^o de la Loi sur les SIR.

30 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'A.R. du 13 juillet 2014.

DÉTERMINATION DU MONTANT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

X € 1.000	2014	2015
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital	266.160	292.774
Primes d'émission	27.759	50.563
Réserve légale	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	108.741	107.943
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	-733
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	565	0
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'A.R. 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	-799	8.513
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUTABLES	401.932	459.060
Capitaux propres	500.291	568.782
Distribution du dividende proposée	29.018	34.001
Nombre d'actions	6.308.198	6.939.017
Réserve subsistant après distribution	69.341	75.721

31 Détermination du taux d'endettement

X € 1.000	BILAN STATUTAIRE	BILAN CONSOLIDÉ
Total de la rubrique 'Passif' du bilan	223.177	227.650
I. Passifs non courants	148.261	150.091
A. Provisions	-1.132	-1.232
C. Autres passifs financiers non-courants – Instruments de couverture autorisés	-733	-733
F. Passifs d'impôts différés	-	-1.730
II. Passifs courants	74.916	77.559
A. Provisions		
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés		
F. Comptes de régularisation	-4.218	-5.686
Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur):	217.094	218.269
Total de la rubrique 'Actif' du bilan	791.959	794.960
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
Total de l'actif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur):	791.959	794.960
TAUX D'ENDETTEMENT	27,4 %	27,5 %

32 Transactions avec les sociétés du groupe

La rémunération du Gérant, Wereldhave Belgium SA, fait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires et est fixée à € 120.000 (hors TVA).

Lignes de crédit (revolving credits) accordées à la SCA Wereldhave Belgium par la société anonyme de droit néerlandais Wereldhave SA, ayant le statut FBI.

- Le 31 juillet 2014, Wereldhave SA a consenti une ligne de crédit à concurrence de € 150 millions pour une période de cinq ans. Au 31 décembre 2015, € 22 millions avaient été prélevés par la société.
- Le 18 août 2014, Wereldhave SA a consenti une ligne de crédit supplémentaire à concurrence de € 14,5 millions pour une période de cinq ans. Au 31 décembre 2015, € 14 millions avaient été prélevés par la société.

Les deux crédits ont été consentis à des conditions conformes au marché (respectivement Euribor + 120 points de base et Euribor + 80 points de base).

Hormis les dividendes décrétés et les transactions susmentionnées, il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres sociétés du groupe en 2015.

33 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

En étroite concertation avec le Conseil d'Administration du Gérant, Monsieur Luc Plasman a décidé de mettre fin à ses activités en tant qu'administrateur et administrateur délégué du Gérant au 30 juin 2016. A partir du 1^{er} juillet, Monsieur Kasper Deforche prendra sa succession au poste d'administrateur délégué sous réserve d'approbation par la FSMA.

Monsieur Plasman restera disponible jusqu'au 31 octobre 2016 en tant que conseiller de la Société.

Hormis ce qui précède, il n'y a pas eu d'autres événements importants après le 31 décembre 2015 qui sont susceptibles d'avoir une influence sur le présent rapport financier ou devraient y être mentionnés.

34 Liste des entreprises consolidées (€ 1.000)

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

SOCIÉTÉ	ADRESSE	NUMÉRO D'ENTREPRISE	PARTICIPATIONS DANS ENTREPRISES LIÉES (X € 1.000)	PART DÉTENUE DANS LE CAPITAL (EN %)
Joseph II sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	62	99,84 %
Immo Guwy sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvoorde	BE 0404.024.004	8.463	100 %
Waterloo Shopping sprl	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	208	100 %
Vastgoed Halle sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvoorde	BE 0833.597.511	31	50 %
W.B.P.M. sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvoorde	BE 0833.792.402	62	99 %
Wereldhave Belgium Services sa	Medialaan 30 bte 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52 %
			10.329	

À l'exception de Wereldhave Belgium Services SA, l'administration de ces sociétés est exercée par la Société en sa qualité de société-mère.

J-II SA

J-II SA, dont le siège social est situé Medialaan 30, bus 6 à 1800 Vilvoorde et qui porte le numéro d'entreprise 0472.903.308 a été constituée le 29 septembre 2000 dans le cadre de la vente à Fortis Bank SA du canon emphytéotique découlant de la convention du 11 mai 2000 par laquelle Wereldhave Belgium SCA a accordé un droit d'emphytéose de 27 ans à l'Union européenne sur un bien immeuble situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II 26-30. Au moment de la constitution, la nue-propriété de ce bien immobilier a été apportée dans le capital de J-II SA et ses actions ont été données en gage en faveur de Fortis Bank SA Cette société n'a d'autres activités que de détenir les droits de propriété résiduels sur le bien immobilier susmentionné.

La valeur des droits de propriété résiduels de ce bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II 26-30 est égale à € 1, dans le chef de J-II SA, puisque J-II SA a accordé à l'emphytéote (l'Union européenne) une option d'achat en acquisition des droits de propriété résiduels moyennant paiement de € 1, à majorer des canons annuels non encore échus dus à compter de la date de la levée de l'option jusqu'au 10 mai 2027, l'emphytéote (l'Union Européenne) pouvant lever l'option d'achat durant le deuxième semestre de l'année 2026 moyennant paiement de € 1, à majorer des canons annuels non encore échus dus à compter de la date de la levée de l'option jusqu'au 10 mai 2027, de telle sorte que l'emphytéote devienne alors, à partir du 30 septembre 2027, plein propriétaire du bien immobilier. De facto, on peut supposer que l'emphytéote (l'Union européenne) lèvera l'option d'achat durant le deuxième semestre de l'année 2026 du droit d'emphytéose (c'est-à-dire en 2027) de telle sorte qu'il est donc exact, sur le plan comptable, que la valeur comptable actuelle des droits de propriétés résiduels de ce bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II, 26-30 est égale à € 1 dans le chef de J-II SA (c'est-à-dire le prix d'achat à payer par l'emphytéote (l'Union européenne) pour la levée de l'option d'achat dans la période du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026). Par ailleurs, on peut également en conclure que, dans le cadre de cette transaction, J-II SA n'a plus d'obligation à l'égard de l'emphytéote (c'est-à-dire l'Union européenne) ou à l'égard de BNP Paribas Fortis en tant qu'acheteur des canons découlant de la convention d'emphytéose.

Waterloo Shopping SPRL et Immo Guwy SA

Waterloo Shopping SPRL, dont le siège social est situé Medialaan 30 à 1800 Vilvoorde et qui porte le numéro d'entreprise 0452.882.013 et Immo Guwy SA dont le siège social est situé Medialaan 30, à 1800 Vilvoorde et qui porte le numéro d'entreprise 0404.024.004 sont deux sociétés de promotion immobilière qui opèrent dans le cadre de la modernisation et de l'extension jusqu'à 10.000 m² d'un centre commercial non couvert à Waterloo, avec parking souterrain et 52 appartements dans le centre de Waterloo. Immo Guwy SA développera la partie commerciale et le parking qui font partie d'un projet résidentiel et commercial avec parking sur l'ancien « site Delhaize » situé à Waterloo, faisant partie du bloc délimité par la chaussée de Bruxelles, l'avenue Reine Astrid, l'avenue de l'Ange et la rue Maurice Verbeeck et la Waterloo Shopping SPRL se chargera de la partie résidentielle. Pour le moment, les démarches nécessaires sont entreprises pour que les autorisations requises (permis d'urbanisme, permis environnemental et permis socio-économique) puissent être obtenues. Le début possible des travaux interviendra immédiatement après l'obtention des permis prévus pour mi-2017. La réception du projet urbain multifonctionnel est prévue pour fin 2019. Le montant de l'investissement de cette promotion immobilière est estimé à environ € 55 millions.

Vastgoed Halle SA

Vastgoed Halle SA dont le siège social est situé Medialaan 30 à 1800 Vilvoorde et qui porte le numéro d'entreprise 0833.597.511 a été constituée le 8 février 2011 dans le cadre de la réalisation possible, à Halle, d'un projet commercial en centre-ville avec des appartements et un parking souterrain (le projet éventuel est situé à Halle et délimité par Arkenvest, la Basiliëkstraat et Molenborre). Wereldhave Belgium SCA a interrompu les procédures d'obtention des permis. Dans ce contexte, les terrains ont été vendus le 30 janvier 2014. Désormais, la Société n'a plus d'obligation en ce qui concerne Vastgoed Halle SA. La société ne possède plus aucun actif désormais et, dans un avenir proche, sera liquidée ou recevra une autre destination.

WBPM SA

WBPM SA dont le siège social est situé Medialaan 30 à 1800 Vilvoorde et qui porte le numéro d'entreprise 0833.792.402 est une société ad-hoc qui a été constituée le 8 février 2011. L'activité opérationnelle limitée, en cours d'extinction, de cette société consiste exclusivement en un suivi administratif, juridique et technique d'un nombre limité de projets immobiliers de la SA ING REDH Belgium qui n'ont pas été repris par Wereldhave Belgium SCA.

Wereldhave Belgium Services SA

Depuis juillet 2014, la Société détient 99,52 % des actions de Wereldhave Belgium Services SA, qui intervient comme property & asset manager du portefeuille des placements immobiliers de la Société.

35 Obligations d'investissement

EN € MIO	INVESTISSEMENT TOTAL	CAPEX JUSQU'AU 31/12	RÉCEPTION
Engagés			
Tournai Retail Park	17,8	14,6	1 ^{er} trimestre 2016
TOTAL	17,8	14,6	
Non engagés			
Tournai extension	55	5,7	2017/2018
Waterloo	53	25	2019
Belle-Île	50	1,2	2017
TOTAL	158	31,9	

Les coûts d'investissement qui portent sur :

1. l'extension et la rénovation structurelle du centre commercial « Les Bastions » à Tournai ;
 2. le redéveloppement du centre commercial en centre-ville à Waterloo ; et
 3. l'extension du centre commercial « Belle-Île » à Liège
- sont estimés à € 158 millions (TVA incluse).

La société ne sera liée juridiquement que lorsque le marché aura été conclu avec les entrepreneurs.

36 Rémunération du Commissaire

En 2015, les honoraires relatifs aux activités d'audit s'élèvent à € 79.850 hors TVA et aux autres activités, hors audit, à € 86.250 hors TVA. Aucune autre rémunération n'a été payée. Conformément à l'article 133, § 6, 1^o Code des Sociétés, le Comité d'Audit a décidé le 23 janvier 2015 de déroger à la règle du un pour un, préférant l'application de la règle des deux pour un.

37 Succursales

La Société n'a pas de succursale.

38 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.

39 Procédures judiciaires et arbitrages

La Société, est impliquée en tant que défenderesse ou demanderesse dans plusieurs procédures qui, de manière générale et selon la Société, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important sur la situation financière ou la rentabilité de la Société car soit ces procédures portent sur des montants minimes, soit le risque d'une condamnation est très faible.

40 Dématérialisation des actions

En vertu de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, 2.061 actions au porteur – dont les porteurs ne se sont pas manifestés au 3 septembre 2015 – ont été vendues par la Société sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

Le prix de vente moyen s'élevait à € 96,47. Pour la vente, la Société a fait appel aux services financiers de BNP Paribas Fortis. Le commissaire a rendu un rapport relatif au respect des obligations en la matière.

Les produits nets de la vente de ces titres au porteur ont été transmis à la Caisse des Dépôts et Consignations de Bruxelles.

Rapport du Commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 2015, 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' € 794.960 et le compte de résultats consolidé se solde par un résultat net de l'exercice positif de '000' € 49.391.

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 2015, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

Woluwe-Saint-Etienne, le 11 mars 2016

Le commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises SCCRL
Représenté par

Damien Walgrave

Reviseur d'Entreprises

Comptes annuels statutaires

Situation financière statutaire

ACTIF

au 31 décembre

X € 1.000	2014	2015
I. ACTIFS NON COURANTS		
C. Immeubles de placement	730.513	753.626
	730.513	753.626
D. Autres immobilisations corporelles	534	460
E. Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	9.116	0
Participations dans des entreprises liées	10.329	10.329
Créances sur entreprises liées	11.371	11.442
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	11	0
	31.361	22.231
II. ACTIFS COURANTS		
D. Créances commerciales	4.249	6.235
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.984	5.751
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.120	4.116
	10.353	16.102
TOTAL DE L'ACTIF	772.227	791.959

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre

X € 1.000	2014	2015
A. Capital	266.160	292.774
B. Primes d'émission	27.759	50.563
C. Réserves		
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	108.741	107.943
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	-733
i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	565	0
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-948	-885
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	60.223	70.288
D. Résultat net de l'exercice	38.285	48.832
	500.291	568.782

PASSIF

au 31 décembre

X € 1.000	2014	2015
I. PASSIFS NON COURANTS		
A. Provisions		
Pensions	1.234	1.132
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	50.000	110.000
c. Autres		
Autres emprunts	119.000	36.000
Garanties locatives reçues	247	396
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	494	733
	170.975	148.261
II. PASSIFS COURANTS		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	63.000
c. Autres		
Autres emprunts	14.500	0
Autres	546	602
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	82.618	6.024
Impôts, rémunérations et charges sociales	550	1.072
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	841	1.970
Autres	1.906	2.248
	100.961	74.916
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	772.227	791.959
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	79,31	81,97

Compte de résultats statutaire

au 31 décembre

X € 1.000	2014	2015
I. Revenus locatifs		
Loyers	37.810	45.882
Indemnités de rupture anticipée de bail	270	665
Résultat locatif net	38.080	46.547
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.330	1.439
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.467	-1.779
	-138	-339
RÉSULTAT IMMOBILIER	37.942	46.208
IX. Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-355	-351
Redevances de garantie totale	-128	-92
Primes d'assurances	-30	-40
	-513	-483
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-379	-370
Publicité	-184	-173
	-563	-543
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-490	-727
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-194	-184
	-684	-910
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-685	-1.007
	-685	-1.007
Charges immobilières	-2.445	-2.943
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	35.497	43.265
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-808	-623
Autres	-1.219	-1.316
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-264	-265
	-2.291	-2.204
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.206	41.060

X € 1.000	2014	2015
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	-4
	-6	-4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.062	23.328
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.860	-14.815
	-799	8.513
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-536	-215
	-536	-215
	-1.340	8.294
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	31.866	49.354
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	1.293	552
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	6.228	1.823
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.336	-2.734
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-83	-74
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et de passifs financiers		
Autres	490	0
Résultat financier	6.593	-432
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	38.459	48.922
XXIV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-174	-90
Impôt	-174	-90
RÉSULTAT NET	38.285	48.832
Résultat par action (x € 1)	6,07	7,04
Résultat dilué par action (x € 1)	6,07	7,04

Etat du résultat global

au 31 décembre

X € 1.000	2014	2015
I. RÉSULTAT NET	38.285	48.832
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Eléments qui seront repris au résultat		
B. Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-494	-239
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-2.843	-565
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	-390	63
	-3.727	-741
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	34.558	48.091



Etat statutaire des variations des capitaux propres

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 2014		266.160	27.759	0	105.561
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	a				
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					3.180
Dividende 2013	b				
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014		266.160	27.759	0	108.741
BILAN AU 1^{ER} JANVIER 2015		266.160	27.759	0	108.741
Augmentation de capital		26.614			
Primes d'émission			22.804		
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					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					-798
Dividende 2014	d				
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015		292.774	50.563	0	107.943

Commentaires

- a Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente
Réévaluations certificats fonciers : -2.843
- b Dividende payé de l'exercice 2014
€ 4,40 (net € 3,30) par action : -27.757
- c Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente
Réévaluations certificats fonciers : -565
- d Dividende payé de l'exercice 2014
€ 4,60 (net € 3,45) par action : -29.018

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	3.408	-558	0	91.160		493.490
-494						-494
	-2.843					-2.843
		-390				0
						-390
						0
					38.285	38.285
				-3.180		
				-27.757		-27.757
-494	565	-948	0	60.223	38.285	500.291
-494	565	-948	0	98.508		500.291
						26.614
-239						22.804
	-565					-239
						-565
		63				0
						63
						0
					48.832	48.832
				798		
				-29.018		-29.018
-733	0	-885	0	70.288	48.832	568.782

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (SELON LE SCHÉMA PRÉVU À LA SECTION 4 DE LA PARTIE 1 DU CHAPITRE 1^{ER} DE L'ANNEXE C DE L'A.R. SIR DU 13 JUILLET 2014)

X € 1.000	2014	2015
A. Résultat net	38.285	48.832
B. Transfert aux/des réserves	799	-8.513
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Exercice comptable	799	-8.513
C. Rémunération du capital	29.018	34.001
(prévu à l'article 13, §1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'A.R. SIR)		
D. Rémunération du capital, – autre que C	0	0

Les comptes annuels statutaires, dans leur intégralité, les annexes, le rapport statutaire du Gérant et le rapport du Commissaire concernant les comptes annuels statutaires de Wereldhave Belgium peuvent être obtenus gratuitement auprès du siège 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 annexes, 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'A.R. 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 ;
4. le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels est confrontée Wereldhave Belgium ; et que
5. toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, les informations contenues dans le rapport annuel sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le Gérant

Wereldhave Belgium SA
D. Goeminne, président
J. de Smet
P. Naert
K. Deforche
D. Anbeek
L. Plasman
Vilvoorde, le 10 mars 2016

9. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



Identification et dispositions statutaires

Raison sociale

La Société est une SIR publique de droit belge.

Le nom de la société a été modifié le 8 avril 2015, passant de « C.V.A. Wereldhave Belgium S.C.A. » à « Wereldhave Belgium ».

Siège social

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

Numéro d'entreprise (RPM Bruxelles)

La Société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0412.597.022.

Forme juridique, constitution, publication

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme et sous la dénomination « RANK CITY WALL (BELGIUM) » par acte passé devant Maître Pierre SPAEY, notaire à Molenbeek Saint-Jean le 8 août 1972, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 18 août 1972 sous le numéro 2520-9.

La Société est une société en commandite par actions transformée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires qui s'est tenue le 15 janvier 1998 et dont le procès-verbal a été établi par Maître Éric SPRUYT, notaire à Bruxelles, et publié dans les Annexes au Moniteur belge le 7 février 1998 sous le numéro 980207-208.

Depuis le 15 janvier 1998, la Société est également agréée comme « société immobilière à capital fixe, de droit belge » – en abrégé SICAFI de droit belge – et inscrite auprès de la FSMA. En tant que SICAFI, la société a été soumise (i) aux dispositions de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicav immobilières et ensuite aux dispositions de l'A.R. du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (qui a abrogé l'A.R. du 10 avril 1995 susvisé) et (ii) aux dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et ensuite aux dispositions de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (qui a abrogé la Loi du 20 juillet 2004 susmentionnée).

En tenant compte de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après la loi OPCAG), la Société a opté pour le statut de société immobilière réglementée publique tel qu'il a été introduit par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la loi sur les SIR) au lieu du statut de SICAFI publique. Dans ce cadre, la société a déposé auprès de la FSMA le 8 août 2014 sa demande d'agrément en tant que société immobilière réglementée publique. Ensuite, la Société, conformément aux articles 9, § 3 et 77 de la Loi sur les SIR, a été agréée par la FSMA comme société immobilière réglementée publique le 22 septembre 2014, et ce à la condition suspensive de l'adaptation des statuts de la Société et du respect des dispositions des articles 77, §2 et suivants de la Loi sur les SIR. Le 27 octobre 2014, enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la Société a

approuvé à l'unanimité la modification d'objet social dans le but de la modification du statut de SICAFI en une société immobilière réglementée publique conformément à la loi sur les SIR. Étant donné que, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire susmentionnée des Actionnaires, aucun droit de sortie n'a été exercé, que toutes les conditions suspensives auxquelles sont soumises la modification des statuts par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires et l'autorisation accordée par la FSMA ont été remplies, la Société bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique. La Société estime que le nouveau statut de société immobilière réglementée publique convient mieux à la réalité économique et offre un cadre juridique adapté qui cadre avec la qualité de la Société en tant qu'entreprise immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à la Société de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la Société, de ses Actionnaires et d'autres parties prenantes et d'adopter un positionnement cohérent en tant que REIT (« Real Estate Investment Trust »).

En tant que société immobilière réglementée publique, la société n'est plus soumise aux dispositions de l'A.R. du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et à la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et la réglementation applicable depuis le 27 octobre 2014 se compose de la Loi sur les SIR et de l'A.R. sur les SIR.

La Société est inscrite auprès de la FSMA.

La Société lance un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Les statuts de la Société (les Statuts) ont été modifiés à plusieurs reprises, notamment en vertu des actes suivants :

- acte passé devant le notaire Franck Depuyt à Molenbeek Saint-Jean, remplaçant son confrère le notaire Hans Berquin à Bruxelles, le 5 novembre 1987, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 2 décembre 1987 sous le numéro 871202-114.
- acte passé devant le notaire Hans Berquin à Bruxelles, le 13 décembre 1995, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 18 janvier 1996 sous le numéro 960118-488.
- acte passé devant le notaire Eric Spruyt à Bruxelles, le 14 janvier 1998, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 21 février 1998 sous le numéro 980221-344.
- acte (la raison sociale a été modifiée sous sa forme actuelle et la société anonyme a été transformée en une société en commandite par actions) passé devant le notaire Eric Spruyt à Bruxelles, le 15 janvier 1998, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 7 février 1998 sous le numéro 980207-208.
- acte passé devant le notaire Eric Spruyt à Bruxelles, le 16 janvier 1998, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 7 février 1998 sous le numéro 980207-209.
- acte passé devant le notaire Denis Deckers à Bruxelles, le 14 mai 1999 (fusion SA « Groter Berchem »/ SCA « Wereldhave Belgium »), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 8 juin 1999 sous le numéro 990608-160.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 10 mai 2002 publié dans les Annexes au Moniteur belge du 5 juillet 2002 sous le numéro 20020705-537.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 13 avril 2006, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 12 mai 2006 sous le numéro 5068041.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 11 avril 2007, suivi par un acte constatant l'accomplissement de la condition suspensive établi par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 12 novembre 2007, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 26 novembre 2007, sous le numéro 7168947.

- Procès-verbal établi par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 16 décembre 2011 (notamment, adoption d'un nouveau texte des Statuts), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 27 janvier 2012 sous le numéro 025102.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, porteur des minutes, avec l'intervention du notaire associé Jan Muller, à Waasmunster, le 11 avril 2012, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 9 mai 2012, sous le numéro 086309.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 10 avril 2013, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 6 mai 2013 sous le numéro 69095.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 9 avril 2014, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 24 avril 2014, sous le numéro 20140424-87218.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles le 27 octobre 2014, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 27 novembre 2014, sous le numéro 20141117-0207907, suivi par un acte rectificatif passé devant Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 13 janvier 2015, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 3 février 2015, sous le numéro 20150203-017996.
- Procès-verbal dressé par Maître Nathalie Meert, notaire associée à Antwerpen, remplaçant sa consœur Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, territorialement empêchée, le 23 janvier 2015, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 17 février 2015 sous le numéro 20150217-025683 et ce à des conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par acte passé devant Maître Daisy Dekegel, susmentionnée, le 16 février 2015, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 10 mars 2015, sous le numéro 2015-03-10/0036809.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois en vertu d'un procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire à Bruxelles, le 8 avril 2015 (notamment, modification de la raison sociale de « C.V.A. WERELDHAVE BELGIUM S.C.A. » en « WERELDHAVE BELGIUM », publié dans les Annexes au Moniteur belge du 24 avril 2015 sous le numéro 2015-04-24/0059754.

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

Exercice

L'exercice prendra cours le 1^{er} janvier et se terminera le 31 décembre de chaque année.

Consultation des documents

- Les statuts peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site Internet de la société.
- les comptes annuels ont été déposés auprès de la Centrale des Bilans de la Banque nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et rapports correspondants sont transmis chaque année aux Actionnaires nommément ainsi qu'à toute autre personne qui le demande et peuvent être consultés sur le site Internet de la Société.
- Les décisions portant nomination et révocation des membres du Conseil d'Administration du Gérant sont publiées dans les Annexes au Moniteur belge.
- Les communiqués financiers ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiés dans la presse financière.
- Les documents de sociétés publiques pertinents sont disponibles sur le site Internet de la société (www.wereldhavebelgium.com).

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la Société.

Objet social

Article 4 des Statuts :

4.1 La société a pour objet exclusif :

(a) mettre à la disposition d'utilisateurs des biens immobiliers directement OU par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi sur les SIR et des arrêtés pris en exécution de celle-ci ; et

(b) posséder, dans les limites de l'article 7, b) de la loi sur les SIR, des biens immobiliers tels qu'ils sont visés à l'article 2, 5^o, vi à x de la loi sur les SIR. Par biens immobiliers au sens de l'article 2, 5^o, il faut entendre :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIRP concernée ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de SIRP ou de SIRI, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la SIRP concernée ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits dans la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs Actionnaires (ci-après les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la Société peut exercer toutes les activités en rapport avec la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers. La Société développe une stratégie telle qu'elle peut se placer à tous les stades de la chaîne de valeur du secteur immobilier. A cet effet, la Société acquiert et aliène des biens immobiliers et des droits réels relatifs aux biens immobiliers dans le but de les mettre à la disposition de ses utilisateurs. La Société peut également gérer le développement (la rénovation, l'expansion, la construction, etc.) et assurer la gestion quotidienne de l'immobilier en sa possession. Elle peut être syndic d'un bien immobilier dont elle est copropriétaire ou « property manager » d'un complexe immobilier dont elle est l'un des propriétaires.

Dans ce cadre, elle peut également exercer toutes les autres activités qui représentent une plus-value pour ses biens immobiliers ou pour ses utilisateurs (facility management, organisation d'événements, services de concierge, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, etc.). La Société peut également proposer des solutions immobilières sur mesure, les biens immobiliers étant adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

A cet effet :

(a) la Société exerce elle-même ses activités sans déléguer l'exercice d'une quelconque manière à un autre tiers qu'une Société liée conformément aux articles 19 et 34 de la Loi sur les SIR, de telle sorte que la gestion des actifs ne peut pas être déléguée non plus.

(b) elle entretient des relations directes avec ses clients et fournisseurs.

(c) en vue de l'exercice de ses activités de la manière définie dans le présent article, elle a à sa disposition des équipes opérationnelles qui constituent une part importante de ses effectifs.

4.2 La Société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres qui ne sont pas immobiliers au sens de la législation applicable sur les sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de telle sorte qu'ils assurent une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non attribuées dans toutes les devises sous la forme de comptes à vue ou à terme ou sous la forme de tout autre instrument monétaire négociable facilement. Par ailleurs, la Société peut exécuter des opérations relatives à des instruments de couverture dans la mesure où celles-ci visent exclusivement à couvrir le risque d'intérêt et le risque de change dans le cadre du financement et de la gestion de l'immobilier de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3 La Société peut prendre ou donner en location un ou plusieurs biens immobiliers (dont il est question dans les normes IFRS). L'activité consistant à donner en location avec option d'achat (dont il est question dans les normes IFRS) de biens immeubles ne peut être exercée qu'à titre d'activité accessoire à moins que ces biens immobiliers ne soient destinés à des fins d'intérêt général, y compris le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4 La Société peut également, conformément à la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées :

- constituer des hypothèques ou d'autres sûretés ou donner des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de son groupe dans les limites fixées à cet effet par l'article 43 de la Loi sur les SIR et la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées ;
- octroyer des crédits en faveur d'une filiale (en l'occurrence, les montants dus à la Société en raison d'une aliénation de l'immobilier ne sont pas pris en considération dans la mesure où ils sont payés dans les délais habituels) conformément à l'article 42 de la Loi sur les SIR.

4.5 La Société peut acquérir, louer ou donner en location, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, matériaux et fournitures, et, de manière générale, accomplir, pour elle-même ou pour des tiers et conformément à la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées, tous les actes commerciaux financiers qui sont en rapport direct ou indirect avec son objet ou qui sont de nature à poursuivre ou faciliter la réalisation de son objet et peut se charger de l'exploitation de tous les droits intellectuels et propriétés commerciales qui s'y rapportent. Moyennant respect de la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées, la société peut prendre des parts dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est équivalent au sien ou est de nature à poursuivre ou faciliter la réalisation de son objet par voie d'apports en espèces ou en nature, de fusion, de scission ou d'une autre restructuration en droit des sociétés, d'inscription, de participation, d'intervention financière ou d'une autre manière.

Pour toute modification des statuts de la Société, l'approbation préalable de la FSMA est requise.

Capital – Actions

Article 7 des Statuts – Capital autorisé

Il est expressément autorisé au Gérant d'augmenter le capital social libéré à la date et aux conditions qu'il déterminera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de deux cent nonante-deux millions sept cent septante-trois mille sept cent septante-huit euros et cinquante-et-un cents (€ 292.773.778,51).

Cette ou ces augmentations de capital peuvent être effectuées par apport en espèces ou en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission ainsi que tous les éléments des fonds propres dans les comptes annuels statutaires IFRS de la Société (établis du fait de la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées) qui sont susceptibles de conversion en capital, et avec ou non création de nouveaux titres avec ou sans droit de vote, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées et les présents statuts. Cette autorisation est consentie pour une durée de cinq ans à compter de la publication dans les Annexes au Moniteur belge d'un extrait de la décision d'autorisation correspondante de l'assemblée générale.

Cette autorisation est renouvelable.

À chaque augmentation de capital, le Gérant fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission de nouvelles actions à moins que l'assemblée générale n'en dispose autrement. Le Gérant peut en l'occurrence émettre de nouvelles actions avec des droits équivalents ou différents (notamment en matière de droits de vote, de droit à des dividendes, notamment cessibilité ou non d'un quelconque dividende privilégié et/ou de droits relatifs au solde de liquidation et préférences éventuelles relatives au remboursement du capital) des actions existantes et, dans ce cadre, modifier les statuts pour traduire de tels droits différents.

Article 8 des Statuts – Nature des actions

Les actions de la Société (les Actions) sont nominatives ou dématérialisées. Chaque Actionnaire de la Société peut, à ses frais, demander au Gérant de convertir ces Actions en Actions dématérialisées.

À la requête écrite d'un Actionnaire de la Société, le Gérant transformera les Actions dématérialisées en Actions nominatives.

La conversion des Actions dématérialisées en Actions nominatives sera réalisée par inscription nominative dans le registre des actions, datée et signée par l'Actionnaire ou son mandataire et par le Gérant de la Société ou un porteur de procuration spéciale.

L'Action dématérialisée est représentée par une inscription sur le compte au nom du propriétaire ou du porteur auprès d'un teneur de compte agréé ou de l'organisme de liquidation.

L'Action comptabilisée sur le compte est cédée par virement de compte à compte.

Le nombre d'actions dématérialisées en circulation à tout moment est inscrit, par catégorie d'actions, dans le registre des actions nominatives au nom de l'organisme de liquidation.

La conversion en Actions dématérialisées peut être demandée dès que la Société a désigné un organisme de liquidation.

Article 10 des Statuts – Rachat d'actions propres

La Société ne détient pas d'Actions propres. Les filiales de la Société ne possèdent pas d'Actions non plus.

Conformément à l'article 10 des Statuts, la Société peut acquérir ses propres actions libérées intégralement en espèces et les donner en gage en vertu de la décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux quorums de présence et de majorité prévus à l'article 559 du Code des Sociétés et selon les règles prescrites par les articles 620 et suivants et 630 du Code des Sociétés. La même assemblée générale peut arrêter les conditions d'aliénation de ces actions.

Article 13 des statuts – Notification de participations importantes

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés dans les articles 6 à 13 inclus de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et l'A.R. du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes, tels que modifiés à l'occasion (la législation en matière de transparence), toute personne physique ou morale doit notifier à la Société et à la FSMA le nombre et le pourcentage des droits de vote existants qu'elle détient directement ou indirectement lorsque le nombre de droits de vote atteint 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, etc., à chaque fois par tranche de 5 %, du total des droits de vote existant ou dépasse ou n'atteint pas ce pourcentage aux conditions stipulées par la législation en matière de transparence.

Administration et représentation

Article 14 des Statuts –

Nomination – Révocation – Mandat vacant

La société est gérée par un ou plusieurs Gérants qui doivent posséder la qualité d'associés commandités (administrateur).

Est désigné au poste de Gérant pour une durée limitée : la société anonyme « Wereldhave Belgium SA » (constituée par acte passé devant le notaire Eric Spruyt le 6 janvier 1998 et qui a acquis la personnalité juridique à la suite du dépôt au greffe du 7 janvier 1998) dont le siège est établi à ce jour à 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, bus 6.

Pour l'exécution de sa mission, le Gérant est représenté par les personnes qui peuvent l'engager conformément à ses statuts et à la loi pour des actes d'administration, en l'espèce le Conseil d'Administration. Conformément aux dispositions de l'article 13 de la Loi sur les SIR, le Conseil d'Administration du Gérant est composé de telle sorte que la Société puisse être gérée conformément à l'article 4 de la Loi sur les SIR. Il faut également qu'au moins trois Administrateurs Indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés siègent au Conseil d'Administration du Gérant.

Le Gérant est organisé de telle manière qu'en fonction de la politique choisie, le Gérant ou la Société elle-même satisfasse aux dispositions de l'article 17 de la Loi sur les SIR. Les membres du Conseil d'Administration du Gérant, les Dirigeants Effectifs et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes doivent être des personnes physiques. Cependant, l'article 39 des Statuts stipule que, conformément à l'article 109 de la Loi sur les SIR, les personnes morales qui, à la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur les SIR, exercent une fonction en tant que membre d'un Conseil d'Administration du Gérant d'une société immobilière réglementée publique, peuvent continuer à exercer leurs mandats en cours jusqu'à ce qu'il expire. À l'expiration du mandat susmentionné d'administrateur, l'article 14, § 1^{er}, deuxième alinéa de la Loi sur les SIR est d'application au représentant permanent.

Les personnes visées à l'alinéa précédent doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions, comme en dispose l'article 14, § 1^{er} de la Loi sur les SIR. Elles ne peuvent se trouver dans l'un des cas prévus à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

La Direction Effective de la Société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.

Article 16.2 des Statuts – Comités consultatifs

Conformément aux articles 522, 526bis et 526 *quater* du Code des Sociétés, les Gérants, s'il y en a plus d'un, ou le Conseil d'Administration du Gérant peuvent constituer en leur sein et sous leur responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs comme, par exemple, un comité stratégique, un Comité d'Audit, un comité de nomination et un comité de rémunération. Le Conseil d'Administration du Gérant doit en tout cas constituer en son sein et sous sa responsabilité un Comité d'Audit et un comité de rémunération dès que la société ne satisfait plus aux critères fixés à l'article 526bis, § 3 du Code des Sociétés ou à l'article 526*quater*, § 4 du Code des Sociétés. Le Gérant détermine la composition et les compétences de ces comités en respectant la réglementation applicable.

Article 20 des Statuts – Contrôle

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires. La mission du Commissaire peut seulement être confiée à un ou plusieurs réviseurs agréés ou à une ou plusieurs sociétés de révisorat qui sont agréées par la FSMA. Pour la désignation de commissaires auprès de la Société, le consentement préalable de la FSMA est requis. Ce consentement est requis également pour le renouvellement d'un mandat.

Assemblée générale

Article 21 des Statuts – Assemblée Générale Ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires, aussi appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le deuxième mercredi du mois d'avril à 11 heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée se tiendra le premier jour ouvrable suivant à la même heure.

Une Assemblée générale spéciale peut être convoquée à tout moment afin de délibérer et de statuer sur toute matière qui appartient à sa compétence.

À tout moment, une Assemblée Générale Extraordinaire peut être convoquée pour délibérer et statuer sur toute modification des statuts, devant un notaire.

Les Assemblées générales se tiennent au Siège de la société ou un autre endroit en Belgique désigné dans la convocation

Article 24 des Statuts – Autorisation – Dépôt de titres

Un Actionnaire ne peut participer à l'Assemblée générale et y exercer un droit de vote qu'à condition de satisfaire aux exigences spécifiées ci-après :

(1) un Actionnaire peut seulement prendre part à l'Assemblée générale et y exercer un droit de vote en vertu de l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'Actionnaire, à la date de l'enregistrement, soit par l'inscription dans le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, quel que soit le nombre d'actions que l'Actionnaire détient à l'Assemblée générale. Le quatorzième jour avant l'Assemblée générale à vingt-quatre heures (heure belge) tient lieu de date d'enregistrement.

(2) Les propriétaires des Actions dématérialisées qui souhaitent participer à l'Assemblée générale doivent produire une attestation qui a été délivrée par leur intermédiaire financier ou le teneur de compte agréé attestant combien d'actions dématérialisées sont inscrites en leurs comptes à la date de l'enregistrement au nom de l'Actionnaire et pour lesquelles l'Actionnaire a indiqué vouloir prendre part à l'Assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour précédant la date de l'Assemblée générale au siège social ou dans les organismes cités dans la convocation. Les propriétaires des Actions nominatives qui

souhaitent prendre part à l'Assemblée générale doivent informer la Société de leur intention de prendre part à l'assemblée générale par courrier ordinaire, fax ou e-mail au plus tard le sixième jour précédant la date de l'Assemblée générale.

(3) Le Gérant tiendra un registre pour chaque Actionnaire qui a exprimé son souhait de prendre part à l'assemblée générale en y indiquant son nom, son adresse ou son siège social, le nombre d'actions qu'il possédait à la date de l'enregistrement et par lesquelles il a indiqué vouloir prendre part à l'assemblée générale ainsi que la description des pièces qui démontrent qu'il était en possession des actions à cette date d'enregistrement.

Article 28 des Statuts – Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent en indivision à différentes personnes ou à une personne morale avec un organe collégial de représentation, l'exercice des droits qui s'y rattachent à l'égard de la société n'est possible que par une seule personne qui a été désignée par écrit à cet effet. Tant qu'une telle désignation n'a pas été faite, tous les droits liés aux actions sont suspendus.

Si une Action est grevée d'usufruit, l'exercice du droit de vote qui se rattache à cette action est possible par l'usufruitier sauf opposition écrite préalable du nu-propriétaire.

Documents sociaux – Distribution des bénéfices

Article 31 des Statuts – Affectation des bénéfices

A titre de rémunération du capital, la société procède à une distribution des bénéfices conformément à l'article 45 de la Loi sur les SIR.

Personnes responsables

Le Gérant dont le siège social est établi à 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6 déclare, après avoir pris toutes les mesures raisonnables à cet effet, que les informations dans le Rapport annuel, à sa connaissance, sont conformes à la réalité et qu'il n'a été omis aucun élément dont la mention modifierait la portée du rapport annuel.

Commissaire

Le 10 avril 2013, le mandat de Commissaire de Price Waterhouse Cooper (PwC) Réviseurs d'Entreprises SCCRL, avec numéro d'affiliation à l'IRE B00009, représentée par Damien Walgrave, portant le numéro d'affiliation à l'IRE A02037, dont le siège est établi à B-1932 Woluwe Saint-Etienne, Woluwe Garden, Woluwedal 18 a été reconduit. Le mandat du commissaire prendra fin immédiatement après l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires en 2016. ^{(1) (2)}

Les honoraires portant sur les activités d'audit s'élèvent à € 79.850 (hors TVA, frais inclus) pour l'exercice courant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015. Les honoraires se rapportant à d'autres activités, hors audit, s'élèvent à € 86.250. D'autres indemnités n'ont pas été payées. Conformément à l'article 133, § 6, 1^o Code des Sociétés, le Comité d'Audit a décidé le 23 janvier 2015 de déroger à la règle du un pour un par l'application de la règle du deux pour un.

(1) Le Gérant Statutaire de la Société mentionne également que le commissaire et les experts immobiliers ont donné leur approbation pour que le contenu de leurs rapports respectifs et de leurs conclusions soit repris dans les rapports annuels et qu'ils ont donné leur approbation à la forme et au contexte dans lequel la partie correspondante est reprise dans le Rapport annuel.

(2) La Société déclare que les renseignements communiqués par les experts et les commissaires ont été repris fidèlement dans la mesure où la Société sait et a pu déterminer à partir des informations publiées par les experts et le commissaire, qu'aucun fait n'a été omis de telle sorte que les informations présentées seraient inexacts ou trompeuses

Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la Société sont, au 31 décembre 2015 :

- Cushman & Wakefield, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 56, représentée par Jérôme Lits/Ardalan Azari ^{(1) (2)}. Segment : centres commerciaux. Rémunération annuelle : € 81.131 (hors TVA).
- Troostwijk Roux Expertises, dont le siège social est établi à 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 58 bus 2, représentée par Karl Speybrouck MRE ^{(1) (2)}. Segment : bureaux. Rémunération annuelle : € 35.100 (hors TVA)

Conformément à la législation sur les SIR, les experts immobiliers externes indépendants évaluent quatre fois par an le portefeuille des placements immobiliers. Les honoraires sont fixés forfaitairement et calculés sur la base d'un montant fixe par immeuble.

Property Managers

Wereldhave Belgium Services SA, dont le siège social est établi à 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, portant le numéro d'entreprise 0422.123.838 intervient comme gestionnaire immobilier du portefeuille de placements immobiliers.

Les actions de Wereldhave Belgium Services SA sont détenues à 99,52 % par la Société. Les honoraires au profit de Wereldhave Belgium Services SA sont imputés directement aux locataires conformément aux conditions contractuelles décrites dans les contrats de bail.

Wereldhave Belgium Services SA dispose d'une organisation administrative, comptable, financière et technique adéquate pour la gestion du portefeuille immobilier de la Société.

Les administrateurs de Wereldhave Belgium Services SA disposent de l'honorabilité professionnelle nécessaire, de l'agrégation (IPI) et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions telles qu'elles sont décrites et conformément à l'article 19 de la Loi sur les SIR.

Auditeur interne

En 2014, JP Advisory Services SPRL, dont le siège social est établi à 1850 Grimbergen, Prinsenstraat 41, représentée par John Puttemans, a été désignée pour les matières d'audit interne.

Le contrat de service comprend :

- l'élaboration de la charte d'audit
- l'élaboration d'un plan d'audit
- l'exécution du plan d'audit.

La rémunération annuelle est fixée forfaitairement à € 10.000 (hors TVA).

Prestataire de services financiers : BNP Paribas Fortis

BNP Paribas Fortis est chargé des services financiers à la Société.

Ceux-ci comprennent notamment le service financier de la Société, les services financiers qui se rapportent à la distribution des dividendes, le règlement des titres émis par la Société.

La rémunération annuelle est fixée forfaitairement à € 3.000 (hors TVA).

Conseillers juridiques externes

La Société fait notamment appel à des conseillers juridiques externes pour :

- les dossiers complexes (achat, vente, fusion)
- les matières de due diligence
- la nouvelle mise en œuvre de la législation

La rémunération est fixée sur la base des tarifs conformes au marché.

Lexique

Actionnaires

L'ensemble des Actionnaires de la Société.

Administrateur

Chaque administrateur du Gérant.

Administrateurs délégués

Les administrateurs chargés de la gestion quotidienne de la Société qui forment ensemble le Management Exécutif et qui sont également les Dirigeants Effectifs, au sens de la loi sur les SIR, chargés de la Direction Effective de la société.

A.R. sur les SIR

Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Assemblée générale des Actionnaires

Il s'agit de l'Assemblée générale des Actionnaires telle que prévu dans les statuts de la Société.

Bo-Bi Framework

(Business Objects – Business Intelligence Framework)

Cette application offre à la Société la possibilité de composer des rapports avec une présentation fixe à partir de données de différentes sources et ce en même temps qu'un contrôle qualitatif de ces données.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Méthode d'évaluation des prestations écologiques de bâtiments (www.breeam.org).

Certificat foncier

Les certificats fonciers sont des valeurs mobilières en représentation de créances qui donnent droit à une part proportionnelle des revenus d'un bien immeuble déterminé. Les coupons mis en paiement comprennent une partie revenus et une partie remboursement du capital.

Code de Gouvernance d'Entreprise

Il s'agit du Code belge de Gouvernance d'Entreprise du 12 mars 2009 qui est disponible sur le site Internet www.corporate-governancecommittee.be et qui comprend une série de règles et de pratiques en matière de bonne administration à respecter par les sociétés de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé et qui déterminent comment les sociétés sont gérées et contrôlées afin de promouvoir la stratégie d'entreprise basée sur une contribution à une valeur à long terme.

Collaborateur

Tout Administrateur, directeur ou membre du personnel de la Société désigné par l'organe de contrôle de la société qui est censé pouvoir détenir des informations de nature à influencer les cours.

Comité d'Audit

Le Comité d'Audit de la Société tel qu'il est nommé par le Conseil d'Administration conformément à l'article 526bis du Code des Sociétés.

Commissaire

Le ou les commissaires de la Société, tels qu'ils sont prévus par les articles 130 et suivants du Code des Sociétés, auxquels le contrôle externe de la Société est confié.

Compliance Officer

Il s'agit de la personne qui est désignée par la Société afin de se consacrer, dans le cadre d'une fonction indépendante au sein de l'organisation, à la recherche, à la promotion et au respect par la société de lois, règlements et règles de conduite applicables à la Société et, en particulier, des règles en rapport avec l'intégrité des activités de la société (dont, aussi, la gestion de la *policy* relative à la prévention d'opérations d'initiés et le contrôle de l'application des dispositions de cette *policy* ainsi que de la procédure correspondante). La Société a désigné Monsieur Laurent Trensou (salarié de la Société exerçant la fonction de Senior Accountant) comme « Compliance Officer ».

Conseil d'Administration

Conseil d'Administration du Gérant.

Déclaration GE

Le chapitre « gouvernance d'entreprise » du Rapport financier annuel.

Dirigeants Effectifs

Personnes chargées de la Direction Effective de la Société qui constituent ensemble le Management Exécutif et qui sont également les dirigeants effectifs au sens de la Loi sur les SIR ainsi que les Administrateurs délégués. La Direction Effective de la Société doit être confiée à au moins deux personnes physiques conformément à la Loi sur les SIR.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après retenue du précompte mobilier. Les dividendes décrétés mis en paiement après le 1^{er} janvier 2016 sont (sauf exonérations déterminées) soumis à un précompte mobilier de 27 % au lieu de 25 % (Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat).

Due diligence

Procédure destinée à un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un immeuble ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques, fiscaux, etc.) préalablement à un financement ou une acquisition.

Emphytéose

Droit réel temporaire qui confère la pleine jouissance d'un bâtiment qui appartient à quelqu'un d'autre et pour lequel une redevance annuelle doit être payée au propriétaire en reconnaissance de son droit de propriété (canon). Le droit emphytéotique en Belgique doit être contracté pour 27 ans au moins et 99 ans au plus.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Une association européenne de sociétés immobilières cotées dans le but de promouvoir et de rendre plus attractif le secteur face aux investissements immobiliers directs grâce aux meilleures liquidités, accessibilité et transparence des sociétés (www.epra.com).

EPRA Europe

Indice boursier européen (à l'exception de la Grande-Bretagne) de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. L'indice se compose de valeurs immobilières représentatives du secteur immobilier coté en Europe. Il a été créé par EPRA.

ERV

Abréviation pour Estimated Rental Value, soit valeur locative estimée.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

Régime fiscal aux Pays-Bas, comparable au régime de la SIR.

Fonction d'audit interne indépendante

Fonction d'évaluation indépendante destinée à l'examen et à l'évaluation du bon fonctionnement, de l'efficacité et de l'efficacité des processus, procédures et activités de la Société. La Société a confié la fonction d'audit interne à une personne morale externe par la désignation d'un consultant indépendant, à savoir JP Advisory Services SPRL, représentée par son représentant permanent John Puttemans.

Free Float

Pourcentage des actions qui sont détenues par le public. Sur l'Euronext, le free float est calculé comme le volume total du capital par actions moins les actions détenues par des entreprises qui font partie du même groupe, des entreprises publiques, des fondateurs.

FSMA

L'Autorité des Services et Marchés financiers – l'ancienne Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA). L'instance régulatrice autonome compétente pour les marchés et services financiers en Belgique.

Gérant

Le Gérant Statutaire de la Société, à ce jour la société anonyme Wereldhave Belgium SA (associé Gérant de la Société) dont le siège social est établi à 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, portant le numéro d'entreprise 0462.347431.

GLA

Gross lettable area ou superficie louable brute.

Groupe Wereldhave

La société en droit néerlandais Wereldhave SA dont le siège social est établi à WTC Schiphol Tower A, 3e étage, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Pays-Bas (et avec ses sociétés liées)

IAS/IFRS (IAS International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)

Les normes comptables internationales pour l'établissement des comptes annuels, adoptées par l'International Accounting Standards Board.

IAS 39

L'IAS 39 est une norme IAS/IFRS sur la façon dont une entreprise doit classer et évaluer ses instruments financiers dans son bilan. Cette norme prévoit l'obligation que tous les instruments dérivés doivent être traités dans le bilan à leur valeur réelle.

Information privilégiée

Toute information non publiée qui est précise et se rapporte directement ou indirectement à la Société et/ou à une ou plusieurs de ses Participations cotées (en d'autres termes, une société liée à la Société ou à une Participation cotée) ou à un ou plusieurs Instruments financiers de la Société et qui, si elle était divulguée, pourrait influencer sensiblement le cours de ces Instruments financiers ou celui d'instruments financiers apparentés, comme exposé plus loin en *Annexe 6* à la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Insider

Personne qui a accès à des informations de nature à influencer les cours.

Instrument financier

Signifie toute valeur ou tout droit qui appartient à l'une des catégories suivantes :

- (i) actions représentant le capital et autres valeurs à assimiler à des actions ;
- (ii) obligations et autres instruments de la dette qui sont négociables sur le marché de capitaux ;
- (iii) toutes les autres valeurs négociées habituellement, qui permettent d'acquérir les valeurs visées aux points (i) et (ii) par souscription ou échange ou qui sont réglées au comptant, à l'exclusion des moyens de paiement ;
- (iv) droits de participation dans des organismes de placement collectif ;
- (v) instruments qui sont habituellement négociés sur le marché monétaire ;
- (vi) futures financiers, y compris les instruments équivalents qui sont réglés au comptant ;
- (vii) contrats à terme sur taux d'intérêt (« forward rate agreements ») ;
- (viii) swaps de devises et d'intérêts et swaps relatifs à flux de trésorerie couplés à des actions ou à des indices d'actions (« equity swaps ») ;
- (ix) options de devises et de taux d'intérêt et autres options en acquisition ou aliénation de tout instrument financier visé aux points (i) à (viii) précédents, y compris les instruments équivalents qui sont réglés au comptant.

Juste valeur (fair value)

Valeur vénale des placements immobiliers selon les normes comptables IAS/IFRS 13, en d'autres termes après déduction des coûts de transaction tels qu'ils sont fixés par les experts immobiliers.

KPI

Les indicateurs clés de performances sont des variables pour évaluer les prestations.

Loi sur les SIR

Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées

Loyer du marché

Le loyer attendu qui peut être convenu en cas de mise en location.

Loyers contractuels

Les loyers tels qu'ils sont fixés contractuellement dans les contrats de bail à la date de la conclusion avant déduction des réductions de loyer et d'autres avantages consentis aux locataires.

Normes IFRS

International Financial Reporting Standards. Ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation, élaboré par l'International Accounting Standards Board. Le but est de permettre plus facilement une comparaison internationale entre entreprises européennes cotées.

Participations cotées

Il s'agit d'une filiale ou d'une participation cotée.

Période fermée

Désigne une des périodes suivantes :

- (i) la période de 2 mois précédant la publication des résultats annuels de la Société ou d'une Participation cotée ou, si les résultats annuels sont publiés dans une période de moins de 2 mois à compter de la clôture de l'exercice, la période à compter de la clôture de l'exercice jusqu'à la date de la publication incluse ;
- (ii) la période d'un mois précédant l'annonce des résultats semestriels ou trimestriels de la Société ou d'une Participation cotée ou, si les résultats sont annoncés dans une période de moins d'un mois à compter de la clôture de la période pertinente, la période à partir de la clôture de la période jusqu'à la date de l'annonce incluse.

Précompte mobilier

Taxe qu'une banque ou un intermédiaire financier prélève lors du paiement d'un dividende.

Président

Président du Conseil d'Administration

Prise en location positive

Utilisation des espaces destinés à la location.

Produits dérivés

Les Produits dérivés offrent à la Société la possibilité de se couvrir contre une augmentation éventuelle du taux à court terme. Ce risque de taux d'intérêt peut être couvert dans une mesure limitée par l'utilisation de produits dérivés (l'achat de CAP avec, éventuellement, la vente de FLOOR, contrats IRS).

Promoteur

Les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement une SIR au sens de l'article 2, 13^o de la loi sur les SIR ; le promoteur est Wereldhave SA.

Rapport financier annuel

Le rapport annuel consolidé du Conseil d'Administration.

REIT

Fonds de placement immobilier coté aux États-Unis.

Résultat net

Résultat courant net + résultat sur le portefeuille.

Risk Officer

La personne chargée de la fonction de gestion des risques qui répond notamment de l'élaboration, de l'adoption, du contrôle, de l'actualisation et de la mise en œuvre de la politique de gestion des risques et de la procédure de gestion des risques. La Société a désigné Monsieur Laurent Trenson (salarié de la société opérant comme Senior Accountant) comme « Risk Officer ».

Société

La société en commandite par actions Wereldhave Belgium, portant le numéro d'entreprise 0412.597.022.

Swap de taux d'intérêt

Taux interbancaire.

Taux d'endettement/ratio d'endettement

Le taux d'endettement est calculé comme la proportion de toutes les dettes (hors provisions, comptes de régularisation, impôts différés et variations négatives dans la valeur réelle des instruments de couverture) par rapport au total des actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé en divisant les loyers contractuels (indexés) des contrats de bail en cours par la somme des loyers contractuels et des valeurs locatives estimées (loyers du marché) de l'inoccupation. Ces dernières sont fixées en fonction du niveau des loyers courants sur le marché.

Taux d'occupation EPRA

Le taux d'occupation EPRA est calculé comme la proportion entre les revenus locatifs contractuels (revenus locatifs contractuels par date de rapport et contrats signés qui prennent court dans l'année suivant la date du rapport) et ces mêmes revenus locatifs majorés de la valeur locative estimée des locations inoccupées.



Comm. VA Wereldhave Belgium SCA
Medialaan 30/6, B-1800 Vilvoorde
T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80
investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com