



WERELDHAVE BELGIUM



2016

Rapport
financier
annuel

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 7 mars 2017. Cette approbation ne comporte aucune opinion de la FSMA sur l'état de la société. Le rapport financier annuel de Wereldhave Belgium est établi en néerlandais.

Wereldhave Belgium a traduit de ce rapport financier annuel en français et en anglais. Tant les versions néerlandaise, française et anglaise du présent rapport financier annuel sont juridiquement contraignantes. Wereldhave Belgium, représentée par son Gérant Statutaire est responsable de la traduction et de la conformité des versions néerlandaise, française et anglaise.

Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.

La version néerlandaise du document d'enregistrement approuvé par la FSMA le 7 mars 2017, conformément à l'art. 23 de la loi précitée, et la traduction en français et en anglais sont disponibles sur le site Web de la Société (www.wereldhavebelgium.com).

SOMMAIRE

1	FACTEURS DE RISQUE	3	6	EPRA	108
	Risques du marché	5		La performance epa	109
	Risques opérationnels	9		Tableau 1: epa résultat	110
	Risques financiers	14		Tableau 2 et 3: epa nav et epa nnav	111
	Risques réglementaires	16		Tableau 4: epa rendement initial	
	Maîtrise des risques	18		net (rin) et epa rin ajusté	111
				Tableau 5: epa taux de vacance locative	112
				Tableau 6: epa ratio des coûts	112
2	INFORMATIONS CLÉS CONSOLIDÉES	19	7	RAPPORT IMMOBILIER	113
	Informations clés	21		Le marché belge de l'immobilier	115
	Chiffres clés sur 5 ans	21		Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	116
3	COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES	23		Description du portefeuille immobilier	126
	Focus sur le leasing et les opérations	25		Rapports des experts immobiliers	134
4	RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ	27	8	WERELDHAVE EN BOURSE	138
	Profil	29		Dividendes et nombre d'actions	139
	Structure	29		Autres informations	141
	Valorisation du portefeuille immobilier	29		Agenda financier pour 2017	141
	Position financière	29		Données boursières	142
	Déclaration de gouvernance d'entreprise	30			
	Rapport annuel consolidé	79			
5	RAPPORT DE GESTION	98	9	RAPPORT FINANCIER	145
	Mission et stratégie	99		Situation financière consolidée	148
	Développements importants	101		Compte de résultats consolidés	150
	Résultats financiers	103		Etat du résultat global	152
	Faits marquants survenus			Tableau des flux de trésorerie consolidés	153
	après la clôture de l'exercice	105		Etat consolidé des variations	
	Recherche et développement	105		des capitaux propres	154
	Affectation du bénéfice	106		Annexes	158
	Prévisions	107		Rapport du commissaire	198
				Comptes annuels statutaires abrégés	200

SOMMAIRE

10	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	210	11	LEXIQUE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS	227
	Identification et dispositions statutaires	211		Lexique	229
	Responsable du contenu du document d'enregistrement	223			
	Commissaire	223			
	Experts immobiliers	224			
	Property managers	225			
	Auditeur interne	226			
	Prestataire de services financiers: bnp paribas fortis	226			
	Conseillers juridiques externes	226			
	Informations relatives au rapport financier annuel 2014 et 2015	226			



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

RISQUES DU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Conjoncture économique</p> <p>Ralentissement de la conjoncture économique ou récession</p>	<p>1) Diminution des loyers en cas de remise en location ou demandes de réduction du loyer.</p> <p>2) Risque plus élevé de faillite du locataire.</p> <p>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.</p> <p>4) Risque de réalisation des risques décrits ci-après en conséquence directe ou indirecte de la conjoncture économique.</p> <p>5) Augmentation de l'inoccupation.</p>	<p>Répartition géographique du portefeuille immobilier en Belgique. (voir aperçu du portefeuille immobilier p118-120) (1-2-3-4-5)</p> <p>Diversification sectorielle du portefeuille de locataires (voir branche mix p122). (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>
<p>Marché locatif des centres commerciaux</p> <p>Réorientation des investisseurs institutionnels</p>	<p>1) Risque plus élevé de faillite du locataire.</p> <p>2) Augmentation possible du nombre de créances douteuses avec, par conséquent, une diminution de la fréquence d'encaissement.</p> <p>3) Augmentation du taux d'inoccupation à défaut de trouver des candidats locataires au prix du marché.</p>	<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>3) Diminution possible des revenus locatifs</p>	<p>Donner la préférence aux locataires de qualité. (1-3)</p> <p>Screening de la solvabilité du locataire par la base de données Graydon. (1-3)</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 bancaire. (1-2)</p>
Risque de déflation	<p>1) Report/renonciation à l'achat de biens de consommation (baisses 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 (voir annexe p 184). (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 valeur nette et augmentation du taux d'endettement.</p> <p>4) Diminution possible du résultat distribuable.</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 % (cfr. dérogation FSMA) et, par conséquent, les fluctuations possibles sont limitées quant à leur impact. (1)</p> <p>Dettes à taux d'intérêt fixes (24,1 %) et respectivement à taux d'intérêt variables (75,9%) (1-2-3-4)</p>
Fortes fluctuations des taux d'intérêts à court et/ou long terme sur les marchés internationaux		

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Marchés financiers</p> <p>Volatilité et incertitude sur les marchés – financiers – internationaux</p>	<p>1) Possibilités limitées d'attirer du capital frais sous la forme de capitaux propres ou de capitaux de tiers.</p> <p>2) Augmentation du taux d'endettement et limitation des perspectives de croissance.</p> <p>3) Volatilité du cours de l'action.</p>	<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. (voir annexe p 183). (1-2-3)</p>
<p>Menace terroriste</p>	<p>1) Diminution de la fréquentation.</p> <p>2) Baisse du chiffre d'affaires des locataires.</p> <p>3) Destruction (partielle) du bâtiment et, par conséquent, diminution possible des revenus locatifs.</p>	<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>
<p>Situation géopolitique</p> <p>Instabilité politique nationale/internationale</p>	<p>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.</p> <p>2) Diminution du nombre de sources d'investissement et risque majoré de concrétisation d'autres risques financiers.</p> <p>1) Accès limité aux marchés de capitaux.</p>	<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>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Variation de la juste valeur des immeubles</p> <p>Evolution de la valeur du portefeuille immobilier</p>	<p>1) Modification des chiffres du bilan.</p> <p>2) Modification de la valeur nette de l'action.</p>	<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>Risque de liquidité de l'action</p>	<p>1) Les investisseurs qui n'investissent pas dans des actions en raison de la liquidité</p> <p>2) Restrictions à l'achat et à la vente d'un grand nombre d'actions</p>	<p>Communication transparente (1-2)</p> <p>Services financiers par BNP Paribas Fortis (2)</p>

RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Stratégie</p> <p>Choix d'investissements et de politique de gestion</p>	<p>1) Ne pas atteindre les rendements attendus.</p> <p>2) Baisse du flux des revenus ainsi que de leur stabilité.</p> <p>3) Révision du profil de risque de l'entreprise.</p> <p>4) Diminution du taux d'occupation par le fait que le portefeuille immobilier n'est pas adapté à la demande du marché.</p>	<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>
<p>Pipeline de développement</p> <p>Solvabilité des cocontractants, permis, budgetisation, etc.</p>	<p>1) Incertitude à propos des revenus futurs et du taux d'occupation empêchant d'atteindre le rendement visé.</p> <p>2) Les autorisations ne sont pas accordées ou subissent des retards.</p> <p>3) Fluctuations conjoncturelles pendant la phase de construction.</p> <p>4) Dépassement matériel des budgets et coûts.</p>	<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>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Age et qualité des bâtiments</p> <p>Processus d'obsolescence programmée</p>	<p>1) Coûts de maintenance croissants.</p> <p>2) Diminution du taux d'occupation.</p> <p>3) Perte d'attrait pour les locataires avec, pour conséquence, diminution des revenus locatifs.</p>	<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>
<p>Inoccupation</p> <p>Scénarios d'inoccupation tels que les faillites, délocalisations, réduction des effectifs, etc.</p>	<p>1) Diminution du taux d'occupation.</p> <p>2) Diminution de la valeur réelle de l'immobilier et, par conséquent, de la valeur nette.</p> <p>3) Révision à la baisse possible du loyer du marché.</p> <p>4) Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés (par exemple, charges communes qui sont à charge du propriétaire).</p>	<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. Le taux d'occupation au 31 décembre 2016 s'élevait à 95,8% (1-2-3)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Destruction de l'immeuble</p> <p>Destruction de l'immeuble par incendie, accident, terrorisme, etc.</p>	<p>1) Perte de la valeur de construction des actifs.</p> <p>2) Perte ou réduction des revenus locatifs et de la rotation des locataires.</p> <p>3) Inutilisabilité du bâtiment.</p>	<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 2016 pour un montant de € 538,6 millions, soit 68,7 % de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 169.669. (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>Résiliation d'un contrat de bail</p> <p>Résiliation prématurée ou non-reconduction d'un contrat de bail</p>	<p>1) Risque d'inoccupation entraînant une diminution du taux d'occupation.</p> <p>2) Réduction des revenus locatifs.</p> <p>3) Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés.</p>	<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>
<p>Risque de concentration:</p> <ul style="list-style-type: none"> locataires ensemble immobilier 	<p>1) Recul matériel des revenus locatifs en cas de départ, de faillite ou de diminution de l'encaissement d'un locataire.</p> <p>2) Diminution matérielle de la valeur réelle de l'immobilier.</p>	<p>Diversification de revenus générés par locataire moyennant respect des dispositions légales (< 20 %) à ce sujet. Le plus grand locataire (DKV) de la Société représente 5,4 % du total des revenus locatifs(1-2)</p> <p>Répartition du portefeuille immobilier comme prévu dans la législation sur les SIR** pour limiter les conséquences de l'inoccupation. (1-2)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Risque débiteur	1) Non-reconduction ou résiliation prématurée du contrat de bail.	Courte ligne de communication avec les locataires.. (1-2-3)
	2) Diminution de la solvabilité ou risque de faillite.	Équipe interne de gestion des actifs loués. (1-2-3)
	3) Concentration de locataires.	Surveillance de la santé financière de locataires (screening, chiffre d'affaires, données financières, pression locative). (1-2-3)
	4) E-commerce.	
	5) Concentration d'investissements dans un ensemble immobilier.	Aspiration à un facteur élevé de perception du centre commercial, promotion de la fidélisation de la clientèle, rôle actif dans la communauté locale. (4)
		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. Les provisions pour créances douteuses s'élèvent au 31 décembre 2016 à € 53k. (1-2-4)
		Diversification du portefeuille de locataires - voir branche mix p 122. (1-2-3-4-5)
		Limitation de la concentration de locataires importants. Top 10 des principaux locataires < 30 %. (2-3-5)
		Les centres commerciaux offrent un aspect élargi de la perception et d'autres services que la simple activité commerciale. (1-2-3-4-5)

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>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. (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>
Risques liés à l'informatique (IT)	<p>1) Effet négatif possible sur le fonctionnement de l'organisation.</p> <p>2) Destruction possible des données opérationnelles et stratégiques.</p>	<p>Sauvegardes quotidiennes de sorte que la perte de données est limitée dans le temps. (1-2)</p> <p>Voir point 5 Maîtrise des risques p18 (1-2)</p>

(*) Key Performance Indicators

(**) Le 23 décembre 2016, 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
<p>Risque de contrepartie</p> <p>Insolvabilité/ risque de crédit des partenaires financiers</p>	<p>1) Perte de dépôts.</p> <p>2) Charges financières supérieures ou imprévues.</p> <p>3) Annulation ou résiliation de lignes de crédit existantes ou de swaps de taux d'intérêt et donc limitation éventuelle du potentiel de croissance.</p> <p>4) Impact négatif général sur les revenus.</p>	<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. (Wereldhave NV et Wereldhave International NV détiennent 69,58% des actions. (1-2-3-4)</p> <p>20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1-2-3-4)</p>
<p>Risque de trésorerie et de solvabilité</p>	<p>1) Ne pas pouvoir satisfaire au remboursement des intérêts et du capital.</p> <p>2) Impossibilité de réaliser une croissance.</p> <p>3) Vente forcée de l'immobilier avec conséquences éventuelles sur le prix de vente.</p> <p>4) Augmentation imprévue du taux d'endettement.</p>	<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>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Évolution des taux	<p>1) Augmentation du coût moyen pondéré du capital de la Société.</p> <p>2) Impact sur la rentabilité de la Société.</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. (1-2)</p> <p>Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments de couverture. (1-2)</p>
Risque des dividendes	<p>1) Volatilité dans le cours des actions.</p> <p>2) Baisse générale de la confiance dans l'action ou dans la Société en général.</p>	<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. (Voir commentaire 31 - article 617 Code des Sociétés p192) (1-2)</p>
<p>Conventions bancaires</p> <p>Non-respect de l'obligation de respecter certains paramètres financiers en vertu des contrats de crédit.</p>	<p>1) Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par l'institution financière lorsque les ratios imposés ne sont plus respectés.</p>	<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>Risque de variation de la juste valeur des instruments dérivés destinés à couvrir le risque de taux d'intérêt</p>	<p>1) Risque de contrepartie entre les partenaires auprès desquels ont été conclus des instruments financiers dérivés.</p> <p>2) Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et, par conséquent, la valeur nette de la participation conformément aux normes IFRS</p>	<p>Collaboration avec des institutions internationales réputées. (1)</p> <p>Tous les instruments dérivés sont détenus exclusivement à des fins de couverture. Aucun instrument spéculatif n'est détenu. (2)</p> <p>Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture liés à un élément non cash, non réalisée (si les produits sont détenus jusqu'à leur échéance et ne sont pas liquidés prématurément) sont présentés séparément dans l'état du résultat global pour augmenter la lisibilité. (2)</p>

RISQUES RÉGLEMENTAIRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p>Modification des règles comptables internationales et des normes de reporting – IFRS</p>	<p>1) Influence sur le reporting, les besoins de capitaux, l'utilisation des instruments dérivés et l'organisation de la Société.</p> <p>2) Influence directe ou indirecte sur l'évaluation immobilière ainsi que sur les activités opérationnelles.</p>	<p>Évaluation permanente des changements relatifs aux normes légales. (1-2)</p> <p>Obtenir l'avis de prestataires de services externes spécialisés. (1-2)</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)</p>
<p>Cadre législatif SIR (1)</p> <p>Perte du statut de la Société</p>	<p>1) Modification du statut en une Société immobilière ordinaire et perte de l'avantage du régime fiscal favorable des SIR.</p> <p>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.</p> <p>3) Impact sur la transparence, les rendements réalisés, les résultats obtenus et l'évaluation possible.</p> <p>4) Sanctions et/ou contrôle renforcé de la FSMA s'il n'est pas satisfait aux paramètres (financiers) légaux.</p> <p>5) Diminution du free float sous le seuil de 30 %.</p>	<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>

- 1) Comme aussi certaines pratiques existantes au sein de l'administration fiscale, en particulier celles dont question dans la Circulaire Ci.RH. 423/567.729 du 23.12.2014 émanant du ministre des Finances concernant le calcul de la exit tax, dans laquelle il a notamment été clarifié que la valeur réelle des biens immobiliers dont question pour le calcul de la base de la exit tax (pro fisco la base d'imposition pour le calcul de la exit tax) est déterminée par les droits d'enregistrement ou la TVA qui serait appliquée lors d'une vente des biens immobiliers en question à déduire, laquelle est différente de (inférieure à) la juste valeur (fair value) de ces actifs telle que déterminée pour les normes IFRS.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
Modification de la législation générale, urbanistique et/ou environnementale	<p>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).</p> <p>2) Ne pas être préparé ou mal évaluer l'impact de l'application pratique de la nouvelle législation.</p> <p>3) Impact sur les prix d'achat et de vente des biens immobiliers.</p> <p>4) Diminution du rendement et, par conséquent, de l'attrait de l'action.</p> <p>5) Diminution de la valeur réelle du portefeuille immobilier.</p>	<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.



2

INFORMATIONS CLÉS CONSOLIDÉES



INFORMATIONS CLÉS

	2012	2013	2014	2015	2016
Cours de l'action 31/12	82,5	83,22	102,01	110	107,7
Cours boursier/Résultat net des activités clés 31/12	16,9	16,3	19,3	19,5	18,63
Capitalisation boursière 31/12 (mio)	520,4	525	643,5	763,3	747,3
Valeur nette par action (conform. IFRS)	76,21	77,83	78,99	81,76	86,41
Dividende brut	4,25	4,4	4,6	4,9	5,1
Rendement de dividende ¹⁾	5,15%	5,29%	4,51%	4,45%	4,74%
Taux d'endettement consolidé ²⁾	16,20%	20,60%	34,80%	27,50%	27,60%
Taux d'occupation ³⁾	93,70%	97,00%	94,10%	94,10%	95,80%
Pay-out ratio	87,27%	86,44%	86,95%	87,00%	88,24%
Free float	30,59%	30,60%	30,59%	30,42%	30,42%

¹⁾ Dividende brut divisé par le cours au 31/12/2016.

²⁾ Voir tableau de calcul du commentaire 30 du rapport financier consolidé.

³⁾ 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)

RÉSULTATS	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat locatif net	33.170	35.831	38.932	47.409	49.733
Résultat net	36.465	34.752	38.855	49.391	66.241
Résultat net des activités clés ¹⁾	29.415	32.089	33.371	39.093	40.078
Résultat net des activités non clés ²⁾	7.050	2.663	5.484	10.298	26.163

(X € 1.000)

BILAN	2012	2013	2014	2015	2016
Immeubles de placement ³⁾	499.801	505.322	722.607	731.919	783.357
Réductions de loyer	1.178	1.652	1.689	1.563	1.152
Immeubles de placement hors projets de développement	500.979	506.974	724.296	733.482	784.509
Projets de développement	55.244	90.159	25.802	40.547	35.318
Capitaux propres	480.720	490.979	498.284	567.310	599.586

NOMBRES D'ACTIONS EN CIRCULATION	2012	2013	2014	2015	2016
	6.308.198	6.308.198	6.308.198	6.939.017	6.939.017

(X € 1.000)

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR SEGMENT 3) HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	2012	2013	2014	2015	2016
Commercial	377.503	380.882	597.048	607.026	659.905
Réductions de loyer	153	386	312	604	575
Juste valeur des immeubles de placement - commercial	377.656	381.268	597.360	607.630	660.480
Bureaux	122.298	124.440	125.559	124.894	123.452
Réductions de loyer	1.025	1.266	1.377	958	577
Juste valeur des immeubles de placement - bureaux	123.323	125.706	126.936	125.852	124.029
	500.979	506.974	724.296	733.482	784.509

(X € 1)

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat net des activités clés	4,87	5,09	5,29	5,63	5,78
Résultat net des activités non clés	1,00	0,42	0,87	1,49	3,77
Bénéfice par action	6,04	5,51	6,16	7,12	9,55
Dividende brut	4,25	4,40	4,60	4,90	5,10
Dividende net	3,19	3,30	3,45	3,577	3,57
Valeur nette avant répartition du bénéfice	76,21	77,83	78,99	81,76	86,41

¹⁾ Voir commentaire 4 . Le résultat net des activités clés comprend les loyers, les charges immobilières, les frais généraux et le résultat financier.

²⁾ Voir commentaire 4 . Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur le portefeuille, les adaptations de valeur, les résultats de la vente et les résultats divers (e.a. le résultat financier) qui ne ressort pas du résultat net des activités clés.



Belle-Île

3

COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES





Dirk Anbeek
Administrateur délégué



Kasper Deforche
Administrateur délégué

FOCUS SUR LE LEASING ET LES OPÉRATIONS

Fin juin 2016, nous avons dit adieu à Luc Plasman, CEO de notre société, et souhaité la bienvenue à Kasper Deforche qui le remplace à cette fonction. Nous profitons de l'occasion pour encore une fois remercier Luc pour son engagement et sa contribution à la croissance réalisée au cours de ces dernières années.

2016 fut cependant caractérisée par un marché des consommateurs moins favorable, ce qui met à présent l'expansionnisme des détaillants et les niveaux de loyer sous pression. En outre, nous devons faire face à la concurrence croissante du commerce électronique, et la confiance des consommateurs n'atteint actuellement pas des sommets. Résultat: la fréquentation des centres commerciaux en Belgique présente une tendance à la baisse.

La bonne réponse à ces défis est qu'il faut constamment privilégier notre client. C'est pour ces raisons que nous avons apporté quelques modifications et que nous prévoyons de mettre encore davantage l'accent pour notre entreprise sur le Leasing (département location) et les Opérations (gestion du portefeuille). Nous sommes dès lors plus que jamais convaincus que notre stratégie de réaliser la gestion de nos centres commerciaux avec des équipes internes reste le bon choix.

Tout ceci ne veut pas dire que nous n'enregistrons aucune progression au niveau de nos développements de projets. D'une part, un retail park a été ouvert avec succès en février à Tournai et, d'autre part, les travaux pour l'extension et la rénovation du centre commercial existant ont été entamés dans la foulée.

Au cours du dernier trimestre, nous avons en outre reçu la bonne nouvelle que les permis pour une éventuelle extension du centre commercial 'Belle Ile' à Liège sont définitifs et exécutoires.

Une vente a également été réalisée in extremis en 2016, à savoir celle de l'immeuble de bureaux Madou à Bruxelles. C'est une nouvelle étape dans le démantèlement du portefeuille de bureaux, qui représente aujourd'hui encore quelque € 124 mio.

La société examinera en outre de façon proactive les possibilités d'investissement sur le marché de détail et les modifications annoncées au statut des sociétés immobilières réglementées (SIR) y contribueront de manière positive.

En ce qui concerne les résultats financiers, nous pouvons être fiers des résultats réalisés en 2016.

Le résultat net sur 2016, qui se compose du résultat net des activités clés et des activités non-clés, s'élevait à € 66,2 mio (2015: € 49,4 mio). Par rapport à 2015, cette augmentation résulte enfin d'un résultat net des activités clés supérieur (€ 1,0 mio) et d'un résultat net des activités non clés supérieur (€15,9 mio).

Il est présenté à l'Assemblée générale des Actionnaires un dividende de € 5,10 brut - € 3,57 net (2015: € 4,90 brut - € 3,577 net) par action. Ce dividende sera payable à compter du 20 avril 2017.

Nous souhaiterions en outre encore expressément remercier tous les collaborateurs, clients, actionnaires et, par extension, toutes les parties prenantes pour leur contribution durable à la réussite de notre société.

Vilvoorde, le 6 mars 2017



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 € 819,8 mio. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 660,5 mio (environ 84,2 % 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 € 35,3 mio) comprend les terrains et les investissements réalisés en rapport avec 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, filiale à 100% de la Société, 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 2016, directement et indirectement, 69,58 % des actions.

VALORISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Wereldhave Belgium valorise son portefeuille immobilier à la juste valeur. La norme IFRS 13 définit la « juste valeur » comme le prix reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé lors du transfert d'un passif dans une transaction ordonnée entre des intervenants de marché à la date d'évaluation. La définition 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

Avec un taux d'endettement consolidé de 27,6 % et une solvabilité de 72,4 % Wereldhave Belgium se positionne comme une société immobilière avec de solides chiffres bilantaires.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE¹

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° 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.corporategovernancecommittee.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'actionnariat, telle qu'elle ressort des déclarations de transparence que la Société a reçues de ses Actionnaires et de certaines informations financières et relatives à l'entreprise; et
- la composition et le 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.

¹ La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante du rapport de gestion conformément à l'article 96, §2 du Code des Sociétés



De gauche à droite: Philippe Naert, Dirk Anbeek, Dirk Goeminne, Kasper Deforche, Jacques de Smet et Luc Plasman (jusqu'au 30/06/2016)

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.

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:

Composition du comité de rémunération

Dès lors la Société satisfait à deux des trois critères stipulés par l'article 526quater du

Code des Sociétés (nombre moyen de travailleurs < 250 personnes et chiffre d'affaires net annuel < 50 mio), 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).



Genk Shopping 1

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.



Belle-Île

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 2016: 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 1er janvier 2019. Conformément à l'article 96, §2, 6° 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. Lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle de 2017 du Gérant, le conseil d'administration nommera un administrateur féminin.

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 renouvellement des mandats des administrateurs

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.



Belle-Île

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.

ADMINISTRATEURS	FONCTION	DÉBUT DU MANDAT	RENOUVELLEMENT LE PLUS RÉCENT	FIN DU MANDAT
Luc Plasman	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/07/2011	30/06/2015	30/06/2016
Philippe Naert	Administrateur indépendant Membre du comité d'Audit	01/04/2015		31/03/2017
Jacques de Smet	Administrateur indépendant Président du comité d'Audit	01/04/2015		31/03/2018
Dirk Goeminne	Administrateur indépendant Président du Conseil d'Administration	01/04/2015		31/03/2019
Kasper Deforche	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/07/2016		31/03/2020
Dirk Anbeek	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	31/07/2012	13/07/2016	08/04/2020

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,

(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. Le président du conseil d'administration en fait rapport au secrétaire de la Société.

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 procèdera 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.

Membres actuels du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se compose des cinq membres suivants (six membres jusqu'au 30 juin 2016):

Dirk Anbeek, (53), 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 a été renouvelé immédiatement après l'Assemblée Générale de 2016 pour une période de quatre ans jusqu'au 8 avril 2020.

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'Hold. 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 2016: 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 (63), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, Administrateur et Administrateur délégué depuis le 1^{er} juillet 2011 jusqu'au 30 juin 2016, formait durant cette période 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 (Secrétaire général depuis le 1^{er} janvier 2017) du Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux (BLSC).

Son mandat courrait jusqu'au 30 juin 2019 inclus. De commun accord, le mandat en cours a pris 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-Omicadd 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 jusqu'au 30 juin 2016: 100 %)

Mandats en cours:

- Président (Secrétaire général) 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:

- Administrateur délégué de Wereldhave Belgium SA (jusqu'au 30 juin 2016)
- Administrateur de Wereldhave Belgium Services SA (jusqu'au 30 juin 2016)
- Administrateur de Wereldhave Belgium Property Management SA (jusqu'au 30 juin 2016)
- Administrateur de Halle Vastgoed SA (jusqu'au 30 juin 2016)
- Administrateur d'Immo Guwy SA (jusqu'au 30 juin 2016)
- Gérant de Waterloo Shopping SPRL (jusqu'au 30 juin 2016)

Kasper Deforche (35), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, Administrateur depuis le 1er avril 2015 pour une période de quatre ans (jusqu'au 30 juin 2016 administrateur non-exécutif, à partir du 1 juillet 2016 administrateur exécutif). 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 2016: 100 %)

Mandats en cours:

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

- Administrateur délégué de Wereldhave Belgium SA (à partir du 1 juillet 2016)
- Administrateur de Wereldhave Belgium Property Management SA (à partir du 1 juillet 2016)
- Administrateur de Halle Vastgoed SA (à partir du 1 juillet 2016)
- Administrateur d'Immo Guwy SA (à partir du 1 juillet 2016)
- Gérant de Waterloo Shopping SPRL (à partir du 1 juillet 2016)
- Gérant de Repsak SPRL
- Administrateur du Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux (BLSC)

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



Gent Overpoort

- 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

Dirk Goeminne (61), 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 1er 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 Luxembourg, WE Europe BV et Hema BV. A partir de 1997, il a été successivement directeur des opérations et président du Conseil exécutif de Hema BV. De 2003 à 2007, il était président du conseil exécutif de V&D et membre du Conseil d'administration de Maxeda.

(taux de présence pendant son mandat en 2016: 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:

- aucun

Philippe Naert (73) Struikenlaan 13, 2930 Brasschaat, 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 1er avril 2015 au 31 mars 2017.

Nationalité: belge

(taux de présence pendant le mandat en 2016: 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 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)
- Président et Administrateur non exécutif de Oxford Policy Management Ltd
- Président et Administrateur Indépendant de Truncus SA
- Président et Administrateur Indépendant de Chillafish SA

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

- Gérant de Philippe Naert SPRL
- Administrateur Indépendant de KBC Groep SA

- Administrateur et doyen de l'Antwerp Management School
- Administrateur Indépendant de Stock Américain Van Wiemeersch
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant de Floré
- Administrateur Indépendant de Trilations SA

Jacques de Smet (67), 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 1er 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 2016: 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

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.

Présidence

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

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

Le Président a pour missions spécifiques:

- 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 sociale 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.

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. Quatre réunions ont eu lieu en 2016.

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.



Nivelles

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 (E. De Landtsheer).

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.

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.

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.

LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Etant donné que la Société satisfait à deux des trois critères stipulés par l'article 526quater 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 du Conseil d'Administration.

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)

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 les Dirigeants Effectifs, doivent 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;



Genk Shopping

- 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.

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.



Genk Stadsplein



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.

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 du Conseil d'Administration du Gérant

- K. Deforche, Administrateur délégué du Conseil d'Administration du Gérant

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.

Gouvernance 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.

Le mandat des Dirigeants Effectifs court respectivement jusqu'au 31 mars 2020 (K. Deforche) et jusqu'au 8 avril 2020 (D. Anbeek).

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 indépendante

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 Kasper Deforche, qui exerce la fonction de Dirigeant Effectif de la Société et d'Administrateur délégué.

Fonction de gestion des risques indépendante

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 Kasper Deforche, 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. 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.



Tournai

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

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

Cette rémunération vise à couvrir principalement les frais des Administrateurs Non-Exécutifs. La rémunération annuelle traduit les responsabilités et le temps consacré par les Administrateurs Non-Exécutifs. Aucun frais n'est actuellement imputé au Gérant Statutaire en ce qui concerne les Administrateurs qui ne sont pas Indépendants.

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 2016.

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



TABLEAU DES REMUNERATIONS INDIVIDUELLES POUR L'ANNEE 2016

(TOUS LES MONTANTS SONT - LE CAS ÉCHÉANT - HORS TVA)

ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS INDÉPENDANTS	FIXE
Dirk Goeminne - Président	25.000
Jacques de Smet - Président du Comité d'Audit	22.500
Philippe Naert	20.000
ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS NON-INDÉPENDANTS	
K. Deforche (jusqu'au 30 juin 2016)	mandat non-rémunéré ¹⁾
Management exécutif - Dirigeants Effectifs:	
D. Anbeek	mandat non-rémunéré
L. Plasman (jusqu'au 30 juin 2016)	mandat non-rémunéré (statut d'employé)

¹⁾ Voir rémunération des membres du Management exécutif

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 méthodologie de rémunération de Kasper Deforche est expliquée en détail dans le chapitre 'Rémunération des membres du Management Exécutif'. Le mandat de Dirk Anbeek est non rétribué. Ce dernier représente l'actionnaire de référence et reçoit une rémunération à l'égard de ce dernier.

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;
- 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. Le mandat de Dirk Anbeek est non rétribué. Ce dernier représente l'actionnaire de référence et reçoit une rémunération à l'égard de ce dernier.

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 2016, 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 2016 et a fixé la rémunération variable à court terme à € 70.000 pour Kasper Deforche (*). Suite à la cessation du contrat de travail (statut d'employé) entre la Société et Luc Plasman datée du 30 octobre 2016, une rémunération fixe de € 144.000 a été accordée.

Rémunération variable à long terme

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs sur 2016 et a fixé la rémunération variable à € 80.000 pour Kasper Deforche (*).

Critères d'attribution/objectifs:

- la Société a atteint ses objectifs en 2016:
 - bénéfice par action (EPS) (75 %),
 - durabilité (25 %)

Conditions:

- mise en paiement pour la moitié au cours de la deuxième année suivant celle pour laquelle l'indemnité est octroyée et pour l'autre moitié au cours de la troisième année pour laquelle l'indemnité
- 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.

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

Les autres avantages comprennent 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.

Les membres du Management Exécutif ne détiennent aucune action, options sur actions ou autres droits d'acquies des actions.

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

2016	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE COURT TERME	RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME	PLAN DE RETRAITE	AVANTAGES EXTRA LÉGAUX	TOTAL
L. Plasman (jusqu'au 30/10/2017)	€ 350.111	€ 0	€ 0	€ 10.341	€ 5.228	€ 365.681
K. Deforche *	€ 275.000	€ 70.000	€ 80.000	€ 0	€ 0	€ 425.000

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 rétribué					

*Détails concernant les accords de prestation de services

a. Convention de prestations de services entre, d'une part, Kasper Deforche et, d'autre part, la Société avec pour mission l'exercice de la fonction de CEO de l'entité cotée en bourse concernée. Entre parties, il a été convenu d'une rémunération fixe annuelle de € 125.000 pour l'exercice comptable 2016 (€ 150.000 depuis le 1er juillet 2016) et d'une rémunération variable à concurrence de € 50.000 minimum et de € 100.000 maximum (hors TVA), laquelle est mise en paiement pour la moitié au cours de la deuxième année suivant celle pour laquelle la rémunération est octroyée et pour l'autre moitié au cours de la troisième année pour laquelle la rémunération est octroyée. Une indemnité forfaitaire de 12 mois est prévue en cas de résiliation par la Société.

b. Convention de prestations de services entre, d'une part, REPSAK SPRL, ayant son siège social Onze Lieve Heerweg 16 à 1860 Meise, avec pour représentant permanent, Kasper Deforche, et, d'autre part, Wereldhave Belgium Services SA avec pour mission l'exercice de la gestion opérationnelle de l'entité de gestion concernée. Entre parties, il a été convenu d'une rémunération fixe annuelle de € 125.000 pour l'exercice comptable 2016 (€ 150.000 depuis le 1er juillet) et d'une rémunération variable à concurrence de € 50.000 minimum et de € 100.000 maximum (hors TVA), laquelle est mise en paiement au cours de l'année suivant celle pour laquelle la rémunération est octroyée. Une indemnité forfaitaire de 12 mois est prévue en cas de résiliation par la Société.



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.

Règles préventives 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.





Belle-Île

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.

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, § 1er 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, § 1er interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° 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, § 1er, 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° 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

Ce règlement est applicable aux Administrateurs, Dirigeants Effectifs, employés du groupe Wereldhave, membres de leur famille (ci-après conjointement les « Initiés ») et tous tiers qui disposent d'informations privilégiées concernant la Société.

Le règlement est applicable à toutes transactions portant sur des instruments financiers émis par la Société, en ce qui comprend des actions, obligations, options sur actions, warrants et options boursières ou tout autre produit dérivé. Le règlement est également applicable aux instruments financiers dont la valeur sous-jacente est une action de la Société, et ce quel que soit l'émetteur. Les titres qui sont achetés ou vendus pour le compte d'un Administrateur, Dirigeant Effectif ou employé du groupe Wereldhave en exécution d'une convention de gestion discrétionnaire d'un portefeuille de titres conclue avec une banque ou un intermédiaire financier enregistré, ne sont pas considérés comme étant acquis ou cédés par l'Initié.

Après approbation du texte du règlement par les membres du Conseil d'Administration, une copie de ce règlement sera transmise à chaque Administrateur, Dirigeant Effectif, employé ou tiers visé. Chaque nouvel Administrateur, Dirigeant Effectif, employé et tiers visé recevra une copie du règlement à son entrée en fonction ou lors du 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 "Opérations d'initiés"

La Directive européenne sur les abus de marché est entrée en vigueur le 3 juillet 2016 (« Directive Abus de Marché » ou « MAD »). La Directive Abus de Marché est dotée d'effet direct dans l'ensemble des Etats membres de l'UE et comprend les règles s'appliquant à tous ceux qui effectuent des opérations sur des titres de la Société ou d'autres entreprises liées.

Concernant la Directive Abus de Marché, la Société a établi un nouveau règlement pour ses employés, sa direction et ses Administrateurs, comprenant les règles en matière de détention et transactions d'actions de Wereldhave Belgium, ou d'autres instruments financiers dérivés, comme les options sur actions ou obligations convertibles en circulation.

Dans le cadre cette Directive Abus de Marché, l'abus de marché doit être interprété comme (i) les opérations d'initié, (ii) les divulgations illicites d'informations privilégiées et (iii) les manipulations de marché.

En application de l'article 17 MAD, il est interdit de a) effectuer ou tenter d'effectuer des opérations d'initié, b) conseiller quelqu'un ou inciter quelqu'un à effectuer une opération d'initié ou c) effectuer une communication d'information privilégiée. En application de l'article 18 MAD, il est interdit de procéder une manipulation de marché (telle que définie à l'article 12) ou de tenter de manipuler le marché.

Conformément à l'article 7 MAD, une information privilégiée est définie comme toute information qui n'est publique et qui de manière concrète concerne directement ou indirectement la Société ou ses instruments financiers et qui, si elle avait été rendue publique aurait eu un impact significative sur le cours de ces Instruments Financiers.

Une information est considérée comme étant susceptible d'avoir un impact significatif sur le cours des Instruments Financiers lorsqu'un investisseur agissant normalement aurait probablement fait usage de cette information pour fonder à tout le moins partiellement sa décision d'investissement.

Une information est considérée comme concrète si elle porte sur une situation existante ou sur une situation dont on peut raisonnablement présumer qu'elle existera, ou sur un événement qui s'est produit ou pour lequel il existe une perspective réaliste qu'il va se réaliser ou survenir, et si cette information est suffisamment spécifique qu'il peut en être conclu que la situation ou l'événement précité aurait une influence potentielle sur le cours des Instruments Financiers.

Lorsque des informations privilégiées portent sur un processus qui se déroule par étapes, chaque étape du processus aussi bien que le processus dans son ensemble pourraient constituer une information privilégiée. Une étape intermédiaire dans le cas d'un processus se déroulant en plusieurs étapes peut en soi constituer un ensemble de circonstances ou un événement qui existe, ou pour lequel il existe une perspective réaliste qu'il va se réaliser ou survenir, sur la base d'une évaluation globale des facteurs existants au moment opportun. Une étape intermédiaire devrait être réputée constituer une information privilégiée si, par elle-même, elle réunit les critères prévus dans le présent règlement concernant les informations privilégiées.

En application de l'article 8 MAD, une opération d'initié se produit lorsqu'une personne détient une information privilégiée et en fait usage en acquérant ou en cédant, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers auxquels cette information se rapporte. L'utilisation d'une information privilégiée pour annuler ou pour modifier un ordre concernant un instrument financier auquel cette information se rapporte, lorsque l'ordre avait été passé avant que la personne concernée ne détienne l'information privilégiée, est également réputée être une opération d'initié.

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

- i. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société.
- ii. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente (« trading windows ») telles que décrites au point 7.2 ci-dessous ou durant les périodes de blocage spéciales (« special closed periods ») telles que fixées par le Compliance Officer.
- iii. 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 au point 7.3. 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 opéré(e).
- iv. 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 ».
- v. 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.
- vi. 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.





Medialaan 32 b

PÉRIODES D'ACHAT ET DE VENTE (TRADING WINDOWS) ET PÉRIODES DE BLOCAGE (CLOSED PERIODS)

- 1) 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 au point 7.3 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.

- 2) 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.

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

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

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

Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente applicables ou pendant les périodes de blocage spéciales que le « Compliance Officer » aurait arrêtées. Les Insiders ne peuvent communiquer à des tiers qu'une période de blocage spéciale a été arrêtée.

En application de l'article 19, paragraphe 11, MAD, toute personne exerçant des responsabilités dirigeantes auprès de la Société doit s'abstenir d'effectuer des transactions pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux actions ou à des titres de créance de la Société ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés, pendant une période d'arrêt de 30 jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que l'émetteur est tenu de rendre public.

Une « personne exerçant des responsabilités dirigeantes »: une personne qui est:

- a. un membre de l'organe d'administration, de gestion ou de surveillance; ou

- b. un responsable de haut niveau qui, sans être membre des organes visés au point a), dispose d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société;
- 5) Exceptions pour circonstances exceptionnelles.

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

PROCÉDURE

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

- i. avoir informé par écrit le « Compliance Officer » du nombre de titres concernés et de la nature de la transaction prévue et
- ii. 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:

- i. 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;

- ii. 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
- iii. 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.

Obligation de notification des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et celles ayant un lien étroit avec elle

L'article 19, paragraphe 1er, MAD prévoit qu'à compter du 3 juillet 2016, les « personnes exerçant des responsabilités dirigeantes » et les « personnes ayant un lien étroit avec elles » (ci-après les « Notificateurs ») ont l'obligation de notifier à la Société et à la FSMA toute transaction effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux actions ou à des titres de créance de la Société, ou à des instruments dérivés ou à d'autres instruments financiers qui leur sont liés et ce au plus tard trois jours ouvrables après la date de la transaction.

Une « personne exerçant des responsabilités dirigeantes »: une personne qui est:

- a. un membre de l'organe d'administration, de gestion ou de surveillance; ou
- b. un responsable de haut niveau qui, sans être membre des organes visés au point a), dispose d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société;

Sous « personne étroitement liée » sont visés :

- a. le conjoint ou un partenaire considéré comme l'équivalent du conjoint conformément au droit;



Genk Stadsplein



- b. l'enfant à charge de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes;
- c. un parent de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes, qui appartient au même ménage depuis au moins un an à la date de la transaction concernée;
- d. une personne morale, un trust ou une fiducie, ou un partenariat, dont les responsabilités dirigeantes sont exercées par une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou par une personne visée aux points a), b) et c) ci-avant, qui est directement ou indirectement contrôlé(e) par cette personne, qui a été constitué(e) au bénéfice de cette personne, ou dont les intérêts économiques sont substantiellement équivalents à ceux de cette personne;

Les Notificateurs notifient leurs transactions à la Société et à la FSMA via l'application de notification online développée par la FSMA.

L'obligation de notification visée à l'article 19, paragraphe 1er, MAD s'applique à toutes les transactions ultérieures une fois le montant total de € 5.000 atteint au cours d'une année civile.

La notification des transactions visées à l'article 19, paragraphe 1er, MAD comporte les informations suivantes:

- le nom et les coordonnées de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou, le cas échéant, le nom de la personne étroitement liée;
- le motif de la notification;
- le nom de l'émetteur (Wereldhave Belgium SCA);
- la description et l'identifiant de l'instrument financier;
- la nature de la ou des transaction(s) (par exemple acquisition ou cession), en indiquant si la transaction est liée ou non à l'exercice de programmes d'options sur actions ou aux exemples spécifiques énoncés à l'article 19, paragraphe 7, MAD;



- la date et le lieu de la ou des transaction(s); et
- le prix et le volume de la ou des transaction(s). Dans le cas d'une transaction prévoyant la constitution d'une sûreté dont les conditions prévoient un changement de valeur, cette information devrait être divulguée en même temps que la valeur de l'instrument financier à la date de constitution de la sûreté.

Par dérogation à l'article 19, paragraphe 3, 1er et 2ème alinéas MAD, les informations notifiées sont publiées par la FSMA sur son site internet, au lieu de par la Société.

La Société notifie, par écrit, aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes leurs obligations au titre de l'article 19 MAD. La Société établit une liste de toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et des personnes qui leur sont étroitement liées. Les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes notifient, par écrit, aux personnes qui leur sont étroitement liées, leurs obligations au titre de l'article 19 MAD et conservent une copie de cette notification.

Liste d'initiés

En application de l'article 18, paragraphe 1, MAD, la Société établit une liste de toutes les personnes qui ont accès aux informations privilégiées, et qui travaillent pour eux en vertu d'un contrat de travail ou exécutent d'une autre manière des tâches leur donnant accès à des informations privilégiées, comme les conseillers, les comptables ou les agences de notation de crédit (ci-après dénommée «liste d'initiés») et ce sur base du formulaire établi par la FSMA, et mettent cette liste d'initiés à jour rapidement conformément à l'article 18, paragraphe 4, MAD.

Ces listes doivent être conservées pendant cinq ans et peuvent être réclamées par la FSMA. La Société prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la liste d'initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires correspondantes et aient connaissance des sanctions applicables aux opérations d'initiés et à la divulgation illicite d'informations privilégiées.

Publication d'informations privilégiée

En application de l'article 17, paragraphe 1er, MAD, la Société rend publiques, dès que possible, les informations privilégiées qui la concernent directement.

Conformément à l'article 17, paragraphe 4, MAD, la Société peut, sous sa propre responsabilité, différer la publication d'une information privilégiée à condition que toutes les conditions suivantes soient réunies:

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte à ses intérêts légitimes;
- le retard de publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur;

- la Société est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information.

Si la Société a différé la publication d'une information privilégiée, elle informe immédiatement la FSMA après la publication de l'information, que la publication a été différée et fait état, par écrit, de la manière dont les conditions prescrites à cet égard ont été satisfaites.

Questions

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

DURABILITÉ

GÉNÉRALITÉS

Depuis 2013, Wereldhave Belgium mise sur le monitoring actif et la communication en ce qui concerne la pérennisation du portefeuille, la sensibilisation au sein de l'entreprise et l'engagement envers ses parties prenantes.

Vu l'intérêt et l'attention sans cesse croissants que Wereldhave accorde à la durabilité, le rapport CSR a été intégré dans le rapport annuel pour la première fois l'année dernière.

Il convient d'opérer une distinction entre le groupe Wereldhave et Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium suit ses propres objectifs et les complète pour son portefeuille de placements immobiliers.

Les objectifs généraux et un point de la situation relatif à 2016 sont repris dans la figure suivante:

KPI'S 2016

PILLAR	TARGET	YEAR-END	STATUS BE
BRICKS	Improve energy efficiency with 30%	2020	on track
	Health & Safety Assessments for all shopping centres	2017	on track
	BREEAM 'Very Good' shopping centres	2020	44%
PEOPLE	Employee satisfaction scores of 7,5 or higher	2017	100%
	Increase average training to 25 hours pp	2017	on track
	Increase % female senior managers to 33%	2016	20%
PARTNERS	Create 1,000 permanent retail jobs (WH)	2017	on track
	75% of new leases considered to be 'green'	2015	89%
	Sustainable sourcing for all new suppliers	2016	94%
SOCIETY	Improve retail customer satisfaction to 'Good'	2016	100%
	Invest 1% of NRI	2016	100%
	95% of WH staff involved	2016	72%
GROUP	Maintain GRESB Green Star	2016	100%
	Maintain inclusion in DJSI Europe Index	2016	100%
	Maintain EPRA Gold Award sBPR	2016	100%

Figure: Situation des KPI's 2016

Vu que fin 2016, certains objectifs ont été clôturés ou étaient déjà atteints ou relevaient plutôt de la pratique standard, les objectifs fixés seront également complétés et renforcés pour 2017. Alors que dans le passé, nous nous occupions plutôt de l'élaboration des grandes lignes, nous constatons aujourd'hui que nous pouvons entrer plus dans les détails, tant avec le personnel propre qu'avec les parties prenantes.

Pour la Société, une matrice de matérialité qui reflète les priorités des parties prenantes a également été développée. Cette matrice est réexaminée et évaluée chaque année. Certains points déjà bien implémentés nécessitent un peu moins d'attention et connaissent donc une baisse dans le graphique. D'autres points n'existaient peut-être pas encore au début du reporting et se voient à présent attribuer un niveau de priorité plus élevé.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ 2016

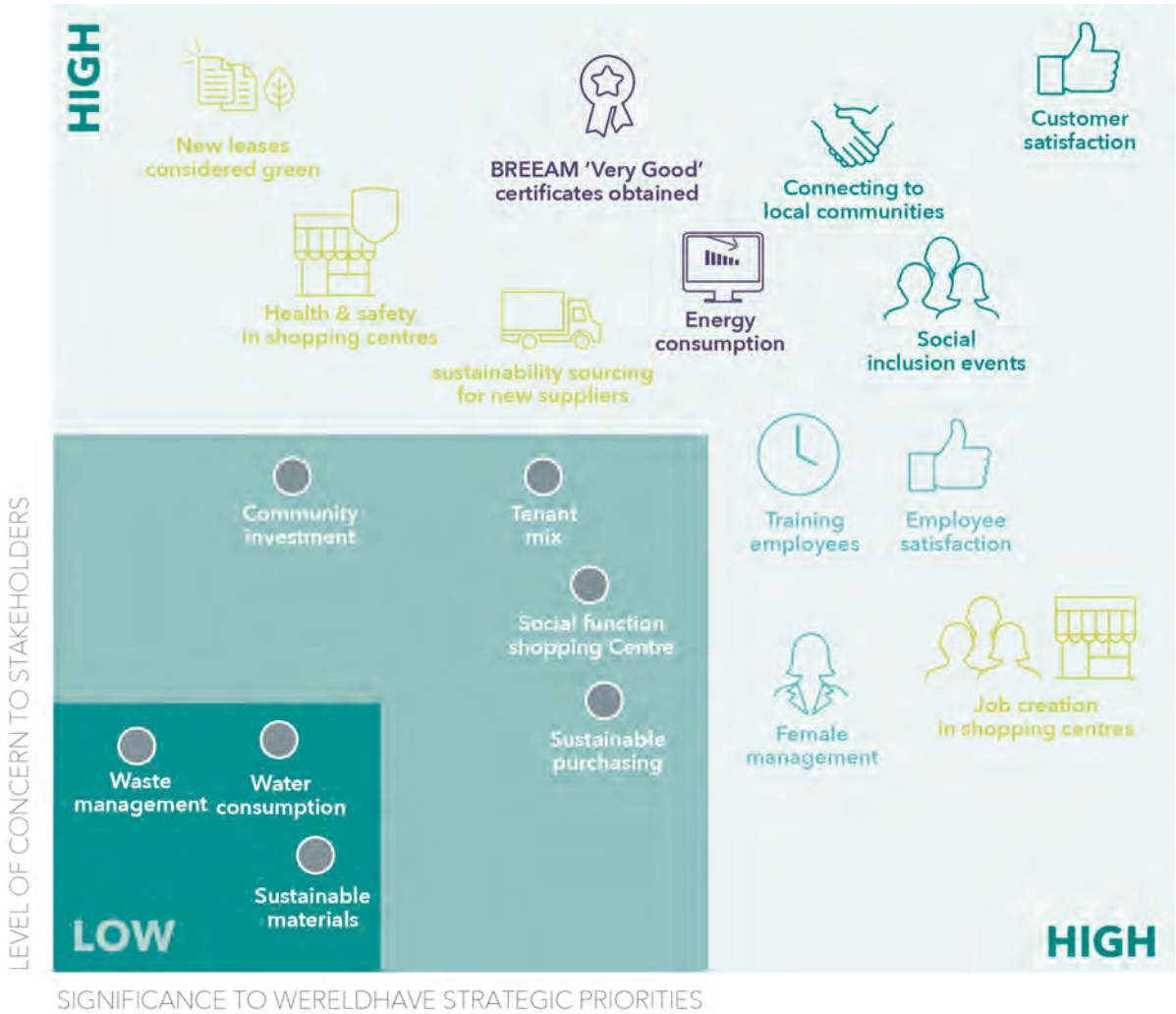


Figure: Matrice de matérialité 2016

PARTIES PRENANTES

1	Customers	All visitors	Satisfaction surveys SC websites Social media Events	Customer journey Communication Health & safety	Footfall Keep in touch with customer base Input for improvement Input for events
2	Retailers	All tenants	(key) account management Retailer seminars Tenant satisfaction surveys Tenant associations Sustainability committees	Energy, Water & Waste Health & safety Green leases BREEAM in-use Customer satisfaction Footfall	Mutual partnership Turnover Sustainability goals
3	Investors	Equity & debt providers Advisors Assurance firms	AGM Annual report Interim statements and trading updates One-to-one meetings EPRA Real estate seminars	Strategy Financing requirements Loans Governance Remuneration Reporting	Stability Transparency Guidance
4	Employees	All employees New recruits Representative bodies	News letters Result presentations Onboarding Career development Works council meetings intranet	Culture Remuneration Ethics and compliance Role clarity Health & safety	Inspired employees Committed and engaged Think retail
5	Suppliers	All suppliers	Supplier dialogue Charter Procurement Review of policy	Health & safety BREEAM in-use Ethics and integrity Sustainable value chain management	Partnerships Reliability Transparency Quality-cost control
6	Local communities	Catchment area	Events Licenses and permits Environment City competitiveness	Attractive social environment Health & safety Planning and regulations Job creation	Attractive sustainable environment Stronger community networks Long term relationship

Figure: Liste parties prenantes

LES 4 PILIERS DE LA DURABILITÉ

Notre cadre de durabilité compte quatre piliers: Ces piliers sont la base de la stratégie CSR. Chaque pilier renferme une approche stratégique qui influence le portefeuille de

Wereldhave, l'organisation, la collaboration avec les partenaires et la contribution à l'environnement.



Figure: Les 4 piliers de la durabilité

PILIER 1, LES BÂTIMENTS

Le premier pilier du cadre de durabilité de Wereldhave Belgium est consacré à la réduction de l'impact sur l'environnement de nos bâtiments. Par l'optimisation de l'efficacité énergétique, l'utilisation de matériaux durables et la promotion des transports publics, nous tentons de réduire cet impact sur l'environnement.

1. Améliorer l'efficacité énergétique de 30 % entre 2013 et 2020. Grâce à des compteurs et systèmes de gestion des bâtiments intelligents, Wereldhave peut vérifier ses consommations 24h/24 et 7j/7.

2. Réaliser des évaluations de la santé, des risques et de la sécurité pour les centres commerciaux en 2018. Il s'agit d'un nouvel objectif qui a été redéfini en 2016 comme l'établissement en 2017 d'un tableau de bord santé et sécurité: les contrôles, les tests, les procédures,... sont clairement énumérés et suivis.

3. Breeam VERY GOOD pour les centres commerciaux en 2020. La certification Breeam apporte une évaluation complète de chaque bâtiment dans le but d'améliorer l'impact sur l'environnement.

Pour la période Q4 2015-Q3 2016, les consommations dans les centres commerciaux (like for like) ont baissé pour l'électricité, l'eau et le gaz. L'importante baisse de la consommation de gaz (-16 %) est due à la coupure du chauffage pendant les mois plus chauds, de mai à octobre, sans perte de confort pour les visiteurs. Les bureaux enregistrent surtout une baisse (entre -7 % et -29 %), sauf pour le gaz (+5 %). Cette augmentation doit être examinée plus en détail, car les éventuelles erreurs de réglage ou points de mesure provoquent un faux démarrage de l'installation.

Toutes les données sont basées sur des chiffres absolus, principalement pour les parties communes, et ne tiennent pas compte des degrés-jours (= hiver rigoureux ou été chaud).

L'installation de compteurs intelligents s'est terminée plus tard que prévu. Nous devons par conséquent considérer 2016 plutôt comme une année de référence, bien que nous ayons déjà commencé en 2013. La stabilité des chiffres pour 2015 et 2016 implique une certaine fiabilité, mais elle permet surtout de se forger une meilleure idée des centres ou bureaux dont les prestations se sont légèrement améliorées et de ceux dont les prestations sont légèrement inférieures. Ces meilleures pratiques sont à présent analysées en vue d'un échange afin de mieux nous classer en 2017. Nous étudions aussi le principe du free cooling par l'ouverture de coupoles pendant la nuit en été. Il est recommandé d'élaborer un plan énergétique par objet, qui sera aussi l'un des KPI's en 2017, ainsi qu'un plan de gestion de l'eau et des déchets.

Les locataires ont déjà été sensibilisés cette année dans certains centres commerciaux par un nightwalk: le matériel ou l'éclairage inutilement allumé a été signalé. De telles interventions peuvent revenir chaque année. C'est intéressant pour le matériel propre, tout comme une prestation de services et une familiarisation à la politique de durabilité de Wereldhave Belgium.

En ce qui concerne les déchets, on a au total (retail + bureaux) recyclé 37 % et incinéré 63 %. Lors de cette incinération, une grande partie a encore été transformée en énergie.

PERFORMANCE DES CENTRES COMMERCIAUX

		Q4-03	Q4-03	DELTA
		2015	2016	15-16
Electricity	kWh			
TOTAL absolute		6.384.189,00	7.568.399,56	
like for like absolute			6.365.813,56	-0,29%
Gas	kWh			
TOTAL absolute		3.735.786,00	3.723.576,22	
like for like absolute			3.126.070,22	-16,32%
Water	m³			
TOTAL absolute		23.397,20	29.937,80	
like for like absolute			22.569,80	-3,54%
Waste	ton			
TOTAL absolute		1.339,01	1.578,00	
like for like absolute			1.348,32	0,69%

PERFORMANCE DES IMMEUBLES DE BUREAUX

		Q4-03	Q4-03	DELTA
		2015	2016	15-16
Electricity	kWh			
TOTAL absolute		7.401.634,77	6.916.443,00	
like for like absolute				-6,56%
Gas	kWh			
TOTAL absolute		5.256.845,00	5.536.024,00	
like for like absolute				5,31%
Water	m³			
TOTAL absolute		28.641,00	20.384,00	
like for like absolute				-28,83%
Waste	ton			
TOTAL absolute		235,71	192,22	
like for like absolute				-18,45%

Le portefeuille retail existant sera évalué au moyen de l'outil Breeam In-Use dans le but d'obtenir une certification Very Good en ce qui concerne le bâtiment et la gestion: en 2016, nous avons commencé par Nivelles et Kortrijk, dont les résultats se sont avérés très bons pour tous deux. Ces centres commerciaux ont obtenu une certification Very Good au niveau du bâtiment et même une certification Excellent au niveau de la gestion. Le défi pour 2017 est d'amener tous les centres commerciaux à ce même niveau de gestion et de standardiser les procédures.

C'était la première fois que Wereldhave Belgium faisait réaliser une évaluation In-Use. Cela s'inscrivait dans le cadre d'une approche des portefeuilles de l'ensemble du groupe Wereldhave, d'un projet pilote du BRE, accompagnement et évaluation par Bopro.

Gent Overpoort et Genk 'Shopping 1' avaient déjà obtenu leur certificat Breeam Construction Very Good en 2015.

Dans le cadre des extensions et des (re)développements réalisés à Liège et à Tournai, le processus Breeam Design/Construction est également suivi dans le même but minimum d'obtenir un certificat Very Good.

Le 31 décembre 2016, 44 % de notre portefeuille commercial belge ont été certifiés (4/9). Puisque Waterloo doit encore être redéveloppé et que Genk Stadplein est une galerie existante, ils ne seront pas pris en considération, 4/7 (57 %) sont alors certifiés.

Là où c'est possible, on mise sur la production énergétique locale. Des panneaux solaires ont ainsi été placés en 2012 à Nivelles. Liège et Gent ont suivi en 2014. Toutes les dispositions ont été prises lors des extensions pour raccorder aisément les nouveaux panneaux solaires.

Autres actions entreprises en 2016:

- Eclairage LED dans les parkings des bureaux à Berchem;
- Eclairage LED dans les parkings des bureaux à Vilvoorde, Medialaan;
- Sièges extérieurs à Vilvoorde, Medialaan;
- Lancement du système de gestion des bâtiments, Sauter, pour les bureaux;
- Evaluation énergétique pour les bureaux;
- Eclairage LED dans le parking de Shopping Nivelles;
- Actions poussées (dans le cadre de l'évaluation BREEAM) pour Shopping Nivelles et Ring Shopping Kortrijk Noord: ajouter ou régler les boutons d'économie dans les sanitaires, ajouter des détecteurs de mouvement, nightwalk, amélioration de l'écologie sur les sites, communication aux locataires et visiteurs, ... En 2017, notre objectif est de poursuivre l'identification, l'analyse et le traitement des consommations.



Figure: Certificat BREEAM In-Use Ring Shopping Kortrijk Noord



Figure: Certificat BREEAM In-Use Shopping Nivelles

EVALUATION BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est un outil d'évaluation objectif et répandu qui permet de mesurer les prestations durables d'un bâtiment. Wereldhave Belgium utilise 3 méthodes d'évaluation BRE spécifiques:

1.Design, qui est la phase de lancement d'un nouveau concept et qui fournit des moyens de développer une idée de manière durable.

2.New Construction, qui suit la phase du Design et qui évalue le nouveau bâtiment.

3.In-Use, quand un bâtiment fait depuis longtemps partie du portefeuille, les prestations au niveau du Bâtiment et de la Gestion peuvent être examinées.

Wereldhave Belgium a décidé de ne pas inclure les Utilisateurs dans l'évaluation parce qu'une utilisation individuelle est difficile à contrôler.

Cette évaluation donne une idée de nos différentes activités et offre des opportunités d'amélioration à différents niveaux et d'échange des meilleurs exemples dans le portefeuille de Wereldhave Belgium. Les bons processus durables sont la norme et ils faciliteront aussi les évaluations BREEAM futures.



Photo: Nightwalk à Kortrijk



Photo: Hôtel à insecte à Nivelles

AIR BEE 'n BEE

Un des objectifs durables des Nations Unies est la biodiversité. Cet aspect est également contenu dans la partie Land Use and Ecology du certificat BREEAM. Nos centres commerciaux peuvent contribuer à l'environnement plus vaste par un aménagement vert intelligent et une maintenance mûrement réfléchie, mais aussi par l'offre de biotopes aux espèces existantes.

Après la réalisation d'une étude et d'une analyse par l'écologiste, une des premières réalisations était un hôtel à insectes. Dans nos contrées vivent environ 350 espèces d'abeilles sauvages, dont une soixantaine nidifieront dans l'hôtel. Les abeilles sont essentielles car elles sont l'un des premiers acteurs dans notre chaîne alimentaire, puisqu'elles permettent la pollinisation des fruits et des légumes. Ces abeilles sauvages étant solitaires, elles ne piquent pas et un hôtel à insectes peut donc être placé en toute sécurité. Wereldhave Belgium a demandé à Natuurpunt de collaborer et d'organiser des ateliers à Nivelles et à Kortrijk. Une présentation pleine d'inspiration a d'abord été donnée (définition d'une abeille, différence entre une abeille solitaire et une abeille à miel, ...). Ensuite, les boxes ont été remplis de bois et de bambou avant d'être placés dans le cadre plus grand. Enfin, l'hôtel 'Air Bee-n-Bee' a pu ouvrir ses portes à nos petits invités. Plus tard, des nichoirs et des abris à chauve-souris seront encore placés, avec une réforme réduite du paysage.

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.

La deuxième enquête a été réalisée pendant l'été 2016. La réaction s'est avérée importante avec un taux de participation de 79,2 %. L'enquête mettait l'accent sur la 'Satisfaction' avec un score de 7,8, l' 'Engagement' avec un score de 7,8, la 'Rétention' avec un score de 7,7, la 'Clarté de l'emploi' avec un score de 6,8, l' 'Efficacité' avec un score de 6,9 et le 'Leadership' avec un score de 7,1. Les premières démarches en vue de l'amélioration des points concernés ont été entreprises fin décembre avec la demande de constituer un groupe de travail. Le plan d'action sera davantage concrétisé courant 2017.

En 2016, l'objectif en ce qui concerne la formation a été abandonné vu que le nombre d'heures de formation ne correspond pas tout à fait aux besoins de chaque fonction. Entre-temps, on cherche une solution plus adaptée pour permettre aux travailleurs de s'épanouir dans leur travail. La Société a encore organisé des roadshows sur la durabilité dans les différents centres commerciaux, des asset manager days pour pouvoir partager des meilleures pratiques dans les centres commerciaux, ainsi que des formations Sharepoint vu la transition organisationnelle.



Photo: Immorun © Immorun

Wereldhave Belgium participe à IMMORUN

Même avant son coup d'envoi, Immorun connaissait déjà un grand succès. Avec l'inscription de 5 équipes, nous avons battu tous les records de participation de ces dernières années et avons même été sélectionnés pour participer au niveau international avec l'équipe Schiphol/Wereldhave.

L'objectif est simple: chaque équipe est composée de 3 coureurs et à chaque tour, un coureur s'ajoute, ce qui fait qu'au terme du parcours, le premier coureur a parcouru 9km, le deuxième, 6km et le troisième, 3 km. Un délicieux repas bio a ensuite été servi, et une partie des droits d'inscription a été versée à Local Solutions Development Group.

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.

En février 2016, le retail park 'Les Bastions' de Tournai a ouvert avec 8 nouveaux magasins (dont AS Adventure, Brico, Maisons du Monde, ...), ce qui a permis la création de 81 emplois. Depuis 2014, le centre commercial compte 301 nouveaux emplois suite aux extensions et rénovations.

Le « Green lease » a été approuvé en 2014 et est depuis lors bien implémenté. Presque 90 % des contrats nouveaux et renouvelés ont été signés avec cette annexe. En 2016, ce point a également été inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale: les consommations ont été abordées, ainsi que les différentes actions durables. Nous constatons ici une marge d'amélioration encore plus importante, un locataire n'est en effet pas l'autre et pour certains, les principes de durabilité sont neufs alors que d'autres les connaissent depuis longtemps de par leur propre ADN ou société mère. Le défi consiste à échanger de bons exemples,

à communiquer durablement et à impliquer les locataires dans les actions que la Société entreprend ou que nous pouvons réaliser ensemble.

On a également mis sur le « Green lease » avec les équipes locales en travaillant autour d'un de ces points: un concours pour la meilleure initiative durable a été organisé en 2015 et clôturé en 2016. Ce concours organisé pour l'ensemble du groupe a finalement récompensé Genk 'Shopping1' pour son action 'Bike to Work/Shopping'.

Une charte de durabilité, c.-à-d. une sorte de guide pour un comportement correct et durable, a été élaborée avec le conseiller externe, Bopro, et implémentée à la mi-2015. Auparavant, plusieurs fournisseurs avaient été interrogés quant à leurs constatations (entretien, maintenance technique, sécurité, déchets). En 2016, outre des contrats concernant les Opérations, des contrats concernant le Développement et autres ont également été signés, bref tous les contrats qui débouchent sur des partenariats durables. En 2016, 17 contrats sont entrés en ligne de compte, dont 16 signés avec la charte.



Shopping Centre Sustainability award

Pendant l'été 2015, le Shopping Centre Sustainability Award a été lancé. L'idée était de créer une prise de conscience dans les centres commerciaux: tous les centres ont été priés d'élaborer un projet vert qui associe le Leasing vert au fonctionnement journalier. Le Leasing vert vise, avec les locataires, à réduire l'empreinte écologique en créant une prise de conscience, en améliorant les matériaux et les routines journalières, avec une communication claire. A la fin, les participants ont envoyé un film sur ce qu'ils avaient fait.

Participants:

Finlande: Bureau vert

Finlande: Gestion des déchets

Pays-Bas: Panneaux solaires

BE Liège: Récupération textile

BE Nivelles: Récupération de l'eau de pluie

BE Genk: En vélo au travail/shopping

BE Kortrijk: Bornes de recharge électrique

'Shopping 1' de Genk a été désigné vainqueur. Ils promouvaient l'utilisation du vélo pour se rendre à leur centre commercial. En premier lieu pour les locataires (leading by example), mais aussi pour les visiteurs. Le jury a su apprécier le film bien structuré qui démontrait également l'implication des locataires et des visiteurs, ainsi que l'engagement de l'équipe locale. Avec cet award, le centre gagnant a également reçu € 5.000 à investir dans un nouveau projet durable ou dans le projet durable existant. L'équipe de Genk a écouté ses utilisateurs et installera des bornes de recharge. Elle organisera également un événement plus grand pour lequel elle recherche des partenariats avec la ville et l'office de tourisme. Le jury a également loué le projet de la Finlande, WWF Green Office, un bel exemple à implémenter dans tous les bureaux locaux.

Service urbain de livraison à vélo à Belle-Ile

Les bras chargés de paquets, un sac trop lourd ou trop grand ? Depuis novembre, le centre commercial 'Belle Ile' de Liège propose à ses clients le système gratuit de livraison de paquets, avec 'Rayon 9'. Au bureau d'information, les clients pouvaient placer leurs paquets dans une boîte spéciale. Chaque paquet déposé avant midi était encore livré l'après-midi même, les autres étaient livrés le lendemain matin. 'Rayon 9' a récemment ajouté un service de livraison à vélo à ses services. Le projet local à but social et solidaire résulte de la saturation du réseau routier et du marché traditionnel du travail. Cette jeune entreprise entend limiter l'impact sur la circulation et en même temps proposer un chouette job dans un secteur innovant à des jeunes peu qualifiés. Pour l'heure, ce service doit encore se faire connaître parmi un public plus vaste. Une majorité vient en voiture, mais pour ceux qui viennent en bus ou à vélo, cela peut s'avérer une alternative intéressante. Le projet sera encore testé, amélioré, analysé et évalué en 2017.

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. 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.

2. Investissement de 1 % du résultat locatif net dans les initiatives sociales ayant un lien avec le tissu local.

3. 95 % du personnel impliqués dans au moins un événement d'intégration sociale en 2016.

Courant 2015, les visiteurs des centres commerciaux de Nivelles, Liège, Genk et Tournai ont été interrogés. 81,5 % ont été atteints en moyenne. Les résultats ont été analysés et des points d'amélioration pour 2016 ont été intégrés dans les business plans spécifiques par centre. Cette enquête est réalisée tous les deux ans.

En 2016, une enquête a été réalisée pour la première fois auprès des locataires dans les centres commerciaux. Le feedback était bon, mais le processus peut être amélioré en réalisant cette enquête en interne, et en confrontant les sensibilités au locataire. Le

positionnement des centres a aussi été analysé plus en détail par des sondages dans d'autres villes pour ainsi concrétiser le plan d'action, tant pour les locataires que pour les visiteurs. Ce plan d'action suivra en 2017.

106 actions sociales ont été organisées au total dans les différents centres commerciaux (e.a. Croix-Rouge, collecte de livres Oxfam, pop-up salon de thé par un atelier social, collecte de jouets, autre soutien pour de bonnes causes,...). Pendant l'année, une évaluation administrative est réalisée des espaces mis à disposition, une valeur locative estimée/m² pour une période donnée. D'autres initiatives ont été mesurées sous forme de coût. Pour 2016, on a atteint 1,05 % du résultat locatif net.

L'implication du personnel s'est concrétisée cette année dans différents ateliers. Ainsi, tout le monde avait le choix et le temps de participer dans les limites de ses possibilités. Outre une visite de l'entreprise de traitement des déchets Van Gansewinkel (externe), un atelier a été organisé à Belle-Ile sur les abeilles à miel et les panneaux solaires que l'on peut trouver sur le toit du centre commercial. A Courtrai et à Nivelles, des hôtels à insectes ont été construits avec Natuurpunt. Tous ces ateliers s'inscrivent dans le cadre d'une meilleure compréhension et d'actions concrètes autour de la durabilité sur les sites. 31 membres du personnel ont participé, soit un taux de participation de 72 % environ.



Ring Shopping Kortrijk Noord: Distributeur de bonbons XL pour la bonne cause (12-31 décembre 2016)

Soutenir une bonne cause d'une chouette manière, c'est le but du distributeur automatique géant rempli de bonbons, de gadgets, de bons de réduction et de cartes cadeau.

Les clients déposaient un euro, tournaient fermement la poignée et recevaient une chouette surprise sous la forme d'une boule. Ring Shopping fait don de l'intégralité des recettes à Kloen, une organisation de Roeselare engagée pour les enfants rhumatisants, les enfants atteints de mucoviscidose et les clowns d'hôpital.

La somme de € 1.528 a été récoltée pour cette asbl.

Les clients pouvaient aller chercher leur gadget, cadeau ou bon de réduction dans le magasin participant. La participation des commerçants crée une plus-value pour l'action et attire plus de visiteurs dans leur magasin.



'Les Bastions' Retail Park: Plantation de 100 arbres

Cette action s'inscrit en parallèle avec une action menée par la ville de Tournai et son échevin de l'enseignement Philippe Robert qui a lancé l'objectif de la plantation d'un arbre par habitant à l'horizon 2020... les 100 arbres de notre parc commercial étaient les premiers plantés sur Tournai ! D'autres suivront avec l'extension du centre commercial.



Shopping 1' à Genk: KSO uit de kast (9 novembre 2016)

Les élèves de l'enseignement secondaire artistique ont surpris le 9 novembre dans sept villes flamandes (dont Genk) et à Bruxelles grâce à des présentations et à des actions remarquables: Le but de « KSO uit de kast » est de mieux faire connaître l'enseignement artistique au grand public. 'Shopping 1' s'est transformé durant une journée en atelier d'enseignement artistique, où les visiteurs ont été invités à participer à des activités artistiques: dessin/peinture live, cadres de tableau, histoire de l'art, reportages photo et vidéo, statues vivantes, improvisation de mouvement, quiz, concours.

Grâce à cette action, tout le centre commercial a été exploité et animé. Il y avait plus de visiteurs qui ont aussi participé avec enthousiasme aux activités.



'Belle-Ile' à Liège: exposition K-dolls (15-23 janvier 2016)

« Kiwanis Dolls » est un projet d'exposition de l'organisation de services Kiwanis qui compte une vingtaine de statues géantes ainsi que quelques petites statues. L'origine de ce projet réside dans une petite poupée qui aide les enfants en cas d'hospitalisation.

L'idée des 'K-Dolls en ville' est de créer une action artistique qui s'articule autour de la poupée et qui vise à accroître la notoriété de l'action: les poupées géantes sont peintes par des artistes, puis exposées en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg. 'Belle-Ile' était un des premiers sites où l'expo a eu lieu. Outre une vente aux enchères, des ateliers de bricolage plus petits ont aussi été organisés pour les enfants. Une collaboration fructueuse!

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:

- la réalisation d'une croissance locative grâce à une gestion active des centres commerciaux;
- 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

Wereldhaven 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'agrément (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.

DÉVELOPPEMENTS IMPORTANTS

CENTRES COMMERCIAUX

Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise et a une préférence pour les centres présentant des possibilités d'extension. Grâce à une approche proactive, la SIR travaille au maintien et au renforcement de la position sur le marché de ses centres commerciaux. L'importance des centres commerciaux a, cette année, augmenté jusqu'à environ 85 % du portefeuille des placements immobiliers.

Dans les centres commerciaux, 47 baux commerciaux ont été conclus en 2016 (dont 11 nouveaux baux et 36 renouvellements).

Le retail park, attenant au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, est opérationnel depuis le 19 février 2016 et loué à 97 %.

Wereldhave Belgium continue de rechercher les opportunités d'accroître son portefeuille par le biais d'acquisitions et de nouveaux développements.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation EPRA - voir supra - des centres commerciaux s'élève à 95,9 % (31 décembre 2015: 94,9%). Le 'like-for-like' des revenus locatifs du portefeuille principal des placements immobiliers (centres commerciaux) s'élève à 4,9 % (2015: 1,8 %) (en ce compris l'indexation moyenne de 2,09 %). Les centres commerciaux de Nivelles, 'Les Bastions' de Tournai et 'Belle-Île' à Liège sont loués en quasi-totalité. Le taux d'occupation des centres commerciaux 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et Genk 'Shopping 1' s'élève respectivement à 93,4 % et 81,9 %.

Développements de projets

La valeur réelle du portefeuille de développement de projets s'élève, au 31 décembre 2016, à € 35,3 mio (31 décembre 2015: € 40,5 mio). La baisse

nette de € 5,2 mio est finalement due aux éléments suivants:

- Le transfert (reclassification) du retail park (10.000 m²), attenant au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, de projet de développement vers Immeubles de placement opérationnels (€ - 17,0 mio) ;
- Les investissements (€ 16,2 mio) concernent essentiellement les travaux de construction qui ont trait au développement de l'extension de 15.000 m² (€ 14,2 mio) du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai. Ce développement se déroule comme prévu et la commercialisation est entre-temps en cours. La réception définitive est prévue pour le deuxième trimestre de 2018. Les frais de démarrage (€ 1,3 mio) qui se rapportent à une éventuelle extension (8.000 m² GLA) du centre commercial 'Belle Ile' à Liège sont notamment des frais d'étude et de conception. Les permis urbanistiques et environnementaux octroyés sont définitifs. La commercialisation de ce projet a été lancée.
- Le projet de développement intra-urbain 'Cœur de Ville' à Waterloo (10.000 m² GLA) s'inscrit dans le cadre d'un master plan qui est actuellement à nouveau à l'étude auprès des autorités locales, certes sans consensus. Dans ce contexte, il est difficile pour le gérant d'évaluer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. Suite à ce changement de circonstances, il a été considéré qu'il y avait des indices d'une dévaluation et la valeur réelle a été fixée à € 1,9 mio, à savoir la valeur de la position foncière et la valeur estimée des permis. Cette valeur a été confirmée par l'expert immobilier indépendant. Le gérant est d'avis que les autres frais de démarrage (€ - 4,4 mio) ont dû être dépréciés et il surveillera de près les évolutions concrètes et les décisions des autorités locales.

PROJETS DE DEVELOPPEMENT - CHRONOLOGIE

PROJET	(RE)DEVELOPPEMENT					DESCRIPTION
	2015	2016	2017	2018	2019	
'Les Bastions' Tournai Extension						Investissement € 65,8 mio. Rendement estimé 6,25 - 6,75%
'Belle-Ile' Liège Extension						Investissement € 50 mio. Rendement estimé 6,0 - 6,50%
Waterloo Réaménagement du centre commercial centre ville						Investissement € 52 mio. Rendement estimé 6,75% -7,25%

BUREAUX

Le taux d'occupation EPRA a évolué de 93,4 % au 31 décembre 2015 à 90,9 % au 31 décembre 2016. Une superficie d'environ 1.200 m² a été libérée dans le bâtiment situé Medialaan 28 à Vilvoorde.

Le Gérant met tout en œuvre afin de réduire la vacance. La consolidation de l'occupation actuelle et la renégociation des contrats de bail à l'échéance restent prioritaires.

CERTIFICATS IMMOBILIERS

La participation détenue dans les certificats fonciers cotés en bourse 'Basilix' et 'Ring Shopping Kortrijk Noord' se trouve en phase finale de liquidation.

Les coupons de liquidation sur le montant limité non distribué sont repris dans la rubrique créances commerciales et n'auront plus d'impact sur le résultat

RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

En 2016, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat net des activités clés de € 40,1 mio (2015: € 39,1 mio). Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 2,3 mio. Cette augmentation est principalement due à l'exploitation du retail park à Tournai (€ 0,7 mio), à des revenus locatifs supplémentaires (€ 0,9 mio) liés au parking payant du centre commercial 'Genk Shopping I' ainsi qu'à d'autres revenus locatifs plus élevés dont entre autre des mises à disposition précaires temporaires, pop-ups et adaptations de loyer (€ 0,7 mio).

Les charges immobilières ont légèrement diminué de € 0,7 mio; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont augmenté de € 1,8 mio et ce principalement en raison d'une diminution de l'activation de frais imputés à des projets de développement.

Les frais financiers opérationnels diminuent de € 0,5 mio en raison de taux d'intérêt nominaux plus bas.

Le certificat foncier "Basilix" a été liquidé en 2015 ce qui eut un impact positif ponctuel sur les résultats de 2015 (€ 0,6 mio).

Le résultat net des activités clés par action s'élève ainsi à € 5,78 (2015: € 5,63).

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS NON CLÉS

Le résultat net des activités non clés s'élève à € 26,2 Mio (2015: € 10,3 Mio). Le résultat net des activités non clés indirect réalisé se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 26,3 Mio) et d'autres résultats sur portefeuille (€ -0,1 Mio).

CAPITAUX PROPRES ET DETTES

Au 31 décembre 2016, les capitaux propres s'élèvent à € 599,6 mio (2015: € 567,3 mio). La valeur nette par action, avant répartition du bénéfice, s'élève à € 86,41 (31 décembre 2015: € 81,76).

Wereldhave Belgium a comme ligne directrice à long terme une solvabilité d'environ 70 %. Au 31 décembre 2016, 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 2017 (€ 30 Mio), en 2018 (€ 30 Mio), en 2019 (€ 214,5 Mio), en 2021 (€ 130 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 € 223,3 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 (1er 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 2016 est de 27,6 % (2015: 27,5 %).



Le taux d'intérêt moyen sur encours de crédits en 2016 s'élevait à 0,99 % (moyenne 2015: 1,19 %). Dettes à taux d'intérêt fixes (24,1 %) et respectivement à taux d'intérêt variables (75,9%)



Belle-Île

FAITS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas eu d'autres événements importants après le 31 décembre 2016 qui sont susceptibles d'avoir une influence sur le

présent rapport financier ou devraient y être mentionnés.

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.

AFFECTATION DU BÉNÉFICE

BÉNÉFICE

Le bénéfice 2016, comprenant le résultat net des activités clés et non clés, est de € 66,2 Mio (2015: € 49,4 Mio). En comparaison avec l'année 2015, cette augmentation est due à un résultat net des activités clés plus élevé (€ 1,0 Mio) et un résultat net des activités non clés plus élevé (€ 15,8 Mio).

Sur base d'un taux de distribution de 88 % du résultat opérationnel, il sera proposé aux actionnaires de l'année 2016 un dividende brut de € 5,10 par action. Ceci résulte en un dividende net de € 3,57 après déduction du précompte mobilier de 30%*.

Tenant compte des 6.939.017 actions qui participeront au résultat de l'année 2016, le dividende distribuable est de € 35,4 Mio. Le paiement de 88 % du résultat d'exploitation distribuable est conforme à l'article 45, 2° 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 € 5,10 - € 3,57 net (2015: € 4,90 brut - € 3,577 net) par action (coupon 21). Le dividende est payable à partir de 20/04/2017. Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

*(*Les dividendes décrétés mis en paiement après le 1er janvier 2017 (sauf certaines exemptions) sont soumis à un précompte mobilier de 30 % au lieu de 27 % (Loi-programme du 25 décembre 2016 publiée au Moniteur Belge du 29 décembre 2016).*

PRÉVISIONS

Début 2017, l'équipe commerciale a été renforcée afin d'accroître le taux d'occupation et de soutenir la location du projet d'extension à Tournai. Ce projet ne contribuera cependant au résultat direct qu'à partir de 2018.

Wereldhave Belgium prévoit pour 2017, un résultat direct stable par action. Sauf circonstances imprévues, cet objectif peut être atteint.

Les projets de développement sont suivis de près par le Gérant, qui veille à ce que ces projets apportent une contribution positive au bénéfice de la Société lors de leur mise en œuvre.

Le Gérant de Wereldhave Belgium déclare que:

- 1) sur base des contrôles effectués, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de Wereldhave Belgium sont en adéquation avec les recommandations du Code de Gouvernance d'Entreprise et permettent d'assurer avec une certitude quasi-absolue que le rapportage financier, tel que repris dans le présent rapport financier annuel, ne comporte aucune inexactitude d'importance matérielle. Le Gérant n'a pas reçu d'indication que ces systèmes de contrôle interne et de gestion des risques 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.

Le Gérant

Wereldhave Belgium SA

D. Goeminne, Président

J. de Smet

P. Naert

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvoorde, 6 mars 2017

6

EPRA



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.

EPRA (European Public Real Estate Association) est 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.

LA PERFORMANCE EPRA

TABLEAU	INDICATEURS EPRA	DÉFINITIONS		2015	2016
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif: mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs (couvertures inefficaces) financiers, et (ii) des pertes ou profits réalisés et latents sur les immeubles de placement.	x € 1.000	39.040	5,78
			€/action	5,63	5,78
2	EPRA NAV	Net asset value (NAV) ajustée en tenant 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. Objectif: fournir aux parties prenantes des renseignements pertinents sur la juste valeur des actifs et passifs dans le cadre d'une société d'investissement immobilier avec une stratégie à long terme.	x € 1.000	569.773	86,78
			€/action	82,11	-808,00
3	EPRA NNAV	Net asset value (NAV) ajustée en tenant compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette (iii) et des impôts différés. Objectif: Fournit aux parties prenantes des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs au sein d'une entité immobilière.	x € 1.000	567.310	86,41
			€/action	81,76	0,00
4	EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant 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. Objectif: un instrument pour comparer les portefeuilles immobiliers.		5,7%	5,7%

5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par le VLE du portefeuille total. Objectif: mesurer la vacance du portefeuille immeubles de placement sur base du loyer du marché.	5,4%	4,2%
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. Objectif: mesurer les frais généraux et opérationnels pertinents afin de visualiser et d'analyser les coûts de la Société.	13,5%	15,3%
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. Objectif: mesurer les frais généraux et opérationnels pertinents afin de visualiser et d'analyser les coûts de la Société.	11,6%	13,7%

TABLEAU 1: EPRA RÉSULTAT

(X € 1.000)

	2015	2016
Résultat net IFRS (part du groupe)	49.391	66.241
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.743	-26.364
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
III. Autre résultat sur portefeuille	215	251
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.823	0
EPRA Résultat (part du groupe)	39.040	40.128
Moyenne pondérée du nombre d'actions	6.939.017	6.939.017
EPRA Résultat (€/action) (part du groupe)	5,63	5,78

TABLEAU 2 ET 3: EPRA NAV ET EPRA NNNAV

(X € 1.000)

	2015	2016
Valeur active nette (part du groupe)	567.310	599.586
Valeur active nette (€/action) (part du groupe)	81,76	86,41
A exclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	733	808
II. Impôts différés	1.730	1.799
EPRA NAV (part du groupe)	569.773	602.193
Nombre d'actions en fin d'année	6.939.017	6.939.017
EPRA NAV (€/action) (part du groupe)	82,11	86,78
A inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-494	-808
II. Impôts différés	-1.693	-1.799
EPRA NNNAV (part du groupe)	498.284	599.586
Nombre d'actions en fin d'année	6.308.198	6.939.017
EPRA NNNAV (€/action) (part du groupe)	81,76	86,41

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

(X € 1.000)

	2015	2016
Immeubles de placement	774.029	819.827
A exclure:		
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-40.547	-35.318
Immeubles détenus en vue de la vente	0	-18.699
Immeubles disponibles à la location	733.482	765.810
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	76.715	19.159
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	810.197	784.969
Revenus locatifs bruts annualisés	48.573	47.211
A exclure:		
Charges immobilières	-2.175	-2.189
Revenus locatifs nets annualisés (A)	46.398	45.022
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,7%	5,7%

TABLEAU 5: EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE

SEGMENT	SURFACE LOCATIVE EN M ²	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (ERV) DE L'INOCUPATION EN € 1.000	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (ERV) EN € 1.000	EPRA VACANCE LOCATIVE 2015	EPRA VACANCE LOCATIVE 2016
Bureaux	78.409	945	10.973	6,60%	7,50%
Centres commerciaux	155.157	2.022	39.414	5,10%	5,40%
Total des immeubles disponibles à la location	233.566	2.967	50.387	5,40%	5,90%

L'EPRA Taux de vacance locative au 31 décembre 2016 a baissé de 1,2 % par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison des locations dans les centres commerciaux.

TABLEAU 6: EPRA RATIO DES COÛTS

(X € 1.000)

	2015	2016
Frais généraux	3.075	4.626
Réduction de valeur sur créances commerciales	0	0
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	371	382
Charges immobilières	3.294	2.618
A exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-371	-382
Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)	6.369	7.244
Frais d'inoccupation	-915	-781
Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)	5.454	6.463
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	47038	47.211
EPRA Ratio de coûts (y compris frais d'inoccupation) (A/C)	13,5%	15,3%
EPRA Ratio de coûts (hors frais d'inoccupation) (B/C)	11,6%	13,7%

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 2016 par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison de l'augmentation des frais généraux (1,5 mln) au cours de l'exercice 2016.



Ring Shopping Kortrijk

7

RAPPORT IMMOBILIER



LE MARCHÉ BELGE DE L'IMMOBILIER

INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL À UN NIVEAU ÉLEVÉ

Après l'année record 2015, qui a essentiellement été marquée par des transactions au sein du Wijnegem Shopping Center et du Waasland Shopping Center, les investissements dans l'immobilier commercial se maintiennent à un niveau très élevé.

En 2016, un important centre commercial, à savoir Mediacité à Liège, a également été vendu pour un montant de quelque 250 millions d'euros. En outre, environ la moitié du total de 1,2 milliards d'euros d'investissements dans l'immobilier commercial est imputée aux rues commerçantes principales.

En raison des taux d'intérêt historiquement bas, les rendements sur les sites de premier choix ont poursuivi leur baisse ces dernières années, avec une augmentation des prix pour conséquence. Pour ce qui est de l'immobilier commercial dans des lieux moins bien situés ou en cas de taux d'inoccupation élevé, cette tendance positive est à nuancer fortement.

NIVEAUX LOCATIFS STABLES DANS LES CENTRES COMMERCIAUX EN 2016

En 2016, le marché locatif est resté actif, en partie grâce à la location des nouveaux centres commerciaux Docks à Bruxelles et Rive Gauche à Charleroi.

On observe cependant une tendance selon laquelle les principaux initiateurs dans les centres commerciaux tentent de profiter de leur forte position de négociation par l'obtention de loyers en fonction du chiffre d'affaires futur du magasin ou d'autres avantages ou contributions spécifiques. Un développeur sera enclin à y accéder dans l'intérêt du mix commercial de l'ensemble du centre et de son attrait pour des unités plus petites.

Les loyers du marché sont en moyenne restés stables l'année dernière, avec toutefois des différences claires

en fonction du succès du centre commercial (notamment en cas d'inoccupation de plusieurs unités). Dans les centres secondaires, le chiffre d'affaires des détaillants est fortement mis sous pression, ce qui se traduit par des corrections négatives des niveaux de loyer.

NIVEAUX RECORD POUR LES INVESTISSEMENTS DANS DES BUREAUX

Le marché des bureaux a été dominé par un niveau très élevé du volume d'investissement, caractérisé par une série de transactions très importantes (notamment Ellipse building, Astro Tower, Tour & Taxis).

Les rendements pour les meilleurs actifs avec des contrats classiques (« prime yields for standard leases ») ont poursuivi leur baisse vers un nouveau record de 4,75 %.

LE MARCHÉ LOCATIF POUR LES BUREAUX RESTE STIMULANT, ET CERTAINEMENT EN PÉRIPHÉRIE

Le niveau relativement élevé des nouvelles prises en location est essentiellement dû au secteur public, avec différentes transactions de la part des autorités belges et européennes.

Suite aux nouveaux développements spéculatifs relativement limités et à la reconversion de bureaux en projets résidentiels, le taux d'inoccupation a baissé en moyenne.

En périphérie, la demande de bureaux se maintient cependant à un niveau peu élevé, avec pour conséquence un taux d'inoccupation élevé et des loyers qui restent sous pression.

Source: en partie inspiré de CBRE Market Trends Belgium 2016 et de C&W Marketbeat Belgium Retail Q4 2016

RÉSUMÉ ET APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉSUMÉ ET APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	CENTRES COMMERCIAUX	%	BUREAUX	%	TOTAL
(x € 1.000)					
Valeur réelle					
Investissements immobiliers (hors projets de développement)	660.480		124.029		784.509
Projets de développement	35.318				35.318
Total investissements immobiliers	695.798	84,86%	124.029	15,14%	819.827
Valeur d'acquisition	492.380	77,06%	146.549	22,94%	638.929
Valeur assurée (*)	412.840	76,65%	125.751	23,35%	538.591
Loyers contractuels	39.615	80,24%	9.754	19,76%	49.369

(*) assuré par un contrat Risque Général de Construction



Genk Stadsplein

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE LA PLUS RÉCENTE RÉNOVA- TION	RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (EN % DE L'ÉVALUATION)	SUPERFICIE LOCATIVE (EN M ²)
Commercial			
Centre commercial "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	1994	22,39%	30.252
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,34%	28.600
Centre commercial "Les Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500	1996	7,54%	15.540
Parc commercial 'les Bastions' à Tournai	2016	2,28%	10.350
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	8,46%	27.100
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	13,14%	32.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,95%	3.700
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	5,72%	15.618
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,74%	3.347
		80,56%	166.507
Bureaux			
Centre Madou, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel	2002	2,28%	12.162 / 504*
Parc de bureaux 'Businessclass', Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,41%	3.048 / 29*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,24%	5.449 / 201*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,84%	3.907 / 120*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,73%	12.772 / 246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,20%	11.192 / 368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,22%	16.003 / 1.008*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,21%	11.192 / 208*
		15,13%	78.409
Projets commerciaux			
Extension centre commercial 'Les Bastions' à Tournai		2,91%	
Redéveloppement centre commercial à Waterloo (5)		0,23%	
Extension centre commercial 'Belle-Ile' à Liège		0,31%	
Nivelles terrains		0,85%	
		4,30%	0
Total		100%	244.916

* 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.

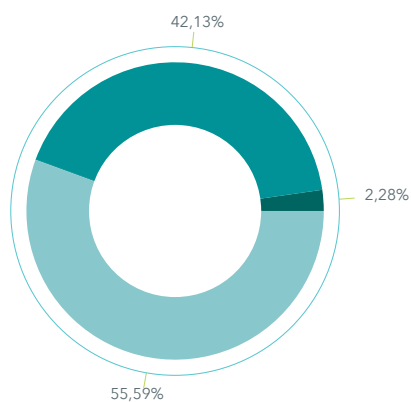
⁽⁴⁾ Le taux d'occupation se calcule en divisant le montant (indexé) des locations en cours par la somme des loyers perçus et des loyers estimés pour les locaux vacants. Ces derniers sont estimés sur base des loyers courants du marché.

⁽⁵⁾ Cet ensemble immobilier est la propriété de la SA Immo Guwy et de la SPRL Waterloo Shopping et n'est par conséquent pas repris dans les comptes annuels statutaires.

INFORMATIONS CLÉS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)

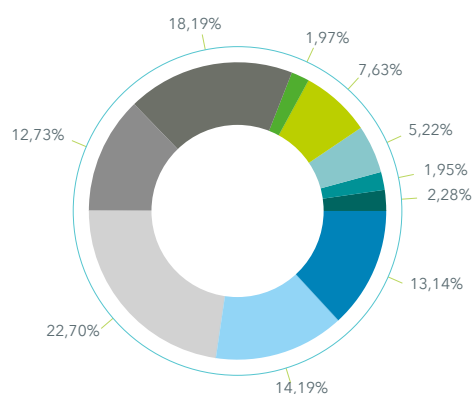


■ Bruxelles
■ Flandres

■ Wallonie

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)

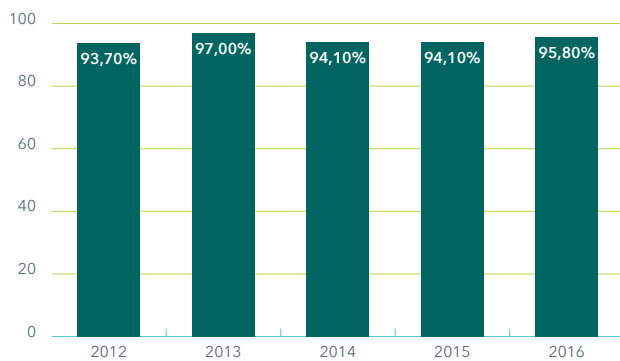


■ Bruxelles
■ Gent
■ Vilvoorde
■ Berchem-Antwerpen
■ Waterloo

■ Nivelles
■ Tournai
■ Liège
■ Genk
■ Kortrijk

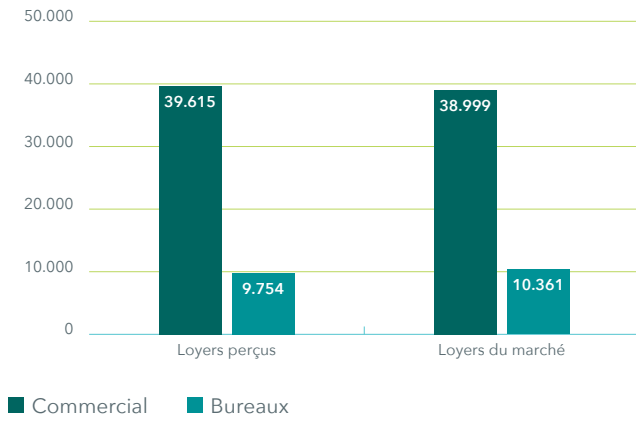
TAUX MOYEN D'OCCUPATION

(en % du revenu locatif)



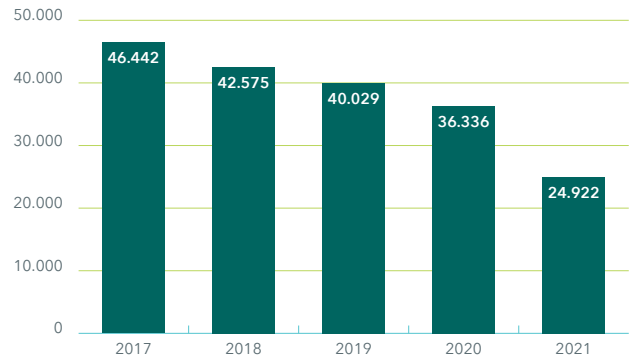
LOYERS CONTRACTÉS/LOYERS DU MARCHÉ

(x € 1.000)



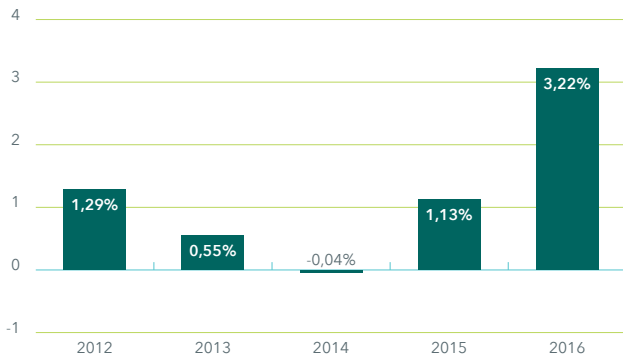
REVENUS LOCATIFS SUR 5 ANS (JUSQU'À LA PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION)

(x € 1.000)



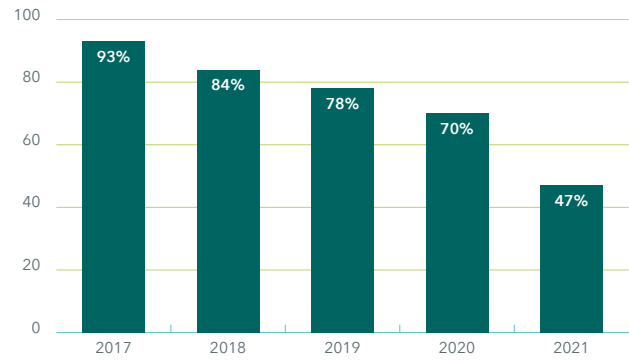
RÉÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

(in %)



REVENUS LOCATIFS GARANTIS

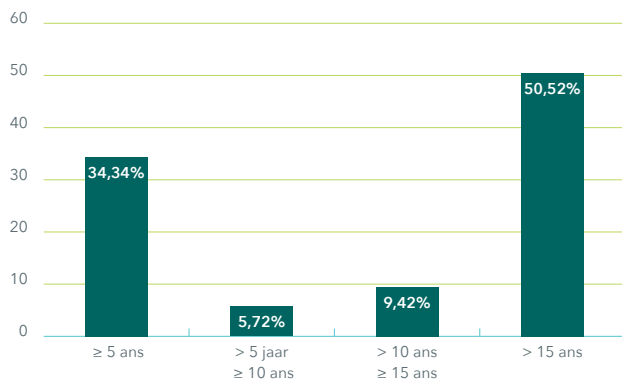
(in %)



BRANCHE MIX

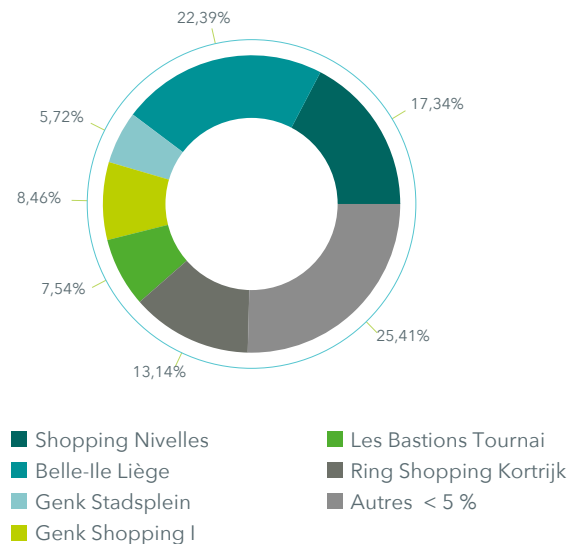
ANALYSE D'ÂGE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en % de l'évaluation)

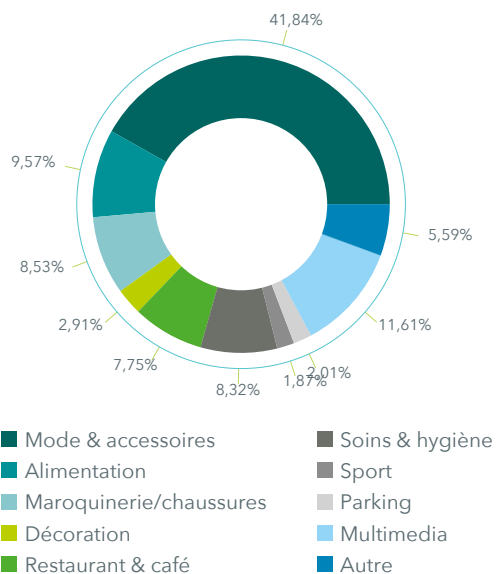


IMMEUBLES DE PLACEMENT > 5%

(en % valeur réelle)

BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT
CENTRE COMMERCIAUX

(% du revenu locatif)



TOP 10 LOCATAIRES

Portefeuille total

	LOCATAIRE	SECTION	%
1	Ergo Services DKV	Bureaux	5,4%
2	Carrefour Belgium	Commercial	3,7%
3	Hennes & Mauritz	Commercial	3,2%
4	C&A	Commercial	3,1%
5	Delhaize Group	Commercial	1,9%
6	A.S. Watson Group	Commercial	1,8%
7	Sportsdirect.com	Commercial	1,6%
8	Argenta Spaarbank	Bureaux	1,6%
9	Ricoh	Bureaux	1,5%
10	Proximus	Bureaux	1,5%
			25,3%

Commercial

	LOCATAIRE	%
1	Carrefour Belgium	3,7%
2	Hennes & Mauritz	3,2%
3	C&A	3,1%
4	Delhaize Group	1,9%
5	A.S. Watson Group	1,8%
6	Sportsdirect.com	1,6%
7	Redisco	1,4%
8	Blokker	1,4%
9	Excellent Retail Brands	1,3%
10	Hema	1,3%
		20,7%

Bureaux

	LOCATAIRE	%
1	Ergo Services DKV	5,3%
2	Argenta Spaarbank	1,7%
3	Ricoh	1,6%
4	Amadeus Benelux	1,0%
5	Proximus	1,0%
6	ABN Amro Bank	0,9%
7	24+	0,6%
8	Antea Belgium	0,6%
9	Quintiles Belgium	0,6%
10	WGEO	0,4%
		13,7%

Calculé sur base des revenus locatifs contractuels.

DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 2,6 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,2 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 € 538,6 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 53 % de la valeur réelle du portefeuille total des placements immobiliers.

La prime d'assurance pour 2016, taxes incluses, s'élève à € 169.669.

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'agrément (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 23 décembre 2016, 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 2018;
- 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 § 1er et § 2 de la Loi sur les SIR est en vigueur. Le taux d'endettement consolidé au 31 décembre 2016 s'élève à 27,6%.

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 2016 s'élève à € 183,4 millions, soit 22,4 % du portefeuille des placements immobiliers. Les produits locatifs sur 2016 ont atteint € 11,3 millions.

RÉALISATION DU PARC COMMERCIAL 'LES BASTIONS' À TOURNAI

Le retail park, adjacent au centre commercial "Les Bastions" à Tournai, a été techniquement achevée le 18 février 2016. La phase de construction a duré environ 1 an.

Le coût d'investissement de ce projet s'est élevé à € 17 mio et a été financé par l'utilisation des facilités de crédit existantes. La surface locative équivaut à 10.350 m².

Les critères structurels retenus par Wereldhave Belgium étaient entre autre, des produits de qualité durables, un espace de location flexibles et une interaction architecturale avec le centre commercial existant.

Au 31 Décembre, 2016, le taux d'occupation était de 97%. Les locataires importants sont, entre autre, AS Adventure, Blokker, Maison de Monde, ZEB et Brico.

RÉALISATION DE L'EXTENSION 'LES BASTIONS' À TOURNAI

Le réaménagement du centre commercial se compose d'une part, d'une rénovation structurelle du centre commercial existant et, d'autre part, d'une extension innovante dans le respect de l'environnement.

Le coût d'investissement de ce projet se monte à € 65,8 mio et est financé par utilisation de facilités de crédit existantes.

Après rénovation et agrandissement (15 000 m²), la superficie locative brute du centre commercial sera d'environ 30.000 m².

Ce développement s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la Société de constituer un portefeuille avec des centres commerciaux de proximité qui sont dominants dans une zone de chalandise solide et vaste.

L'ouverture est prévue pour le début de 2018.

DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

CENTRES COMMERCIAUX



Centre commercial 'Belle-Ile'

Quai des Venes 1, 4020 Liège

Top 5 locataires

Carrefour Belgium	10,95%
WE	3,87%
Hennes & Mauritz	3,56%
C&A	3,30%
Coolcat	2,19%

Nombre de locataires: 99

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	5,46%
Hennes & Mauritz	4,75%
Sportsdirect.com	3,55%
Retail Concept	2,61%
Delcambe	2,37%
Chaussures	

Nombre de locataires: 100

Construction: 1974 - Extension et rénovation 2012

Situation: Le centre commercial de Nivelles se situe à la sortie 'Nivelles Sud' de l'autoroute E19

Surface locative: 28.600 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 locataires

C&A	5,39%
Hennes & Mauritz	4,69%
Albert Heijn	3,52%
Hema	3,47%
Timmermans	2,97%

Nombre de locataires: 83

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	11,77%
Delhaize Group	9,85%
Hema	3,81%
Ici Paris XL	3,71%
La Grande Récré	3,48%

Nombre de locataires: 59

Construction: 1979 - Rénovation 1996

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

Surface locative: 15.540 m²



Parc commercial 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

Top 5 locataires

Maisons du Monde	17,77%
Sportsdirect.com	15,27%
Brico	15,15%
Harrar	12,17%
Retail Concepts	10,10%

Nombre de locataires: 9

Construction: 2016

Situation: Le parc commercial 'Les Bastions' est situé le long du ring de Tournai

Surface locative: 10.350 m²



Centre commercial Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk

Top 5 locataires

Genkpark	18,11%
Carrefour Belgium	14,26%
Sportsdirect.com	6,11%
Lunch Garden	4,74%
Piocheur	4,44%

Nombre de locataires: 56

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	15,33%
Zara	13,30%
Quiral	9,25%
C&A	8,72%
JBC	6,60%

Nombre de locataires: 61

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	22,49%
Club	19,45%
Planet Parfum	12,97%
Natural Food	10,58%
Eram Chaussures	8,50%

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	24,46%
Pam Team	24,46%
DO Invest	17,31%
Albert Heijn België	13,87%
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, Bischoffsheimlaan 1-8,
1000 Brussel

Locataire

Ergo Services KDV	100%
-------------------	------

Nombre de locataires: 1

Construction: 1975 – Rénovation:
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	31,02%
Amadeus Benelux	20,48%
Nutrition & Santé B-Lux	13,73%
Intersystems Benelux	8,72%
Ricoh	2,94%

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

Surface locative Medialaan 32:
3.907 m²

**Immeubles de bureaux à Vilvoorde**

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

Top 5 locataires

Ricoh	53,05%
WGEO Ltd Belgium	14,47%
ENI Gas & Power	12,57%
Quinz Advocaten	12,57%
Monster Belgium	11,57%

Nombre de locataires: 7

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	51,49%
Crawford & Co	38,55%
Key Travel	9,97%

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	19,33%
24+	18,72%
Astrea	7,82%
Vito	7,34%
AON Belgium	7,30%

Nombre de locataires: 18

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	49,93%
Proximus	29,78%
Antea Belgium	20,29%

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	26,00%
TVM Belgium	13,32%
CWS-Boco Belux	7,81%
Pearlchain	6,92%
Mazars	6,68%
Bedrijfsrevisoren	

Nombre de locataires: 15

Construction: 2002

Situation: Le long du ring
d'Antwerpen

Surface locative: 11.192 m²

PROJECTS

Centre commercial 'Les Bastions' - Tournai



Secteur
Commercial

Type
Extension

Étendue
Extension centre commercial: 14.500 m² GLA
Centre commercial après extension: 32.500 m² GLA

Date de réception estimée
Q1 2018

Rendement estimé
6.25% - 6.75%

État d'avancement
Committed

- début de construction Q1/2016
- réception prévue Q1/2018
- investissement € 65,8 million

Waterloo



Secteur
Commercial

Type
Réaménagement multifonctionnel du complexe commercial

Étendue
10,000 m² GLA

Date de réception estimée
Q2 2021

Rendement estimé
6.75% - 7.25%

État d'avancement
Not committed

Ce projet de développement urbain fait partie d'un plan directeur qui est de nouveau à l'étude en ce moment auprès des autorités locales. Dans ce contexte, il est difficile pour le Gérant d'estimer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. La Société suit de près les évolutions concrètes et les décisions des autorités locales.

Investissement: € 52 mio

Centre commercial 'Belle-Ile' - Liège



Secteur

Commercial

Type

Extension

Étendue

+/- 8.000 m² GLA

Date de réception estimée

Q1 2019

Rendement estimé

6.0% - 6.5%

État d'avancement

Le permis socio-économique et le permis de bâtir ont été obtenus.

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 2016, 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 ».

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 coûts hypothétiques normatifs de 2,5 % de la valeur de marché acte en mains après corrections.

Total évaluation: € 660,5 mio

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.

Methodologie: 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 2016, s'élève à:

Total: € 124,0 mio

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. Les coûts hypothétiques normatifs s'élèvent à 2,5%.

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.

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.

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 2016 à € 784,5 mio.

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 2016, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 35,3 mio.

8

WERELDHAVE EN BOURSE



DIVIDENDES ET NOMBRE D' ACTIONS

Les actionnaires de la Société ont atteint en 2016 un rendement (fluctuations de change et dividende brut inclus) de 2,4 % (2015: 11,2 %). Le rendement de l'EPRA Index Europe s'élève à 4,7 %. La proportion cours/résultat net des activités clés se situait à 18,6 fin 2016.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2016 s'élevait à € 107,70 contre € 110,00 le 31 décembre 2015 (diminution de 2,4%).

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 2016, les volumes échangés se situent en moyenne à 1.347 actions par jour, soit une diminution de 26 % par rapport à 2015 (en moyenne 1.824 pièces par jour).

Le taux de circulation (vélocité) de l'action sur 2016 s'élève à 0,02%.

L'ACTION WERELDHAVE BELGIUM

NOMBRE D' ACTIONS	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Nombre d'actions en fin de période	6.308.198	6.939.017	6.939.017
Nombre d'actions ayant droit au dividende	6.308.198	6.939.017	6.939.017
Nombre d'actions nominatives	4.393.310	4.553.106	4.553.137
Actions dématérialisées	1.914.888	2.385.911	2.385.880
Capitalisation boursière en clôture (€ mln)	643	763	747
Free float	30,6%	30,4%	30,4%
Cours de l'action (€)	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Clôture la plus élevée	104,17	112	121,3
Clôture la moins élevée	79,34	85,27	98,96
Cours de l'action en date de clôture	102,01	110	107,7
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	29,14	34,54	24,64
Cours moyen	92,68	101,9	110,01
Données par action (€)	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Valeur nette (valeur réelle)	78,99	81,76	86,41
Valeur nette EPRA	78,99	81,76	86,41
Dividende brut	4,6	4,9	5,1
Dividende net	3,45	3,58	3,57
Rendement brut (%)	4,51%	4,45%	4,74%
Rendement net (%)	3,38%	3,25%	3,31%
Pay out ratio	87,00%	87,00%	88,24%
Volume (nombre d'actions)			
Volume moyen par jour	1.370	1.824	1.347
Volume annuel	349.324	466.905	346.302
Taux de circulation	0,02%	0,03%	0,02%

DIVIDENDE

Un dividende de € 5,10 bruts - € 3,57 nets (2015: € 4,90 bruts - € 3,577 nets) par action a été proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2017. Le dividende sera mis en paiement à partir du

20 avril 2017. Les dividendes décrétés mis en paiement après le 1er janvier 2017 (sauf certaines exemptions) sont soumis à un précompte mobilier de 30 % au lieu de 27 % (Loi-programme du 25 décembre publiée au Moniteur Belge du 29 décembre 2016).

ACTIONNARIAT

NOM	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉTENUS DE MANIÈRE DIRECTE	% DES DROITS DE VOTE DÉTENUS DE MANIÈRE DIRECTE
Wereldhave N.V.	2.524.529	36,38%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.303.372	33,20%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Public	2.111.116	30,42%
TOTAL	6.939.017	100,0%
Déclaration de transparence (17/04/2014 cette participation fait partie du free float)		
Federale Assurance	347.645	5,01%
Stoofstraat 12 1000 Bruxelles Belgique		
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

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 Moi répartis entre 6.939.017 actions, dont chaque 1/6.939.017ème 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 1er septembre 2008 ils sont en possession de plus de 30 % des actions ayant droit au vote.

Le 31 décembre 2016 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..

4. Capital autorisé

Le Gérant de la Société est, conformément à l'article 7 des Statuts, autorisé à augmenter le capital social de la Société en une ou plusieurs fois d'un montant maximum de € 292.773.778,51. En vertu de l'article

7 précité des Statuts, l'Assemblée Générale de l'Émetteur peut renouveler l'autorisation précitée en ce qui concerne le capital autorisé.

L'autorisation d'augmenter le capital social de la Société en une ou plusieurs fois d'un montant maximum de € 292.773.778,51 a été renouvelée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2015, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de cette décision aux Annexes du Moniteur belge à la date du 24 avril 2015.

L'autorisation conférée est donc valable jusqu'au 24 avril 2020. A la date du présent rapport annuel, la Société n'a pas encore fait usage de l'autorisation précitée. Cette autorisation est renouvelable.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le Gérant en vertu de cette autorisation, contiennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte indisponible spécial, appelé « primes d'émission », qui constitue, comme le capital, la garantie pour les tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé, sauf décision de l'Assemblée Générale statuant comme en cas de modification des statuts, sous réserve de la conversion en capital telle que prévue ci-dessus. Le montant comptabilisé sous la prime d'émission n'est pas pris en considération lors de la détermination du solde du capital autorisé.

Cette ou ces augmentations de capital peuvent être effectuées par apport en numéraire ou en nature ou par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission ainsi que de tous les éléments constitutifs des fonds propres repris dans les états financiers IFRS individuels de la Société (établis conformément à la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées publiques) qui sont convertibles en capital, et avec ou sans création de titres nouveaux avec ou sans droit de vote, conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées publiques et les Statuts. »

AGENDA FINANCIER POUR 2017

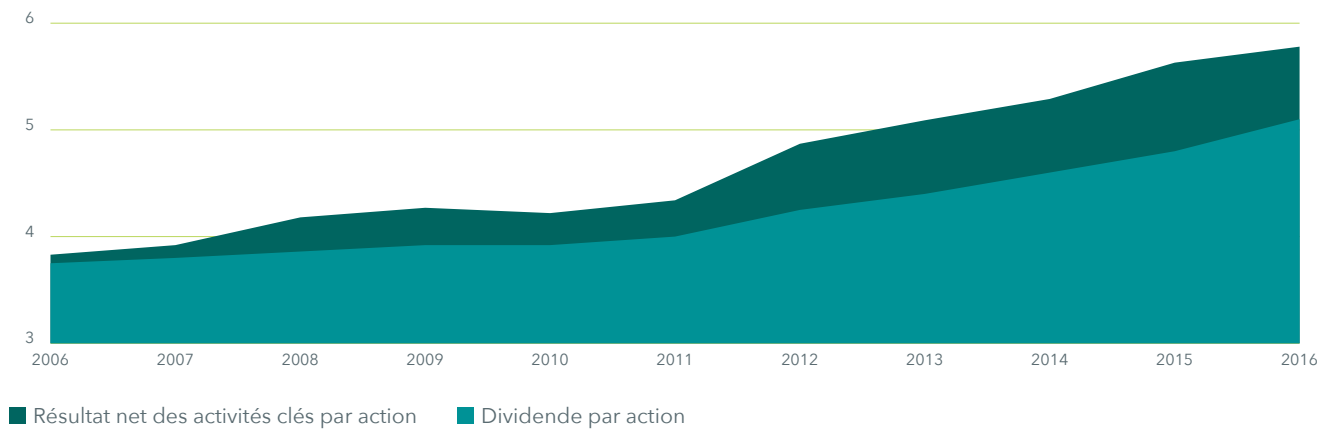
Communiqué de presse résultats 2016 (8:00 AM)	jeudi 2 février 2017
Assemblée Générale des Actionnaires	mercredi 12 avril 2017
Ex-dividend	mardi 18 avril 2017
Dividend record date	Mercredi 19 avril 2017
Mise en paiement du dividend 2016	jeudi 20 avril 2017
Communiqué de presse Q1 2017 (8:00 AM)	jeudi 20 avril 2017
Communiqué de presse Q2 2017 (8:00 AM)	mercredi 20 juillet 2017
Communiqué de presse Q3 2017 (8:00 AM)	jeudi 20 octobre 2017

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

DONNÉES BOURSIÈRES

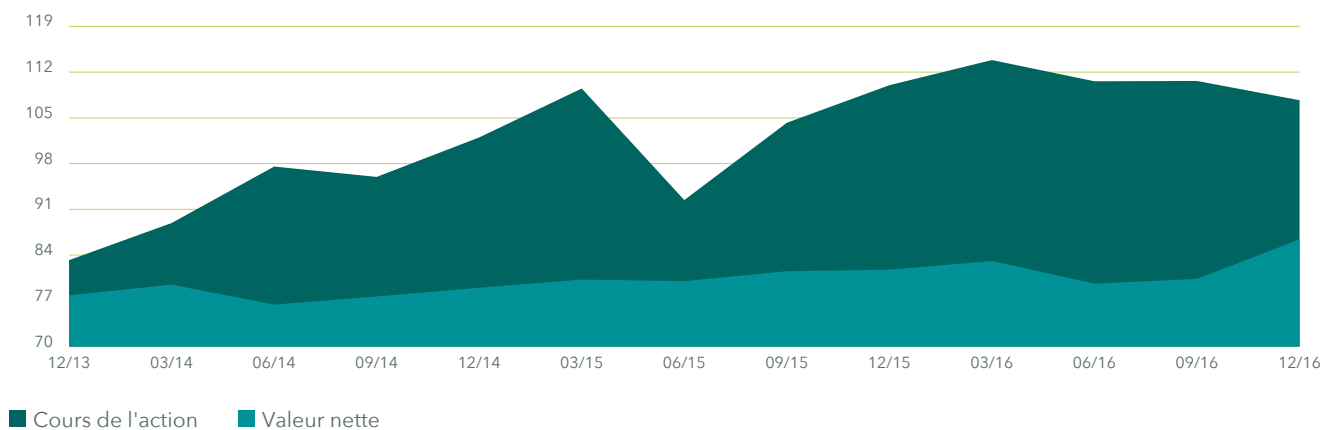
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION ET DIVIDENDE PAR ACTION

(x € 1)



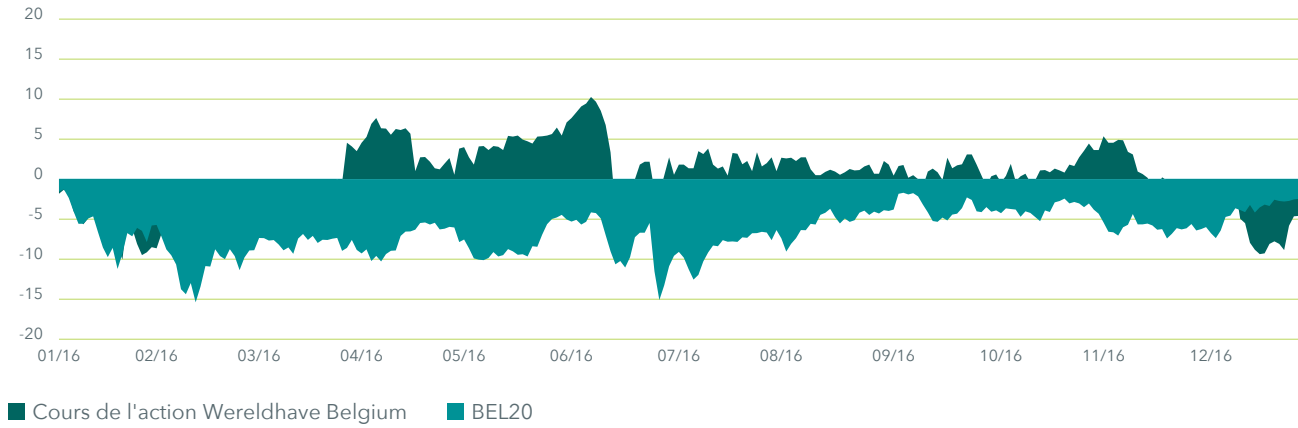
COURS ACTION/VALEUR NETTE

(avant répartition du bénéfice x € 1)

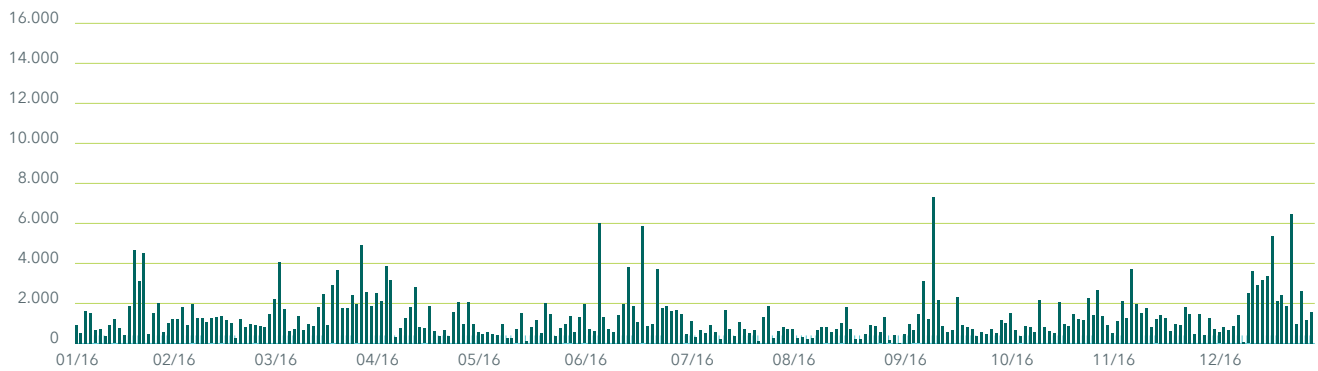


COMPARAISON ENTRE WERELDHAVE BELGIUM ET L'INDEX BEL20

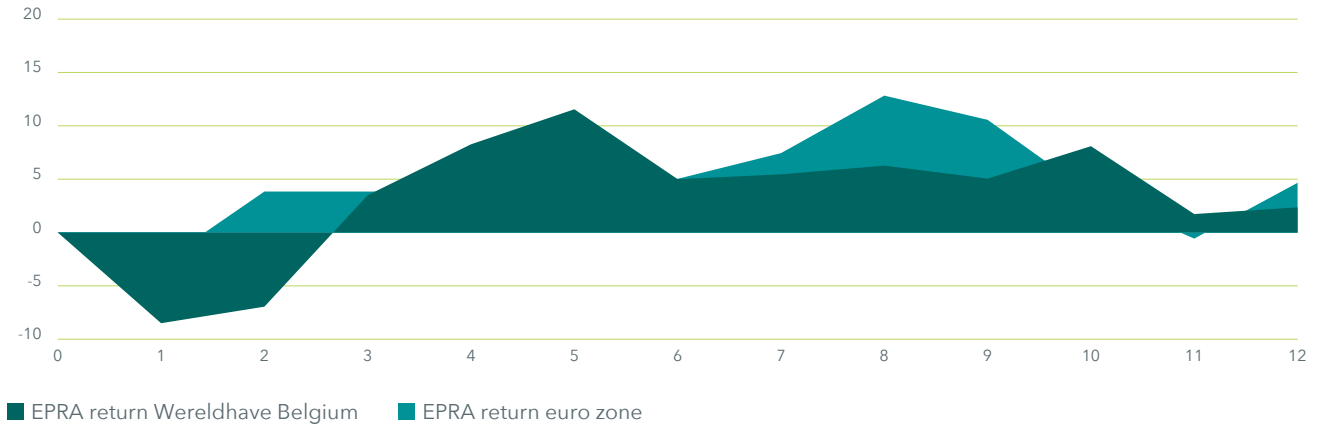
en %



WERELDHAVE BELGIUM – VOLUME D'ÉCHANGES



EPRA RETURN 2016*



(*) 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.
 (***) Evolution du cours de bourse (dividende brut inclu) de l'action Wereldhave Belgium.



9

RAPPORT FINANCIER



SOMMAIRE RAPPORT FINANCIER

<u>SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE</u>	148	25 Résultat financier	190
<u>COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS</u>	150	26 Impôts sur le résultat	190
<u>ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL</u>	152	27 Résultat par action	190
<u>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</u>	153	28 Dividende	191
<u>ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES</u>	154	29 Article 617 du code des sociétés	192
<u>ANNEXES</u>	158	30 Détermination du taux d'endettement	193
1 Informations générales	158	31 Transactions avec des parties liées	193
2 Statut fiscal	158	32 Liste des entreprises consolidées	194
3 Principes	158	33 Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan	196
4 État consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) jusqu'au 31 décembre	170	34 Rémunération du commissaire	196
5 information par segment	171	35 Succursales	196
6 Immeubles de placement	175	36 Procédures judiciaires et arbitrages	196
7 Autres immobilisations corporelles	179	<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE</u>	198
8 Créances commerciales et autres actifs non courants	179	<u>COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS</u>	200
9 Trésorerie et équivalents de trésorerie	180		
10 Capital social	181		
11 Obligations de pension	182		
12 Dettes financières non courantes	182		
13 Garanties locatives reçues	183		
14 Instruments de couverture autorisés	183		
15 Autres passifs non-courants	183		
16 Impôts différés	183		
17 Passifs courants	184		
18 Revenus locatifs	185		
19 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	186		
20 charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	186		
21 Charges immobilières	187		
22 Frais généraux	188		
23 Variation de la juste valeur des immeubles de placement	189		
24 Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	189		

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(X € 1.000)

ACTIF	COMM.	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	6	774.029	819.827
		774.029	819.827
D. Autres immobilisations corporelles	7	654	632
		654	632
II. Actifs courants			
D. Créances commerciales	8	8.139	9.451
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	5.907	3.249
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	6.231	6.501
		20.277	19.201
Total de l'actif		794.960	839.660

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	COMM.	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère			
A. Capital	10	292.774	292.774
B. Primes d'émission		50.563	50.563
C. Réserves			
a. Réserve légale		36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		103.745	113.007
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		-733	-808
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-993	-880
m. Autres réserves		986	986
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		71.541	77.667
D. Résultat net de l'exercice		49.391	66.241
		567.310	599.586
II. Intérêts minoritaires		0	0

(X € 1.000)

PASSIF	COMM.	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Passifs non courants			
A. Provisions			
Pensions	11	1.232	1.168
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	12	110.000	140.000
c. Autres			
Autres emprunts	12	36.000	22.000
Garanties locatives reçues	13	396	497
C. Autres passifs financiers non-courants			
Instruments de couverture autorisés	14	733	808
E. Autres passifs non-courants	15	0	16.447
F. Passifs d'impôts différés	16		
b. Autres		1.730	1.799
		150.091	182.719
II. Passifs courants	17		
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit		63.000	45.200
c. Autres			
Autres		1.417	434
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
b. Autres			
Fournisseurs		6.222	5.821
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.234	1.162
F. Comptes de régularisation			
Revenus immobiliers perçus d'avance		2.082	1.570
Autres		3.604	3.168
		77.559	57.355
Total des capitaux propres et du passif		794.960	839.660
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		81,76	86,41

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Revenus locatifs	18		
Loyers		46.744	49.369
Indemnités de rupture anticipée de bail		665	364
Résultat locatif net		47.409	49.733
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	8.376	10.908
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	-8.716	-11.466
		-340	-558
Résultat immobilier		47.069	49.175
IX. Frais techniques			
Frais techniques récurrents			
Réparations		-372	-408
Redevances de garantie totale		-92	0
Primes d'assurances		-40	-48
		-504	-456
X. Frais commerciaux			
Commissions d'agence		-369	-315
Publicité		-179	-300
		-548	-615
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			
Frais sur immeubles non loués		-727	-616
Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-188	-165
		-915	-781
XII. Frais de gestion immobilière			
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-1.327	-766
		-1.327	-766
Charges immobilières	21	-3.294	-2.618
Résultat d'exploitation des immeubles		43.775	46.557
XIV. Frais généraux de la Société			
Personnel		-1.420	-2.085
Autres		-1.655	-2.541
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		971	751
	22	-2.104	-3.875
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		41.671	42.682

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		1	-1
		1	-1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		23.558	50.660
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-14.815	-24.296
	23	8.743	26.364
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-215	-117
		-215	-117
		8.529	26.246
Résultat d'exploitation		50.200	68.928
XX. Revenus financiers			
Intérêts et dividendes perçus		559	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	24	1.823	0
XXI. Charges d'intérêts nettes			
Intérêts nominaux sur emprunts		-2.960	-2.372
XXII. Autres charges financières			
Frais bancaires et autres commissions		-76	-97
Résultat financier	25	-654	-2.469
Résultat avant impôts		49.546	66.459
XXV. Impôts des sociétés			
Impôts des sociétés		-102	-134
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		-53	-84
Impôt	26	-155	-218
Résultat net		49.391	66.241
Résultat net actionnaires du groupe		49.391	66.241
Résultat par action (x € 1)	27	7,12	9,55
Résultat dilué par action (x € 1)		7,12	9,55

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Résultat net	49.391	66.241
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	-239	-75
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-565	0
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	-6	113
	-810	38
Résultat global (I + II)	48.581	66.279
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	48.581	66.279

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles			
Résultat net avant impôts		49.546	66.459
Produits des intérêts et dividendes		-559	0
Plus-value sur vente certificats fonciers	24	-1.822	0
Resultat hors dividende perçu		47.165	66.459
Amortissements des immobilisations corporelles		261	265
Gratuités locatives et investissements		830	765
Charges d'intérêts		3.030	2.561
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23	-8.743	-26.364
Variations de provision		-1.250	-1.679
Variations de dettes à court terme		1.693	-1.819
Impôts des sociétés payé		-102	-213
Impôts des sociétés reçu		121	2.891
		-4.160	-23.593
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles		43.005	42.866
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement			
Vente certificats fonciers		18.127	0
Acompte vente actifs non courants	15	0	16.447
Paiement pour immeubles de placement		-102.040	-20.074
Acquisition mobilier et matériel roulant		-104	-297
Intérêts reçus		559	0
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement		-83.458	-3.924
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement			
Augmentation de capital	10	49.418	0
Appel établissements de crédit/Autres		123.000	79.200
Remboursement établissements de crédit/Autres		-97.500	-81.000
Dividendes payés	28	-29.023	-34.001
Intérêts payés		-3.265	-2.871
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement		42.631	-38.672
Flux de trésorerie nets		2.178	270
Trésorerie			
Situation au 1er janvier		4.053	6.231
Augmentation/diminution de trésorerie		2.178	270
Situation au 31 décembre	9	6.231	6.501

ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(X € 1.000)

2014	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
Bilan au 1er 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	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					-298
Dividende de l'exercice 2014	b				
Bilan au 31 décembre 2015		292.774	50.563	36	103.745

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABI- LITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINAN- CIERS 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	TOTAAL
-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

(X € 1.000)

2016	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
Bilan au 1er janvier 2016		292.774	50.563	36	103.745
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					
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					9.262
Dividende de l'exercice 2015	c				
Bilan au 31 décembre 2016		292.774	50.563	36	113.007

Commentaires

- | | |
|---|--|
| a | Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente
Réévaluations certificats fonciers: -565 |
| b | Dividende payé de l'exercice 2014
€ 4,60 (net € 3,45) par action: -29.028 |
| c | Dividende payé de l'exercice 2015
€ 4,90 (net € 3,577) par action: -34.001 |

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABI- LITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINAN- CIERS 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
-733	0	-993	986	120.932		567.310
-75						-75
						0
						0
		113				113
				-2		-2
					66.241	66.241
				-9.262		
				-34.001		-34.001
-808	0	-880	986	77.667	66.241	599.586

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 2016 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 6 mars 2017. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 12 avril 2017 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 2016

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 2016, 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 2016. Il s'agit des normes suivantes:

- Amendements à IAS 16 et IAS 38 'Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables'

- Amendements à IFRS 11 'Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune'
- Amendements à IAS 1 'Initiative concernant les informations à fournir'
- Modification du cycle IFRS 2012-2014 est une série de modifications mineures de quatre normes existantes
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28, «Sociétés de placement - application de l'exception à la consolidation»
- Amendements à IAS 16
- Amendements à IAS 27 'États financiers individuels - Mise en équivalence'
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28: Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou une coentreprise.

Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

Un certain nombre de nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2016 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés:

IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients met en place un cadre de référence afin de déterminer la méthode appropriée de comptabilisation des produits. La nouvelle norme remplace les dispositions actuelles concernant la comptabilisation de produits y compris IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction, IFRIC 13 Programmes de fidélisation de la clientèle, IFRIC 15 Accords de construction de biens immobiliers, IFRIC 18 Transferts d'actifs provenant de clients et SIC 31 Opérations de troc impliquant des services de publicité. La nouvelle norme doit être appliquée pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son adoption anticipée est permise. IFRS 15 est homologué au sein de l'Union Européenne. Les clarifications de la norme IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (publié le 12 avril 2016) ne sont pas encore homologuées au sein de l'Union Européenne.

L'adoption d'IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe.

IFRS 16 Contrats de location publié le 13 janvier 2016 vise à distinguer un contrat de location d'un contrat de service selon que le client soit ou non capable de contrôler l'actif loué et introduit un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les preneurs faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple et obligeant le preneur à comptabiliser tous les contrats de location dans l'état de la situation financière. Au début de la période de location, un preneur comptabilise un actif qui représente le droit d'utilisation et une dette de location. La nouvelle norme comprend certaines exemptions optionnelles qui permettent au preneur de choisir de comptabiliser directement en charges les paiements locatifs pour les deux types de contrats de location suivants: les contrats ayant une durée de 12 mois ou moins et les contrats pour lesquels l'actif sous-jacent a une faible valeur lorsqu'il est nouveau. La norme conserve la quasi-totalité des exigences concernant la comptabilisation par le bailleur continues dans la norme IAS 17 - Contrats de location. Ainsi, la norme exige du bailleur qu'il classe un contrat de location soit comme un contrat de location simple, soit comme un contrat de location-financement. Pour les bailleurs il n'y a que peu de changements au traitement comptables en vigueur selon la norme IAS 17 - Contrats de location.

La norme IFRS 16 - Contrats de location remplace IAS 17 - Contrats de location, IFRIC 4 - Déterminer si un accord contient un contrat de location, SIC 15 - Avantages dans les contrats de location simple et SIC 27 - Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location. La nouvelle norme doit être appliquée pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Son application anticipée est permise pour les entités qui appliquent la norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, à la date de première application de la norme IFRS 16 ou préalablement à celle-ci. La nouvelle norme n'est pas encore homologuée au sein de l'Union Européenne.

L'impact de l'adoption d'IFRS 16 n'a pas encore été déterminé. Le groupe évalue actuellement l'impact d'IFRS 16 sur les états financiers consolidés du groupe. À l'heure actuelle, le Groupe prévoit que l'impact sera limité en raison du fait que le Groupe agit principalement en tant que bailleur.

IFRS 9 Instruments financiers, publiée en juillet 2014, cette norme a pour but de remplacer l'IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation. IFRS 9 introduit de nouvelles dispositions quant à la classification et l'évaluation des instruments financiers y inclus un nouveau modèle de dépréciation, qui nécessitera une reconnaissance plus rapide des pertes de crédit prévues et un modèle sensiblement modifié pour la comptabilité de couverture qui aligne le traitement comptable sur les activités de gestion des risques. La norme reprend les dispositions de l'IAS 39 quant à la comptabilisation et décomptabilisation des instruments financiers. La norme IFRS 9 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et une adoption anticipée est autorisée. Cette nouvelle norme est homologuée au sein de l'Union Européenne.

L'adoption d'IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe.

Amendements dans le cadre du projet sur les informations à fournir (Modifications d'IAS 7): cette norme requiert des informations additionnelles qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les changements des dettes découlant des activités de financement tant ceux qui proviennent de variations dans les flux de trésorerie que des flux non-trésorerie. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles qui commencent à partir du 1er janvier 2017. Une adoption anticipée est autorisée. Ces modifications ne sont pas encore homologuées au sein de l'Union Européenne.

Ces modifications ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés du groupe.

Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes (Modifications d'IAS 12): ces modifications fournissent des directives qui clarifient comment comptabiliser les actifs d'impôt différé relatifs aux instruments d'emprunt évalués à la juste valeur. Les modifications fournissent aussi des directives concernant l'estimation des bénéfices futurs imposables sur lesquels les actifs d'impôt différé pourront être imputés dans le cas où les actifs d'impôt différé sont plus élevés que les différences temporelles imposables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017. Une application anticipée est autorisée. Ces modifications ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés du groupe. Ces modifications ne sont pas encore homologuées au sein de l'Union Européenne.

Classification et comptabilisation de paiement fondé sur des actions (Modifications d'IFRS 2) publiées le 20 juin 2016 ces modifications traitent des sujets suivants: la comptabilisation de transactions dont le paiement est fondé sur des actions réglées en trésorerie et qui comportent une condition de performance; la classification de transactions dont le paiement est fondé sur des actions qui comportent des caractéristiques de règlement net; et la comptabilisation d'une modification des modalités d'un paiement fondé sur des actions qui donne lieu à un changement dans le classement de la transaction, qui est réglée en instruments de capitaux propres plutôt qu'en trésorerie. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018. Comme simplification pratique, les modifications peuvent être appliquées prospectivement, afin que les périodes antérieures ne doivent pas être retraitées. Une application anticipée est autorisée si les entreprises disposent de l'information nécessaire. Ces modifications ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés du groupe. Ces modifications ne sont pas encore homologuées au sein de l'Union Européenne.

Transfert des biens immobiliers à / des biens d'investissement (amendements à IAS 40), publié le 8 décembre 2016 précise que le transfert d'une propriété, de/vers les biens d'investissement ne peut se faire que quand il y a un changement réel de l'utilisation. Un changement dans l'intention de la direction) à lui seul ne permet pas le transfert. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais une application anticipée est permise. Les changements ne devraient avoir aucune incidence importante sur les états financiers consolidés du groupe. Ces changements n'ont pas encore été homologués par l'Union européenne.

IFRIC 22, les transactions en devises étrangères et contrepartie payée d'avance considération publié le 8 décembre 2016, précise la date de la transaction qui doit être utilisée pour déterminer le taux de change qui doit être utilisé, lors de la comptabilisation initiale, pour convertir le montant de l'actif, de la charge ou du produit auquel la contrepartie payée d'avance se rapporte. L'interprétation entre en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, et une application anticipée est permise. Les changements ne devraient avoir aucune incidence importante sur les états financiers consolidés du groupe. Ces changements n'ont pas encore été homologués par l'Union européenne.

Améliorations annuelles aux IFRS 2014-2016 Cycle, publiées le 8 décembre 2016, couvrent les modifications mineures suivantes:

- IFRS 1: Première adoption des normes IFRS: les exemptions obsolètes pour les entités qui appliquent les IFRS pour la première fois sont supprimées (en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018);
- IFRS 12: IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités: s'applique également aux intérêts qui sont classés comme détenus à des fins de vente ou de distribution (en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017);
- IAS 28: Participations dans des entreprises associées et coentreprises: clarifie que le choix d'évaluer à la juste valeur par le biais du résultat net une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise détenue par une entité qui est un organisme de capital-risque ou une autre entité admissible, doit être fait sur une base individuelle, à la comptabilisation initiale.) (en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018; une application anticipée est autorisée).

Les changements ne devraient avoir aucune incidence importante sur les états financiers consolidés du groupe. Ces changements n'ont pas encore été homologués par l'Union européenne.

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 '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.

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.

Dérogation centre commercial 'Belle-Ile' à Liège conformément à l'article 30 §3 et §4 de la loi SIR

Le 23 décembre 2016, la FSMA a accordé un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans une entité immobilière unique. Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes:

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2018;
- La société doit rendre compte trimestriellement à la FSMA de la part que représente 'Belle-Ile' 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.

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

3.4 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité, telle que définie dans la norme IFRS

3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, les obligations et les éventuelles obligations identifiables de l'activité acquise doivent être comptabilisés séparément à concurrence de leur juste valeur. L'écart entre la valeur réelle de l'investissement payé au vendeur et la part de Wereldhave Belgium dans la juste valeur de l'actif net acquis est comptabilisé comme goodwill à l'actif du bilan. Si cet écart est négatif, ce surplus (goodwill négatif, ou badwill), sera comptabilisé directement au niveau du résultat après confirmation des valeurs.

Les frais de l'acquisition, tels que les honoraires des conseillers, seront comptabilisés directement comme charge (résultat net des activités non-clés).

3.5 DÉPRÉCIATION D'ACTIFS NON-FINANCIERS

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

3.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

La partie des immobilisations en utilisation propre (environ 1%, en pourcentage des revenus locatifs) 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.

GRATUITÉ LOCATIVE 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.

PROJECTS 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 INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments 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'instrument financier a été acquis et est déterminée au moment de la première comptabilisation.

La juste valeur des instruments 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.

INSTRUMENTS FINANCIERS A JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT

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

Les instruments 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 instruments 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 A 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.

PRODUITS FINANCIERS DÉRIVÉS

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.

Lorsque les créances commerciales sont irrécouvrables, elles sont amorties en contrepartie de la provision. 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 A CONTRIBUTION DÉTERMINÉE

Par plan à contribution déterminée, on entend les régimes de pension en vertu desquels les compagnies du groupe versent une contribution annuelle.

Suite aux rendements minimum garantis imposés par la loi, les plans de pension belges sont qualifiés de 'régimes à prestations définies' et la Société ne possède donc pas de plans de pension qualifiés de régimes à cotisations définies en vertu des IFRS.

RÉGIME A PRESTATIONS DÉFINIES

Par régimes à prestations définies, il y a lieu d'entendre des régimes de pension dont les participants peuvent tirer des prestations réglementaires à la date de leur pension.

Pour les régimes à prestations définies, le coût des avantages promis est déterminé selon la méthode du Projected Unit Credit, dans le cadre de laquelle des évaluations actuarielles sont réalisées à chaque date de bilan. Le taux d'actualisation est le rendement à la date du rapport des obligations de premier ordre, dont la durée approche celle des engagements du groupe.

L'obligation nette/(l'avoir net) en ce qui concerne les régimes à prestations définies reprise dans le bilan correspond à la différence entre les obligations des régimes à prestations définies et la valeur réelle des actifs qui sont incorporés dans le régime de pension. En cas de surplus, l'avoir net des régimes à prestations définies est limité à la valeur au comptant des futurs avantages économiques sous la forme d'une réduction des cotisations ou d'un remboursement pécuniaire.

Les obligations sont calculées sur la base du rendement minimum garanti légal.

La valeur réelle des actifs est déterminée par l'application de l'IAS19.115 et tient donc compte des contrats d'assurance entrant en ligne de compte.

Les revalorisations des obligations nettes/(avoirs nets) au titre des prestations définies comprennent les bénéfices et pertes actuariels sur les obligations en matière de prestations définies, les dérogations au rendement prévu et les modifications de l'effet de la limite de la créance de pension à reprendre. Elles sont incorporées dans le résultat global directement traité dans les fonds propres.

La Société détermine le coût de l'intérêt/(produit) net sur les obligations nettes/(avoirs nets) au titre des prestations définies pour la période en appliquant le taux d'actualisation au début de la période considérée au solde à la fin de l'année compte tenu de la mutation prévue du solde de pension suite au paiement des cotisations ou prestations. Cette charge d'intérêt nette est incorporée dans le compte de résultat consolidé.

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

Les segments opérationnels sont les activités individuelles du Groupe, qui sont régulièrement évaluées par le principal décideur opérationnel du groupe (chief operating decision maker, « CODM ») pour octroyer des moyens à ces segments et évaluer le développement de chaque segment.

Le rapport de segment du Groupe est présenté comme l'information financière interne du Groupe organisée et rapportée au conseil d'administration du Gérant Statutaire qui est le CODM du groupe. Le conseil d'administration du Gérant Statutaire évalue le développement du groupe et attribue des moyens sur la base des secteurs individuels, notamment les bureaux et le retail.

Les résultats, les actifs et les passifs par segment comprennent des postes qui peuvent directement y être imputés.

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 hypothétiques normatifs de la vente qui sont à charge de l'acheteur, et fixés à 2,5%.

Les présuppositions d'ordre général relatives à la valorisation d'immeubles de placement sont commentées à la note 6.

4. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS (1) ET NON-CLÉS (2) JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)	2015		2016	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Résultat locatif net	47.409		49.733	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-340		-558	
Charges immobilières				
IX. Frais techniques	-504		-456	
X. Frais commerciaux	-548		-615	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-915		-781	
XII. Frais de gestion immobilière	-1.327		-766	
XIV. Frais généraux de la Société	-3.075		-4.626	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	971		751	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	41.671		42.682	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	1		-1	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		23.558		50.660
- négatif		-14.815		-24.296
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-215		-117
Résultat d'exploitation	41.672	8.528	42.681	26.247
Résultat financier	-2.477	1.823	-2.469	
Résultat avant impôts	39.195	10.351	40.212	26.247
Impôts des sociétés	-102	-53	-134	-84
Résultat net	39.093	10.298	40.078	26.163
Bénéfice par action (x €1)	5,63	1,49	5,78	3,77

Wereldhave Belgium fait la distinction entre le résultat net des activités clés et non-clés. Ceci permet d'obtenir une vision plus claire du résultat. Le résultat net des activités clés comprend le résultat locatif, les charges immobilières, les frais généraux et le résultat financier. Le résultat net des activités non-clés 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 net des activités clés. 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 Conseil d'Administration du Gérant Statutaire relative à l'évaluation des prestations financières et à l'affectation des ressources et activités du groupe. En qualité de Conseil d'Administration du 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:

(X € 1.000)

2016	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Loyers	9.754	39.614	49.369
Indemnités de rupture anticipée de bail	110	254	364
Résultat locatif net	9.864	39.868	49.733
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-118	-440	-558
IX Frais techniques			-456
Réparations	-178	-230	
Primes d'assurances	-2	-46	
X Frais commerciaux			-615
Commissions d'agence	-231	-84	
Publicité	-41	-258	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués			-781
Frais sur immeubles non loués	-313	-302	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-15	-150	
XII Charges (internes) de gestion d'immeubles	-70	-696	-766
Résultat d'exploitation des immeubles	8.895	37.662	46.557
XIV/X V Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-3.875
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			42.682
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			1
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement			26.364
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7.563	43.097	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9.482	-14.814	
XIX Autre résultat sur portefeuille	0	-117	-117
Résultat d'exploitation			68.928
Résultat financier			-2.469
Résultat avant impôts			66.459

(X € 1.000)

2016	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-134
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-84
Impôts			-218
Résultat net			66.241
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	124.894	607.026	731.920
Investissements	478	3.178	3.656
Achats	0	0	0
Transfert de développement vers investissement	0	17.030	17.030
Réévaluations	-1.920	32.671	30.751
Situation au 31 décembre	123.452	659.905	783.357
Incitants locatifs activés	577	575	1.152
Valeur immeubles de placement hors projets de développement	124.029	660.480	784.509
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		40.547	40.547
Investissements		15.873	15.873
Ventes		0	0
Transfert de développement vers investissement		-17.030	-17.030
Réévaluations		-4.388	-4.388
Intérêts capitalisés		316	316
Situation au 31 décembre		35.318	35.318

(X € 1.000)

2015	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/X Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
V 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)

2015	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-102
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-53
Impôt			-155
Résultat net			49.391
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	125.559	597.048	722.607
Investissements	441	-701	-260
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 1er janvier		25.802	25.802
Investissements		15.340	15.340
Réévaluations		-830	-830
Intérêts capitalisés		235	235
Situation au 31 décembre		40.547	40.547

6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	2015	2016
Immeubles de placement excl. projectontwikkelingen		
Bilan au 1er janvier	722.607	731.920
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	0	17.030
Investissements	-260	3.656
Réévaluations	9.573	30.751
Bilan au 31 décembre	731.920	783.357
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.562	1.152
Valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes	733.482	784.509
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	25.802	40.547
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	0	-17.030
Investissements	15.340	15.873
Réévaluations	-830	-4.388
Intérêts capitalisés	235	316
Bilan au 31 décembre	40.547	35.318
Total immeubles de placement	774.029	819.827

6.1 IMMEUBLES DE PLACEMENTS HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

INVESTISSEMENTS

Les investissements portent sur des investissements dans le portefeuille existant (2016: € 3,7 mio; 2015: € -0,3 mio).

TRANSFERT DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT VERS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Transfert (reclassification) du retail park (10.000 m²), adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, de projets de développement vers immeubles de placement opérationnel (€ -17,0 mio).

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS

Le résultat d'évaluation (2016: € 30,7 mio - 2015: € 9,6 mio) 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 l'effet

positif non récurrent du changement de taux de transaction moyen à 2,5% (€ 54,9 mio) et à une réévaluation négative (€ -24,2 mio) du portefeuille existant, principalement en raison de la réévaluation négative des bâtiments à Genk et de l'immeuble de bureau Madou.

Droit de mutation à 2,5%

Au cours du second semestre de l'année 2016, l'étude commandée par l'association des SIR's (BE-REIT) et menée par des experts indépendants a confirmé que le taux moyen de droit de mutation appliqué par le secteur et fixé à 2,5% peut être considéré comme acceptable. L'étude précédente remontait à 10 ans. En raison des changements législatifs opérés au cours de ces dernières années, il s'est créé une certaine incertitude quant au caractère réaliste de ce pourcentage. La conclusion de l'étude sectorielle récente (réalisée par des experts indépendants) confirme ce caractère réaliste et supprime l'incertitude à cet égard.

Eu égard au fait que Wereldhave Belgium était encore la seule SIR à ne pas appliquer ce taux de 2,5%, Wereldhave Belgium a analysé la conclusion de l'étude sectorielle afin de déterminer si ce taux réduit pouvait s'appliquer au type de biens immobiliers dans lesquels elle investit (centres commerciaux). Wereldhave Belgium a récemment demandé un avis juridique à l'un de ses conseillers juridiques sur les différents scénarios de vente qui peuvent être envisagés par la Société (avec application du taux réduit). Cet avis, combiné aux changements législatifs récents créant un statut de société immobilière réglementée non-cotée (FIIS) ainsi qu'aux changements annoncés dans la législation SIR (prévue pour avril 2017 et prévoyant qu'une SIR publique peut détenir une participation de moins de 50% dans une SIR institutionnelle ou dans des sociétés liées (la limite étant fixée à un minimum de 25%)), permet d'envisager de nouvelles possibilités de structuration d'une transaction de vente à taux réduits.

- Compte tenu de ce qui précède et dans sa connaissance actuelle du marché, la Société considère que la faisabilité juridique et pratique permettant de réaliser des transactions de vente à taux réduits a été étendue et qu'il est donc opportun d'appliquer le taux de 2,5% à compter de ce jour.
- Le Gérant (Conseil d'Administration) de Wereldhave Belgium considère que la variété des différents scénarios offre des perspectives supplémentaires pour de possibles désinvestissements et estime nécessaire d'évaluer et d'appliquer ces scénarios lors de projets de vente futurs. La modification du taux de transaction appliqué a été considérée comme un changement d'estimation conformément aux normes IFRS et l'impact positif de € 54,9 mio a été comptabilisée dans le compte de résultat en 2016.

Bâtiment Madou

Le transfert juridique de l'immeuble de bureaux Madou a été finalisé à la fin de l'année 2016. Au cours de l'année 2016, le locataire de ce bâtiment a notifié qu'il quittera l'immeuble à l'expiration de son bail (i.e. le 31 janvier 2018). Eu égard aux investissements importants et nécessaires à consentir pour remettre ce bâtiment en location et au caractère non-stratégique du portefeuille d'immeubles de bureaux, la vente de ce bâtiment a été décidée. Wereldhave Belgium conserve néanmoins le droit aux revenus locatifs jusqu'à la date d'expiration du bail ainsi que les risques opérationnels jusqu'à cette date. Il a donc été contractuellement convenu qu'à l'expiration du bail (i.e. 31 janvier 2018) l'acquéreur aura la jouissance du bien dans l'état dans lequel il se trouvera à cette date.

Wereldhave Belgium considère qu'à la fin de l'année 2016 les critères de réalisation à prendre en considération ne sont à cette date pas (encore) remplis dès lors que tous les risques et revenus significatifs du bien n'ont pas été cédés. Ceci est entre autre fondé sur l'estimation de l'impact du « continuing involvement » qui doit encore être considéré comme significatif.

Compte tenu de ce qui précède, le traitement comptable s'opèrera comme suit:

- Le bien n'est pas encore réalisé d'un point de vue comptable et reste au 31/12/2016 repris au bilan à sa juste valeur (€18.6 mio);
- Les loyers restants découlant du bail en cours restent repris comme revenus locatifs jusqu'à l'expiration du bail (début 2018). Il en va de même pour les charges locatives restantes. La juste valeur des immeubles de placement sera réduite au même rythme dans la mesure où la contribution de cet immeuble de placement au résultat net de 2017 et 2018 sera réduite ou disparaîtra;
- Le paiement reçu de la part de l'acquéreur sera repris au bilan au 31 décembre 2016 comme une dette, en tant que paiement anticipé;
- Le bien sera réalisé au moment de l'expiration du bail en cours avec le locataire actuel, dès lors qu'à ce moment, tous les risques et avantages significatifs auront été transférés.

Le portefeuille des placements immobiliers a été valorisé le 31 décembre 2016 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 hypothétiques de 2,5% sont déduits de cette valeur.

6.2 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

INVESTISSEMENTS

Les investissements (€ 15,9 mio) concernent principalement les travaux de construction qui portent sur le développement de l'extension (€ 13,9 mio) du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de 15.000 m². Ceux-ci se déroulent conformément au planning et la commercialisation a entretemps pleinement débuté. La réception technique est prévue pour le deuxième trimestre de 2018. Les coûts initiaux (€ 1,3 mio) concernant une éventuelle extension (8.000 m² GLA) du centre commercial 'Belle-Île' à Liège sont, en particulier, des frais d'étude et de conception. Le permis d'urbanisme et le permis environnemental ont été accordés de manière définitive. La commercialisation de ce projet a commencé.

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

TRANSFERT DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT VERS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Transfert (reclassification) du retail park (10.000 m²), adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, de projets de développement vers immeubles de placement opérationnel (€ -17,0 mio).

RÉÉVALUATION

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).

Le projet de développement urbain 'Coeur de Ville' à Waterloo (10.000 m² GLA) fait partie d'un plan directeur qui est de nouveau à l'étude en ce moment auprès des autorités locales, mais sans consensus. Dans ce contexte, il est difficile pour le Gérant d'estimer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. Suite à ces nouvelles circonstances, il a été considéré qu'il y avait des indications d'une réduction de valeur et la juste valeur a été fixée à € 1,9 mio, ce montant représentant la valeur du terrain et la valeur estimée des permis. Cette valeur a été confirmée par l'expert immobilier indépendant. Le Gérant est d'avis que les autres coûts de démarrage (€ -4,4 mio) devaient être dévalués. Les évolutions concrètes et les décisions des autorités locales sont suivies de près.

INTÉRÊTS CAPITALISÉS

Un intérêt (€ 0,3 mio) 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 2016 a atteint 0,99 % (2015: 1,19 %).

6.3 ANALYSE DE SENSIBILITÉ

(X € MIO)

	TOTAL	PARAMÈTRES D'ÉVALUATION 'JUSTE VALEUR' COTATION PUBLIQUE NIVEAU 1	PARAMÈTRES QUAN- TIFIABLES NIVEAU 2	PARAMÈTRES NON QUANTIFIABLES NIVEAU 3
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	784,5			784,5
Projets de développement *	35,3			35,3
Disponible à la vente				
Passifs dont la juste valeur est décrite				
Réserve instruments de couverture autorisés	0,8		0,8	
Dette productrice d'intérêts	207,2		207,2	

Aucune reclassification n'a été réalisée entre les différents niveaux au cours de l'année considérée.

*Les projets de développement sont initialement évalués à leur prix d'achat, puis à leur juste valeur. Si la juste valeur ne peut être fixée de façon fiable, les projets de développement seront évalués à leur prix d'achat historique moins les dépréciations durables.

Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer quand un développement de projet peut être évalué à sa valeur réelle:

- l'obtention d'un permis de bâtir irrévocable;
- la conclusion d'un contrat d'entreprise;
- la réalisation de besoins de financement;
- > 70 % prélués.

		RANGE	MOYENNE PONDÉ- RÉE
Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé			
Facteur de capitalisation	Retail	5,4 - 6,2%	5,70%
	Bureaux	6,7 - 7,8%	6,90%
Loyer du marché	Retail	€ 150 - € 1.000	€ 242
	Bureaux	€ 90 - € 175	€ 138
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 € 8,4 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 € 35,2 mio.

7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(X € 1.000)

	MATÉRIEL	PARC AUTOMOBILE	TOTAL
Bilan au 1er janvier 2016	265	389	654
Achats (+/-)	63	238	301
Ventes (+/-)	0	-53	-53
Amortissements (+/-)	-112	-158	-270
Bilan au 31 décembre 2016	216	416	632
Bilan au 1er janvier 2015	382	429	811
Achats (+/-)	5	142	147
Ventes (+/-)	0	-59	-59
Amortissements (+/-)	-122	-123	-245
Bilan au 31 décembre 2015	265	389	654

(X € 1.000)

	2015	2016
Valeur totale d'acquisition	2.101	2.460
Amortissement total	-1.447	-1.828
Valeur nette comptable	654	632

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

8. CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS

(X € 1.000)

	2015	2016
Loyer	1.647	4.848
Charges communes à recevoir	1.002	1.279
Autres	5.490	3.324
Créances fiscales et autres actifs courants	5.907	3.249
Total	14.046	12.700

(X € 1.000)

	2015	2016
Balance âgée loyer		
Courant	0	178
< 30 jours	677	3.658
>= 30 jours et < 90 jours	287	91
>= 90 jours et < 360 jours	310	774
>= 360 jours	373	147
Total	1.647	4.848

La valeur réelle des créances commerciales (€ 9,4 mio) correspond à la valeur bilantaire à cause du caractère à très court terme de ces actifs et des garanties bancaires constituées par les locataires (€ 18,2 mio). L'augmentation du loyer est due au fait que l'imputation du précompte immobilier aux locataires n'a lieu qu'après la réception des avertissements-extraits de rôle qui ne sont envoyés que fin novembre par l'administration. L'imputation par la Société a lieu début décembre.

Il n'y a pas de locataires qui représentent > 10 % du chiffre d'affaires.

La participation détenue dans les certificats immobiliers cotés en bourse 'Basilix' et 'Ring Shopping Kortrijk Noord' se trouve dans la phase finale de la liquidation. Les coupons de liquidation en ce qui concerne le montant résiduel non distribué limité ont été traités dans la rubrique 'Créances commerciales - Autres' (€ 873k), et n'auront par conséquent plus aucun impact sur le résultat de la société.

(X € 1.000)

	2015	2016
Créances fiscales et autres actifs courants	5.907	3.249
Impôt		
Précompte mobilier à récupérer Ring Shopping Kortrijk Noord	3.221	550
Précompte mobilier à récupérer Basilix	2.295	2.193
Précompte mobilier à récupérer: Autre	0	95
Précompte immobilier à récupérer	236	310
Créances d'impôts (TVA) à récupérer	155	101

9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(X € 1.000)

	2015	2016
Banque	6.231	6.501
Total	6.231	6.501

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

10. CAPITAL SOCIAL

(X € 1.000)

	MONTANTS	NOMBRE D' ACTIONS
Capital souscrit		
Au 31 décembre 2015	266.160	6.308.198
Au 31 décembre 2016	292.774	6.939.017
Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale		
Nominatives		4.553.137
Dématérialisées		2.385.880
Total au 31 décembre 2016		6.939.017
Primes d'émission		
Au 31 décembre 2015	50.563	
Total au 31 décembre 2016	50.563	

ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2016, 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.

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
	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail				
11 avril 2012	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					
	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail				
11 avril 2012	Belgium	27.759			
16 février 2015	Augmentation de capital en numéraire	22.804			
Au 31 décembre 2016		50.563			

11. OBLIGATIONS DE PENSION

(X € 1.000)

	2015	2016
Obligation nette au 1 janvier	1.372	1.232
Mutation d'obligation	-140	-64
Obligation nette au 31 décembre	1.232	1.168

Dans le cadre d'un « Plan Defined Benefit » au profit des membres du personnel 53,4 FTE (2015: 50,2 FTE), une provision de € 1.168k a été constituée (2015: € 1.232k). 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 2016. La provision a été actualisée par un actuaire 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.

12. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

Wereldhave Belgium bénéficie de sept lignes de crédit engagées (revolving credits) à concurrence de € 404,5 mio, dont € 162 mio ont été appelés fin 2016. En 2015, le taux d'intérêt moyen était de 0,99 % (2015: 1,19 %).

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. Ces facilités de crédit font certes l'objet de covenants, dont le maintien du statut de SIR et un 'negative pledge' en sont les principaux. Le conseil d'administration du Gérant suit ces covenants de près. Le 31 décembre, toutes les conditions liées aux covenants étaient respectées. (Voir Chapitre 1 Facteurs de risque/ Risques financiers)

(IN € MLN)

	MONTANTS ENGAGÉS	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015 (**)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 (**)	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	30	30	0	11/04/2017
ING	30	30	0	17/04/2018
ING	50	50	50	01/04/2019
Wereldhave NV (*)	150	22	22	31/07/2019
Wereldhave NV (*)	14,5	14	0	18/08/2019
BNP Paribas Fortis	70	0	60	30/04/2021
KBC	60	0	30	30/04/2021
TOTAL	404,5	146	162	

(*) Wereldhave NV détient au 31 décembre 2016, 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 € 1,6 mio sur le résultat direct et les fonds propres (€ 0,2 par action).

13. GARANTIES LOCATIVES REÇUES

(X € 1.000)

	2015	2016
Garantie locataires	396	497
Valeur nette comptable	396	497

14. 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 1er avril 2019).

DURÉE	MONTANT NOMINAL	TAUX D'INTÉRÊT	SITUATION AU 31/12/2016
Date de début: 22/10/2014	€ 50 mio	1,51%	€ -0.8 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.

15. AUTRES PASSIFS NON-COURANTS

Le paiement reçu de l'acquéreur de l'immeuble de bureaux Madou a été classé sous la rubrique dette à long terme dans le bilan au 31 décembre 2016, en

tant que paiement anticipé. Voir aussi le commentaire 6.

16. IMPÔTS DIFFÉRÉS

(X € 1.000)

	2015	2016
Impôts différés	1730	1799

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.

17. PASSIFS COURANTS

(X € 1.000)

	2015	2016
Etablissements de crédit	63.000	45.200
Autres dettes financières courantes	1.417	434
Fournisseurs	6.222	5.821
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.234	1.162
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.082	1.570
Autres comptes de régularisation	3.604	3.168
Total	77.559	57.355

Etablissements de crédit: Wereldhave Belgium dispose d'une ligne de crédit engagée (revolving credit) de € 30 mio auprès de BNP Paribas Fortis qui prend fin en 2017 et dont la totalité a été prélevée. Les prélèvements sont effectués à un taux d'intérêt variable.

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 € 15,2 mio ont été prélevés.

Sur 2016, le taux d'intérêt moyen pondéré atteint 0,99 % (2015: 1,19 %). 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.

ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(IN € MLN)

	MONTANTS ENGA- GÉS	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015 (*)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 (*)	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11/04/2017
BNP Paribas Fortis	60	60	0	30/04/2016
TOTAL	90	60	30	

(IN € MLN)

	MONTANTS NON ENGAGÉS	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015 (*)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 (*)	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	26	3	15,2	N/A
TOTAL	26	3	15,2	

(*) Ces montants ne sont pas cumulatifs.

AUTRES DETTES FINANCIÈRES COURANTES (€ 0,4 MIO)

Les dividendes non perçus des exercices précédents (€ 64k), les frais reportés (€ 0,4 mio, intérêts intercompany à payer (€ 14k).

FOURNISSEURS

Les dettes commerciales (€ 5,8 mio) 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	745
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Tournai	2.109
Obligation d'investissement restant Genk 'Shopping 1'	190
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Nivelles	57
Obligation d'investissement restant Genk Stadsplein	177
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Kortrijk	353
Obligation d'investissement restant immeubles de bureaux	55
Fournisseurs divers	2.135
	5.821

IMPÔTS, RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES (€ 1,2 MIO)

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

REVENUS IMMOBILIERS PERCU D'AVANCE (€ 1,6 MIO)

Loyers déjà perçus relatifs à l'année civile suivante.

AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (€ 3,2 MIO)

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

18. REVENUS LOCATIFS

(X € 1.000)

	2015	2016
Revenus locatifs	48.260	50.805
Réductions de loyer	-1.516	-1.436
Loyers	46.744	49.369
Indemnités de rupture anticipée de bail	665	364
Résultat locatif net	47.409	49.733

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 4,2 %.

Les dix locataires les plus importants représentent 25,3 % du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2016 se présente comme suit:

(X € 1.000)

	2015	2016
Année 1	45.410	46.442
Année 2 - année 4	108.557	118.940
Année 5	31.420	24.922
Valeur nette comptable	185.387	190.304

19. RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(X € 1.000)

	2015	2016
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.376	10.908
Valeur nette comptable	8.376	10.908

Ce montant comprend la refacturation des charges communes (€ 9,3 mio) et des frais de promotion

(€ 1,6 mio) tel que stipulé contractuellement dans le contrat de bail.

20. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(X € 1.000)

	2015	2016
Charges locatives supportées par le propriétaire	-8.716	-11.466
Valeur nette comptable	-8.716	-11.466

Ce montant comprend les charges communes (€ 9,6 mio) et les frais de promotion (€ 1,9 mio).

21. CHARGES IMMOBILIÈRES

(X € 1.000)

	2015	2016
Frais techniques	504	456
Frais de vacances	727	616
Frais commerciaux	548	615
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	188	165
Frais de gestion	1.327	766
Total	3.294	2.618

Les frais techniques comprennent la maintenance récurrente (€ 408k) et les primes d'assurance (€ 48k).

Les frais commerciaux comprennent les frais d'agents (€ 315k) et les frais de publicité (€ 300k).

Les frais de gestion interne comprennent les coûts qui peuvent être attribués directement à la conservation du portefeuille immeubles de placement (€766k).

22. FRAIS GÉNÉRAUX

(X € 1.000)

	2015	2016
Frais de personnel		
Salaires	1.912	1.631
Charges sociales	962	1.049
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-2.345	-1.262
Participation aux bénéfices	628	469
Frais de pension et d'assurance	423	439
Autres frais de personnel	241	347
Sous-total frais de personnel	1.821	2.673
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières (22%)	-401	-588
Total frais de personnel	1.420	2.085
Autres frais		
Frais d'audit	199	87
Frais de conseils	809	1.153
Frais divers	1.114	1.672
Sous-total autres frais	2.122	2.912
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières (22%)	-467	-371
Total autres frais	1.655	2.541
Autres revenus et charges d'exploitation		
Autres revenus	-1.451	-1.498
Frais de SIR	232	221
Taxe sociétés d'investissement	383	526
Sous-total autres revenus et charges d'exploitation	-836	-751
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières (22%)	-135	0
Total autres revenus et frais d'exploitation	-971	-751
Total frais généraux	2.104	3.875

CLÉ DE RÉPARTITION DE L'ATTRIBUTION DES FRAIS GÉNÉRAUX AUX CHARGES IMMOBILIÈRES

En 2016, 22 % (2015: 22 %) des frais généraux (2016: € 0,9 mio; 2015: € 1,0 mio) 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, 50,3 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.

23. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	2015	2016
Réévaluations positives	23.558	50.660
Réévaluations négatives	-14.815	-24.296
Valeur nette comptable	8.743	26.364

Voir aussi commentaire 6.1

24. PLUS-VALUES NETTES RÉALISÉES SUR VENTE D'ACTIFS FINANCIERS

(X € 1.000)

	2015	2016
Actifs financiers disponibles à la vente: certificats fonciers		
Bilan au 1er janvier	9.116	0
Reclassification des certificats fonciers 'Basilix'	-9.116	0
Réévaluation (via capitaux propres)	0	0
Bilan au 31 décembre	0	0

(X € 1.000)

	2015	2016
Réalisation certificats fonciers	10.380	0
Valeur au 31 décembre	-9.116	0
Variation	559	0
Plus-value réalisée sur la liquidation des certificats fonciers	1.823	0

La participation détenue dans les certificats fonciers côtés en bourse 'Basilix' et 'Ring Shopping Kortrijk Noord' se trouve en phase finale de liquidation.

Les coupons de liquidation sur le montant limité non distribué sont repris dans la rubrique créances commerciales et n'auront plus d'impact sur le résultat de la Société.

25. RÉSULTAT FINANCIER

(X € 1.000)

	2015	2016
Revenus financiers		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	559	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	1.823	0
	2.382	0
Charges d'intérêts	-2.960	-2.372
Autres	-76	-97
Total	-654	-2.469
Taux d'intérêt moyen sur le financement	1,19%	0,99%
Charges d'intérêts nettes	-2.960	-2.372
Dettes moyennes pondérées pour la période	248.700	239.600

Les charges d'intérêts (€ 2,4 mio) comprennent les intérêts payés en matière de gestion de trésorerie de la société.

26. 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)

	2015	2016
Impôts des sociétés	-102	-134
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-53	-84
Total	-155	-218

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.

27. 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 (2016: € 9,55; 2015: € 7,12). La Société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions. Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au 31 décembre 2016 était de 6.939.017.

28. DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 35,4 mio (2015: € 34,0 mio) soit un dividende brut de € 5,10; net € 3,57 (2015: brut € 4,90; net € 3,577) 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)

	2015	2016
Résultat net	48.832	68.627
Amortissements	141	158
Autre résultat sur portefeuille	215	116
Résultat sur vente de biens immobiliers	-1.823	0
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-8.513	-29.763
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	38.852	39.138
Résultat minimum distribuable (80%)	31.082	31.310
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	34.001	35.389
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende / par action	4,90	5,10

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° de la Loi sur les SIR.

29. 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)

	2015	2016
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital	292.774	292.774
Primes d'émission	50.563	50.563
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	107.943	116.456
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	-733	-808
Resultat de l'exercice qui conformément au chapitre 4 de l'annexe C de l'AR du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	8.513	29.763
Total des capitaux propres non distribuables	459.060	488.748
Capitaux propres	568.782	603.407
Distribution du dividende proposée	34.001	35.389
Nombre d'actions	6.939.017	6.939.017
Réserve subsistant après distribution	75.721	79.270

30. DÉTERMINATION DU TAUX D'ENDETTEMENT

(X € 1.000)

	BILAN STATUTAIRE	BILAN CONSOLIDÉ
Total de la rubrique "Passif" du bilan	237.524	239.977
I. Passifs non courants	180.834	182.719
A. Provisions	-1.089	-1.168
C. Autres passifs financiers non-courants - Instruments de couverture autorisés	-808	-808
F. Impôts différés	0	-1.799
II. Passifs courants	56.689	57.258
A. Provisions		
C. Autres dettes financières courantes - Instruments de couverture autorisés		
F. Comptes de régularisation	-4.208	-4.640
Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)	231.419	231.561
Total de la rubrique "Actif" du bilan	840.930	839.562
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
Total de l'actif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur)	840.930	839.562
Taux d'endettement	27,5%	27,6%

31. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

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).

Les honoraires intra-groupe, portant sur le soutien informatique (ICT), se sont élevés en 2016 à € 345.000 (hors TVA).

Lignes de crédit (revolving credits) accordées à la SCA Wereldhave Belgium par la société anonyme de droit néerlandais Wereldhave SA (actionnaire de référence 69,58%), 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 2016, € 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 2016, il n'a pas été fait usage de cette ligne de crédit.

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.

Les indemnités destinées aux administrateurs exécutifs/non exécutifs ou aux membres du management exécutif sont expliquées dans le rapport de rémunération incorporé dans le rapport annuel consolidé (Voir p. 62 et p. 65).

La SA Wereldhave Belgium ne détient aucune action ou option dans la Société et/ou la SA Wereldhave Belgium. Les membres du conseil d'administration du gérant ne possèdent pas d'actions. La Société n'a pas octroyé de prêts, d'acomptes ou de garanties à la SA Wereldhave Belgium, ni aux membres du conseil d'administration.

32. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES

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

SOCIÉTÉ	ADRESSE	NUMÉRO D'ENTREPRISE	PARTICIPATIONS DANS ENTREPRISES LIÉES (X € 1.000)	PART DÉTENUE DANS LE CAPITAL (IN %)
Joseph II nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0472.903.308	62	99,84%
Immo Guwy nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0404.024.004	8.463	100%
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0452.882.013	208	100%
W.B.P.M. nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0833.792.402	62	99%
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
			10.298	

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 résiduaire sur le bien immobilier susmentionné.

La valeur des droits de propriété résiduaire 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 résiduaire 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 résiduaire 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 1er 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 *9

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.

Le projet de développement urbain 'Coeur de Ville' à Waterloo (10.000 m² GLA) fait partie d'un plan directeur qui est de nouveau à l'étude en ce moment auprès des autorités locales, mais sans consensus. Dans ce contexte, il est difficile pour le Gérant d'estimer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. Suite à ces nouvelles circonstances, il a été considéré qu'il y avait des indications d'une réduction de valeur et la juste valeur a été fixée à € 1,9 mio, ce montant représentant la valeur du terrain et la valeur estimée des permis. Cette valeur a été confirmée par l'expert immobilier indépendant. Le Gérant est d'avis que les autres coûts de démarrage (€ -4,4 mio) devaient être dévalués. Les évolutions concrètes et les décisions des autorités locales sont suivies de près.

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.

33. OBLIGATIONS EMPHYTÉOTIQUES ET D'INVESTISSEMENT HORS BILAN

La Société a des obligations d'investissement contractées pour un montant de € 17,4 mio. Celles-ci se rapportent à l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai. Les obligations emphytéotiques s'élèvent à € 33,4 mio et concernent le centre commercial 'Ring Kortrijk Shopping Noord'.

L'analyse de l'âge des obligations emphytéotiques et d'investissement se déroule comme suit:

(X € 1.000)

	2015	2016
< 1 an	3.586	14.798
>1 an - < 5 ans	1.544	4.544
> 5 ans	31.894	31.508
Total	37.024	50.850

34. RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

Les honoraires portant sur les activités d'audit s'élèvent en 2016 à € 91.250 hors TVA, ceux qui concernent les activités liées à l'audit à € 8.000 hors TVA et les

honoraires se rapportant à d'autres activités, hors audit, s'élèvent à € 10.515 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

35. SUCCURSALES

La Société n'a pas de succursale.

36. 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.

Précompte mobilier sur les dividendes décrétés à Wereldhave SA et Wereldhave international SA

Une procédure judiciaire est pendante en ce qui concerne le remboursement du précompte mobilier payé (prélèvement à la source de 5 %) pour les années 1999 et 2000.

Au cours de la procédure, la Cour d'Appel de Bruxelles a posé une question préjudicielle à la Cour de Justice européenne de Luxembourg sur l'application de la directive mère-fille (Directive européenne 90/435/CEE) et sur le principe de libre circulation des capitaux.

Dans son avis, l'avocat général en est arrivé à la conclusion que la directive mère-fille ne s'applique pas en l'occurrence. Il ne s'est cependant pas prononcé sur l'application du principe de libre circulation des capitaux à cause du manque de clarté dans la question.

A l'heure actuelle, la Cour de Justice n'a pas encore pris de décision.

La décision de la Cour de Justice est prévue pour le 8 mars 2017.

Ce n'est qu'après une décision judiciaire définitivement coulée en force de chose jugée qu'on saura s'il faut retenir le précompte mobilier de 5 % sur les dividendes payés par la Société aux sociétés néerlandaises Wereldhave SA et Wereldhave International SA.

L'issue définitive de cette contestation sera probablement connue au plus tôt en 2018.

Si, après l'intervention d'une décision judiciaire définitive concernant les années 1999 et 2000, l'administration fiscale décide de procéder à l'enrôlement et au recouvrement du précompte mobilier pour le passé dans les délais d'imposition prévus par la législation belge, Wereldhave SA et Wereldhave International SA préservent, chacune pour leur part, la Société contre toute condamnation au paiement du précompte mobilier non retenu à tort qui est dû sur les distributions de dividendes comprises dans les délais d'imposition précités.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE WERELDHAVE BELGIUM COMM. VA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Wereldhave Belgium Comm. VA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2016, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à EUR'000 839.660 et l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR'000 66.241.

RESPONSABILITÉ DU GÉRANT STATUTAIRE RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Le Gérant Statutaire est responsable de l'établissement de 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 contrôle.

Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées en Belgique. 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 du risque 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 relatif à l'établissement par la Société 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 ainsi qu'à apprécier 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 contrôle.

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

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 2016, 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 de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier 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 de gestion sur les comptes consolidés traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne présente pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Kontich, le 7 mars 2017

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS

SITUATION FINANCIÈRE STATUTAIRE

(X € 1.000)

ACTIF	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	753.626	802.191
	753.626	802.191
D. Autres immobilisations corporelles	460	491
E. Actifs financiers non courants		
Participations dans des entreprises liées	10.329	10.298
Créances sur entreprises liées	11.442	9.834
	22.231	20.623
II. Actifs courants		
D. Créances commerciales	6.235	9.569
E. Créances fiscales et autres actifs courants	5.751	3.147
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.116	5.400
	16.102	18.116
Total de l'actif	791.959	840.930

(X € 1.000)

CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Capitaux propres		
A. Capital	292.774	292.774
B. Primes d'émission	50.563	50.563
C. Réserves		
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	107.943	116.456
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	-733	-808
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-885	-809
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	70.288	76.604
D. Résultat net de l'exercice	48.832	68.627
	568.782	603.407
II. Intérêts minoritaires	0	0

(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	1.132	1.089
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	110.000	140.000
c. Autres		
Autres emprunts	36.000	22.000
Garanties locatives reçues	396	490
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	733	808
E. Autres passifs non-courants	0	16.447
	148.261	180.834
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	63.000	45.200
c. Autres		
Autres	602	635
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Leveranciers	6.024	5.554
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.072	1.092
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.970	1.360
Autres	2.248	2.848
	74.916	56.689
Total des capitaux propres et du passif	791.959	840.930
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	81,97	86,96

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(X € 1.000)

	2015	2016
I. Revenus locatifs		
Loyers	45.882	48.493
Indemnités de rupture anticipée de bail	665	364
Résultat locatif net	46.547	48.857
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.439	1.646
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.779	-2.202
	-339	-556
Résultat immobilier	46.208	48.301
IX. Frais techniques		
Recurrente frais techniques		
Réparations	-351	-393
Redevances de garantie totale	-92	0
Primes d'assurances	-40	-49
	-483	-442
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-370	-315
Publicité	-173	-284
	-543	-599
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-727	-615
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-184	-163
	-910	-778
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.007	-813
	-1.007	-813
Charges immobilières	-2.943	-2.632
Résultat d'exploitation des immeubles	43.265	45.669
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-623	-1.427
Autres	-1.316	-2.027
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-265	-340
	-2.204	-3.794
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	41.060	41.875

(X € 1.000)

	2015	2016
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-4	-5
	-4	-5
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	23.328	49.671
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-14.815	-19.908
	8.513	29.763
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-215	-116
	-215	-116
	8.294	29.642
Résultat d'exploitation	49.354	71.517
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	552	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	1.823	0
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.734	-2.155
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-74	-88
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	-512
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et de passifs financiers		
Autres	0	0
Résultat financier	-432	-2.755
Résultat avant impôts	48.922	68.762
XXIV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-90	-135
Impôt	-90	-135
Résultat net	48.832	68.627
Résultat par action (x € 1)	7,04	9,89
Résultat dilué par action (x € 1)	7,04	9,89

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

		31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
I.	Résultat net	48.832	68.627
II.	Autres éléments du résultat global		
	Éléments 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	-239	-75
C.	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-565	0
	Éléments qui ne seront pas repris au résultat		
E.	Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	63	76
		-741	1
	Résultat global (I + II)	48.091	68.628



Belle-Île

ETAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES EN 2016

(X € 1.000)

	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LÉGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
Bilan au 1er 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	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					-798
Dividende de l'exercice 2014	b				
Bilan au 31 décembre 2015		292.774	50.563	0	107.943
Bilan au 1er janvier 2016		292.774	50.563	0	107.943
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					
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					8.513
Dividende de l'exercice 2015	c				
Bilan au 31 décembre 2016		292.774	50.563	0	116.456

(X € 1.000)

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	-948	0	98.508		500.291
						26.614
						22.804
-239						-239
	-565					-565
						0
		63				63
						0
					48.832	48.832
				798		
				-29.018		-29.018
-733	0	-885	0	70.288	48.832	568.782
-733	0	-885	0	119.120		568.782
-75						-75
						0
						0
		76				76
				-2		-2
					68.627	68.627
						0
				-8.513		0
						0
				-34.001		-34.001
-808	0	-809	0	76.604	68.627	603.407

Commentaires

a	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers: -565
b	Dividende payé de l'exercice 2014 € 4,60 (netto € 3,45) par action: -29.018
c	Dividende payé de l'exercice 2015 € 4,90 (netto € 3,577) par action: -34.001

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

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2015	31 DÉCEMBRE 2016
A. Résultat net	48.832	68.627
B. Transfert aux/des réserves	-8.513	-29.763
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Exercice comptable	-8.513	-29.763
C. Rémunération du capital (prévu à l'article 13, §1er, alinéa 1er de l'AR SIR)	34.001	35.389
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

Vilvoorde, 6 mars 2017

10

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, boîte 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.



Luchthavenlaan 1



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 1er 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°, vi à x de la loi sur les SIR. Par biens immobiliers au sens de l'article 2, 5°, 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 conciergerie, 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.



Genk Shopping 1

Capital - Actions

Article 6 des Statuts - Capital

Le capital social s'élève à deux cent nonante-deux millions sept cent septante-trois mille sept cent septante-huit euros et cinquante-et-un cents (€ 292.773.778,51). Il est représenté par six millions neuf cent trente-neuf mille dix-sept (6.939.017) actions sans valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital.

Article 7 des Statuts - Capital autorisé

Le Gérant de la Société est autorisé à augmenter le capital social de la Société, conformément à l'article 7 des Statuts, en une ou plusieurs fois pour un montant maximum de € 292.773.778,51. En vertu de cet article 7 des Statuts, l'Assemblée Générale de l'émetteur peut renouveler l'autorisation précitée relative au capital autorisé.

L'autorisation d'augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois pour un montant maximum de € 292.773.778,51, a été renouvelée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2015, pour une période de cinq ans à compter de la publication de cette décision aux annexes du Moniteur belge en date du 24 avril 2015. L'autorisation accordée est donc valable jusqu'au 24 avril 2020. A la date du présent rapport annuel, la Société n'a pas encore fait usage de l'autorisation précitée. Cette autorisation est renouvelable.



Tournai

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le Gérant en vertu de cette autorisation, comprennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être repris dans un compte spécial indisponible appelé « primes d'émission » qui, comme le capital, constitue la garantie pour les tiers et ne sera pas réduit ou supprimé sauf si cela fait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale statuant comme en matière de changement des Statuts, sous réserve de la conversion en capital comme il est prévu ci-dessus. Le montant comptabilisé comme prime d'émission n'est pas pris en compte pour déterminer le solde du capital autorisé.

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

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, boîte 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, § 1er, 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, § 1er 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 doit être confiée à au moins deux personnes.

Article 16.2 des Statuts - Comités

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.

RESPONSABLE DU CONTENU DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

La Société, représentée par son Gérant, qui est lui-même représenté par son conseil d'administration, est responsable du contenu du document d'enregistrement. Le Gérant déclare, après avoir pris toutes les mesures raisonnables à cet effet, qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

COMMISSAIRE

Le 13 avril 2016, KPMG Réviseurs d'Entreprises SCCRL, avec numéro d'affiliation à l'IRE B00001, représentée par Filip De Bock, portant le numéro d'affiliation à l'IRE A01913, dont le siège est établi à B-2550 Kontich, Prins Boudewijnlaan 24d, avec le numéro d'entreprise 0419.122.548, a été nommé commissaire de la Société pour une durée de trois ans. Le mandat du commissaire prendra fin immédiatement après l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires en 2019 qui décidera de l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018. (1) (2)



Les honoraires portant sur les activités d'audit s'élèvent en 2016 à € 91.250 hors TVA, ceux qui concernent les activités liées à l'audit à € 8.000 hors TVA et les honoraires se rapportant à d'autres activités, hors audit, s'élèvent à € 10.515 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016. D'autres indemnités n'ont pas été payées.

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la Société sont, au 31 décembre 2016:

- Cushman & Wakefield, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 56, représentée par Jérôme Lits/ Ardalan Azari (1) (2).
Mandat: 01 janvier 2014 - 31 décembre 2016
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)
Mandat: 01 janvier 2015 - 31 décembre 2017
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.

- 1) Le Gérant Statutaire de la Société indique également que le Commissaire et les experts immobiliers ont donné leur accord quant au fait que le contenu de leur rapport et de leurs conclusions soit inclu dans le rapport annuel et qu'ils ont donné leur accord sur le contenu, la forme et le contexte dans lequel les parties pertinentes sont reprises dans le rapport annuel.



Belle-Île

- 2) La Société déclare que les informations fournies par les experts et le Commissaire ont été reprises de manière fidèle. A la connaissance de la Société et après vérification auprès des experts et du Commissaire quant aux informations publiées, aucune circonstance n'a été omise pour lesquelles les informations publiées fournies par les experts et le Commissaire seraient inexactes ou trompeuses.

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.

INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2014 ET 2015

- Comptes annuels consolidés 2014: p. 93 à p. 141 du rapport financier annuel 2014
- Rapport de gestion de 2014: p. 20 à p. 70 du rapport financier annuel 2014
- Rapport du Commissaire de 2014: p. 142 à p. 145 du rapport financier annuel 2014
- Comptes annuels consolidés 2015: p. 114 à p. 167 du rapport financier annuel 2015
- Rapport de gestion de 2015: p. 66 à p. 79 du rapport financier annuel 2015
- Rapport du Commissaire de 2015: p. 168 à p. 169 du rapport financier annuel 2015



11

LEXIQUE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS



LEXIQUE

Les indicateurs de performance alternatifs sont des indicateurs que Wereldhave Belgium utilise pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les indicateurs sont utilisés dans ce Rapport annuel 2016, mais ne sont pas définis dans une loi ou des principes comptables généralement admis (GAAP). La European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des indicateurs de performance alternatifs. Les notions que Wereldhave Belgium considère comme un indicateur de performance alternatif sont reprises dans ce chapitre du Rapport annuel 2016 intitulé « Lexique et indicateurs de performance alternatifs ». Les indicateurs de performance alternatifs sont marqués d'un * et pourvus d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation, tel que requis conformément à la directive de l'ESMA.

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 immobilier 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.corporategovernancecommittee.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 1er janvier 2017 sont (sauf exonérations déterminées) soumis à un précompte mobilier de 30 % au lieu de 27 % (Loi du 25 décembre 2016 publiée le 29 décembre 2016 au Moniteur Belge).

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 et terminologie EPRA

L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier européen coté en bourse afin de renforcer la confiance dans le secteur et d'accroître les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. En décembre 2014, le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA a publié la mise à jour des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹. Ces BPR contiennent les recommandations relatives à la détermination des indicateurs de performance importants pour les performances du portefeuille immobilier. Certains de ces indicateurs sont considérés comme des indicateurs de performance alternatifs conformément à la directive de l'ESMA. La réconciliation chiffrée de ces indicateurs de performance alternatifs est abordée dans un chapitre distinct de ce rapport annuel (Chapitre 6).

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.



Gent Overpoort





Roderveldlaan 96



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 0462.347.431.

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.

Like-for-like (Epra) des revenus locatifs nets

*

Le like-for-like (Epra) des revenus locatifs nets en cas de composition identique du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des placements immobiliers qui étaient, pendant toute la période, disponibles à la location, et non en développement, et ce, au cours des deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice comptable. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas de modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, grands travaux de rénovation, ...).



Objectif: mesurer le coût des sources de financement et l'impact possible sur les résultats. Cet IAP (indicateur alternatif de performance) permet également de réaliser une analyse historique.

(Réconciliation Voir explication 25)

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° de la loi sur les SIR; le promoteur est Wereldhave SA.

Rapport financier annuel

Le rapport annuel consolidé du Conseil d'Administration.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Fonds de placement immobilier coté aux États-Unis.



Nivelles



Résultat net des activités clés *

Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IAS 39) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

Objectif: Le résultat net des activités clés mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion (i) des variations de valeur réelle des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives), et (ii) du résultat du portefeuille (le bénéfice ou la perte sur placements immobiliers réalisée ou non). Cela revient au résultat directement influencé par la gestion immobilière et financière de la société, à l'exclusion de l'impact lié à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.
(Réconciliation Voir explication 4)

Résultat net des activités clés par action *

Le résultat net des activités clés par action est le résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions à la fin de l'année.

Objectif: Le résultat net des activités clés par action mesure le résultat par action donnant droit à un dividende et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

(Réconciliation Voir explication 4)

Résultat net des activités non-clés (résultat sur portefeuille) *

Le résultat des activités non-clés (résultat sur portefeuille) comprend (i) le résultat sur la vente de placements immobiliers, (ii) les variations de la valeur réelle de placements immobiliers, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.

Le résultat des activités non-clés (résultat sur portefeuille) mesure le bénéfice et la perte réalisés et non réalisés liés aux placements immobiliers, par rapport à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice comptable précédent.

(Réconciliation Voir explication 4)

Résultat net par action

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat net tel qu'il ressort du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions (c.-à-d. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice comptable.

(Réconciliation Voir Compte de résultat consolidé p 150)

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'intérêt moyen sur le financement *

Le taux d'intérêt moyen sur le financement de la Société est calculé en divisant les charges d'intérêts net (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée pour la période (sur la base des enregistrements quotidiens de toutes les dettes portant intérêt).

Objectif: Le taux d'intérêt moyen du financement mesure le coût moyen de financement de la dette et lui permet de suivre l'évolution au fil du temps, en fonction de l'évolution de l'entreprise et des marchés financiers. (Réconciliation Voir commentaire 25)

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.

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des fonds propres imputables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisé par le nombre d'actions à la fin de l'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette définie à l'article 2, 23° de la loi SIR.

La valeur nette (juste valeur) par action mesure la valeur de l'action sur la base de la valeur réelle des placements immobiliers et permet une comparaison avec le cours boursier.

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