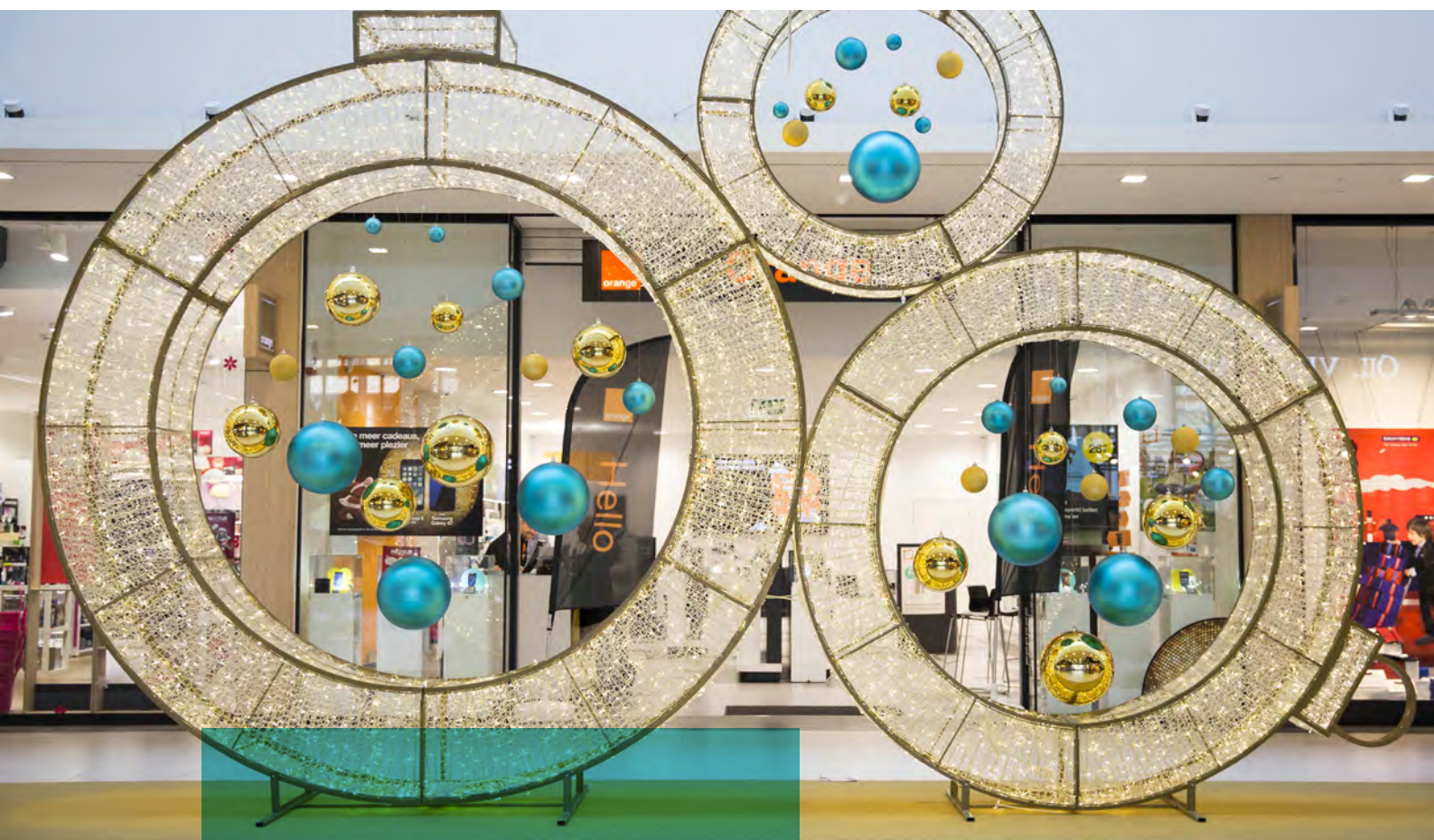




WERELDHAVE
BELGIUM



2017

Rapport
financier
annuel

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 de ce rapport financier annuel 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	123
	Risques du marché	5		La performance epa	125
	Risques opérationnels	9		Tableau 1: epa résultat	126
	Risques financiers	14		Tableau 2 et 3: epa nav et epa nnav	127
	Risques réglementaires	16		Tableau 4: epa rendement initial	
	Maîtrise des risques	18		net (rin) et epa rin ajusté	127
				Tableau 5: epa taux de vacance locative	128
				Tableau 6: epa ratio des coûts	128
2	INFORMATIONS CLÉS CONSOLIDÉES	19	7	RAPPORT IMMOBILIER	129
	Informations clés	21		Le marché belge de l'immobilier	131
	Chiffres clés sur 5 ans	21		Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	132
				Description du portefeuille immobilier	142
				Rapports des experts évaluateurs	150
3	COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES	23	8	WERELDHAVE BELGIUM EN BOURSE	154
	Un marché des investissements florissant			Dividendes et nombre d'actions	155
	versus un marché des consommateurs			Autres informations	158
	stimulant	25		Agenda financier pour 2018	159
				Données boursières	159
4	RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ	27	9	RAPPORT FINANCIER	162
	Profil	29		Situation financière consolidée	164
	Structure	29		Compte de résultats consolidés	166
	Valorisation du portefeuille immobilier	29		Etat du résultat global	168
	Position financière	29		Tableau des flux de trésorerie consolidés	169
	Déclaration de gouvernance d'entreprise	30		Etat consolidé des variations	
	Corporate social responsibility	79		des capitaux propres	170
				Annexes	174
				Rapport du commissaire	214
				Comptes annuels statutaires abrégés	218
5	RAPPORT DE GESTION	113			
	Mission et stratégie	115			
	Développements importants	117			
	Résultats financiers	118			
	Faits marquants survenus				
	après la clôture de l'exercice	120			
	Recherche et développement	120			
	Affectation du bénéfice	121			
	Prévisions	122			

SOMMAIRE

10	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	228	11	LEXIQUE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS	245
	Identification et dispositions statutaires	229		Lexique	247
	Responsable du contenu du rapport financier annuel	241			
	Commissaire	241			
	Experts évaluateurs	242			
	Property managers	243			
	Auditeur interne	243			
	Prestataire de services financiers: bnp paribas fortis	244			
	Conseillers juridiques externes	244			
	Informations relatives au rapport financier annuel 2015 et 2016	244			



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 l'évolution permanente 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. (1)

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 p134-136). (1-2-3-4-5)</p> <p>Diversification sectorielle du portefeuille de locataires (voir branche mix p138). (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 2,6 ans et jusqu'à la fin des contrats de bail à 5,5 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>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 moins élevé. (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 ».

(1) Le chapitre 'Facteurs de risque' fait partie intégrante du rapport de gestion conformément à l'article 96, §1 du Code des Sociétés.

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 (baisse de prix attendues), ce qui induit une pression sur le chiffre d'affaires du locataire.</p> <p>2) Diminution possible des revenus locatifs par indexation négative.</p>	<p>Locataires professionnels de qualité, le risque de faillite et de défaut de paiement étant inférieur. (2)</p> <p>Dans la mesure du possible, reprendre dans les contrats de bail une clause stipulant que l'indexation du loyer ne peut être négative. (1-2)</p>
Risque d'inflation	<p>1) Écart croissant entre les revenus locatifs perçus et le loyer du marché.</p>	<p>Prévoir à titre standard des clauses d'indexation dans les contrats de bail. (1)</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 (34 %) et respectivement à taux d'intérêt variables (66%). (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, celle-ci étant prolongées suffisamment tôt que pour pouvoir être considérées comme financement à long terme. (voir annexe p 200). (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>3) 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>Situation bilantaire solide. (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) Impact sur la valeur intrinsèque et sur le ratio d'endettement.</p>	<p>Gestion proactive des actifs gérés pour compte propre de manière à maintenir le taux de vacance le plus faible possible. (1-2)</p> <p>Gestion active en termes d'investissement au sein du portefeuille en vue d'en préserver sa valeur. (1-2)</p> <p>Une stratégie d'investissement qui est ciblée sur de l'immobilier commercial haut de gamme d'excellente qualité dans des localisations offrant de la stabilité et de l'attractivité. (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 Statutaire. (1-2-3-4)</p> <p>Évaluation externe préalable à un achat par un expert évaluateur indépendant. (1-2-3-4)</p> <p>Procédure d'approbation formelle portant sur les investissements par la Direction Effective et le Gérant Statutaire ainsi qu'un management expérimenté. (1-2-3-4)</p> <p>Due diligence juridique, fiscale et technique environnementale à l'achat d'un immeuble avec obtention de diminution de prix ou de garantie de la part du vendeur pour couvrir les risques qui ont été identifiés. (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> <p>Démarrage des projets de développement pour autant qu'un pourcentage minimum de prélocation des surfaces en développement ait été atteint. (1-3)</p> <p>Sélection attentive des entreprises avec lesquelles la Société contracte dans le cadre d'un projet de développement. (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 des bâtiments existants. (1-2-3)</p> <p>Rotation du portefeuille afin d'actualiser le portefeuille (technique, sites, etc.). (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 et occupation par des locataires de tailles et de secteurs différents afin de limiter le risque de la survenance d'une inoccupation importante. Le taux d'occupation au 31 décembre 2017 s'élevait à 94,3%. (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) Inexploitabilité 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 2017 pour un montant de € 529,0 millions, soit 67,3 % de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 139.392. (1-2-3)</p> <p>Gestion active du portefeuille immobilier en collaboration avec les locataires et parties prenantes pour remettre en état l'immobilier commercial endéans 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>Périodes de préavis prévues dans les contrats de bail afin de permettre d'anticiper la recommercialisation des surfaces en vue d'être libérées de manière à limiter autant que possible la période de vide locatif. (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 de la Société représente environ 5 % 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. La charge totale enregistrée en 2017 sur les créances douteuses s'élève à € 110k. (1-2-4)
		Diversification du portefeuille de locataires - voir branche mix p 138. (1-2-3-4-5)
		Limitation de la concentration de locataires importants. Le top 10 des principaux locataires représente environ 26% des revenus locatifs totaux. (2-3-5)
		Les centres commerciaux offrent un aspect expérience élargi 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>Se focaliser sur le travail d'équipe dans le but d'éviter qu'un individu seul soit responsable d'une concentration de tâches importantes et stratégiques. (1)</p> <p>Rémunération du personnel conforme au marché. (1-2-3)</p>
Interruption de la continuité du Risk & Compliance Management par cas de force majeure	<p>1) Augmentation temporaire de la probabilité que des risques se produisent.</p>	<p>Prévoir des formations internes pour inculquer aux collaborateurs les principes du Compliance & Risk Management afin d'en soutenir la continuité. (1)</p> <p>Une équipe de management expérimentée et une supervision interne par le Gérant Statutaire. (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>Utilisation de standard (conditions générales). (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>Les serveurs informatiques sur lesquels sont stockées toutes les données opérationnelles stratégiques de la Société (et leur back-up) sont externalisés dans des centres spécialisés de gestion des données dans lesquels sont appliquées des normes de sécurité strictes. (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 à ratings élevés et de produits limités à la zone euro. (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 Statutaire 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>

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 Statutaire 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 28 - article 617 Code des Sociétés p208) (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 en 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 Statutaire afin de respecter la législation en conséquence et d'harmoniser la stratégie sur cette base. (1-2)</p>
<p>Cadre législatif SIR (*)</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 Statutaire. (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 Statutaire 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>

(*) 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire, 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Cours de l'action 31/12	83,22	102,01	110	107,7	95,25
Cours boursier/Résultat net des activités clés 31/12	16,3	19,3	19,5	18,63	16,77
Capitalisation boursière 31/12 (mio)	525	643,5	763,3	747,3	660,9
Valeur nette par action (conform. IFRS)	77,83	78,99	81,76	86,41	89,25
Dividende brut	4,4	4,6	4,9	5,1	5,1
Rendement de dividende 1)	5,29%	4,51%	4,45%	4,74%	5,35%
Taux d'endettement consolidé 2)	20,60%	34,80%	27,50%	27,60%	29,04%
Taux d'occupation 3)	97,00%	94,10%	94,10%	95,80%	94,30%
Pay-out ratio	86,44%	86,95%	87,00%	88,24%	90,47%
Free float	30,60%	30,59%	30,42%	30,42%	30,42%

1) Dividende brut divisé par le cours au 31/12/2017.

2) Voir tableau de calcul du commentaire 29 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	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat locatif net	35.831	38.932	47.409	49.733	50.103
Résultat net	34.752	38.855	49.391	66.241	54.682
Résultat net des activités clés ¹⁾	32.089	33.371	39.093	40.078	39.404
Résultat net des activités non clés ²⁾	2.663	5.484	10.298	26.163	15.278

(X € 1.000)

BILAN	2013	2014	2015	2016	2017
Immeubles de placement ³⁾	505.322	722.607	731.919	783.357	786.000
Réductions de loyer	1.652	1.689	1.563	1.152	747
Immeubles de placement hors projets de développement	506.974	724.296	733.482	784.509	786.747
Projets de développement	90.159	25.802	40.547	35.318	66.817
Capitaux propres	490.979	498.284	567.310	599.586	619.284

NOMBRES D'ACTIONS EN CIRCULATION	2013	2014	2015	2016	2017
	6.308.198	6.308.198	6.939.017	6.939.017	6.939.017

(X € 1.000)

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR SEGMENT 3) HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	2013	2014	2015	2016	2017
Commercial	380.882	597.048	607.026	659.905	682.765
Réductions de loyer	386	312	604	575	236
Juste valeur des immeubles de placement - commercial	381.268	597.360	607.630	660.480	683.001
Bureaux	124.440	125.559	124.894	123.452	103.235
Réductions de loyer	1.266	1.377	958	577	511
Juste valeur des immeubles de placement - bureaux	125.706	126.936	125.852	124.029	103.746
	506.974	724.296	733.482	784.509	786.747

(X € 1)

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat net des activités clés	5,09	5,29	5,63	5,78	5,68
Résultat net des activités non clés	0,42	0,87	1,49	3,77	2,20
Bénéfice par action	5,51	6,16	7,12	9,55	7,88
Dividende brut	4,40	4,60	4,90	5,10	5,10
Dividende net	3,30	3,45	3,58	3,57	3,57
Valeur nette avant répartition du bénéfice	77,83	78,99	81,76	86,41	89,25

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.

³⁾ La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) (jusque 2015: 10% - 12,5%) encourus lors de la vente. L'expert évaluateur indépendant a effectué l'évaluation conformément le 'International Valuation Standards' et le 'European Valuation Standards'.



Tournai

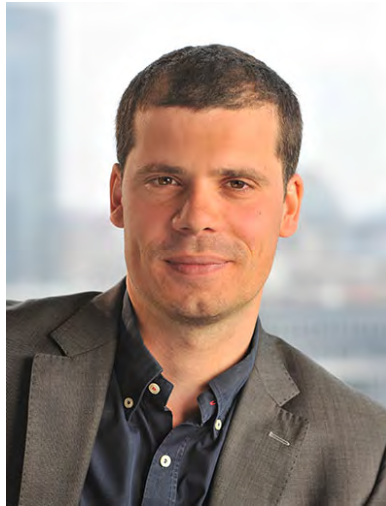
3

COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES





Dirk Anbeek
Administrateur délégué



Kasper Deforche
Administrateur délégué

UN MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS FLORISSANT VERSUS UN MARCHÉ DES CONSOMMATEURS STIMULANT

L'année dernière fut de nouveau caractérisée par un marché des investissements très actif, dans le cadre duquel la Société a examiné différentes opportunités d'investissement, mais n'est, sur la base d'une analyse des risques/rendements, pas parvenue à déposer l'offre la plus élevée pour plusieurs dossiers.

Sur base de notre expérience et de notre portefeuille existant, nous estimons pouvoir réaliser une bonne évaluation des niveaux de loyer et du potentiel du marché, ce qui nous permettra aussi à l'avenir d'effectuer les bons choix dans le cadre de décisions d'investissement. La constatation reste à cet égard que les chiffres d'affaires de certains détaillants demeurent sous pression et que les négociations pour des locations durent en moyenne plus longtemps et sont plus intenses.

En ce qui concerne le portefeuille existant, une progression a été enregistrée dans les dossiers de Kortrijk et de Genk, mais nous devons également à l'avenir constamment y rester attentif de manière à pouvoir réduire le taux de vacance. D'importants contrats de location ont été signés à Kortrijk, notamment avec Electro Dépôt, River Woods, Fox & Cie et Medimarket, et à Genk, entre autres avec Celio, Léonidas, Flormar et la Brasserie Kaffee Genk.

Dans les autres centres commerciaux, nous avons constaté une occupation quasi complète en permanence, mais avec une rotation saine des nouvelles enseignes à des niveaux de loyer intéressants, ce qui nous permet de garantir une attractivité à long terme aux clients.

Tant le nombre de visiteurs que les chiffres d'affaires sont restés en moyenne identiques sur l'ensemble du portefeuille, avec un pic positif pour le centre commercial 'Shopping 1' de Genk, qui s'explique principalement par l'offre de parking gratuit pour la clientèle depuis avril 2017.

Le principal défi et point d'attention dans le portefeuille de développement en 2017 consistait à mener à bien le projet d'extension de notre centre commercial 'Les Bastions' à Tournai. Nous sommes dès lors fiers de déclarer qu'avec une ouverture imminente (prévue le 12 avril 2018), des démarches concrètes ont été entreprises tant pour les travaux de construction que pour la commercialisation. Le centre commercial sera quasi complètement loué (notamment par Zara, Berchka, JD Sports, Superdry, JBC,...) et pourra inaugurer l'extension comme prévu.

Pour le projet 'Belle-Île', tous les permis ont déjà été obtenus fin 2016 et les travaux seront entamés si 70 % de la superficie sont pré-loués. Nous sommes optimistes quant à pouvoir encore entamer ces travaux en 2018.

L'immeuble de bureaux 'Madou' à Bruxelles a encore contribué au résultat en 2017, mais a définitivement quitté le portefeuille fin janvier 2018. Le portefeuille de bureaux représente actuellement encore € 103,7 mio et sera progressivement démantelé en fonction des conditions de marché et des opportunités d'investissement alternatives.

La société examinera en outre de façon proactive les possibilités d'investissement sur le marché de détail ainsi que les possibilités d'élargir ses activités sur ce même marché.

En ce qui concerne les résultats financiers, nous sommes à nouveau parvenus à afficher un bilan solide, essentiellement basés sur une forte augmentation de l'évaluation en fin d'année.

Le résultat net sur 2017, qui se compose du résultat net des activités clés et des activités non clés, s'élevait à € 54,7 mio (2016 : € 66,2 mio). Par rapport à 2016, cette baisse résulte d'un résultat net des activités clés inférieur (€ -0,7 mio) et d'un résultat net des activités non clés inférieur (€ -10,8 mio).

Il sera présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires un dividende de € 5,10 brut - € 3,57 net (2016 : € 5,10 brut - € 3,57 net) par action. Ce dividende sera payable à compter du 8 mai 2018.

Nous souhaitons en outre une nouvelle fois expressément remercier tous les collaborateurs, clients, actionnaires et, par extension, toutes les parties prenantes pour leur contribution durable à la réussite de notre Société.

Vilvorde, le 8 mars 2018



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 objets immobiliers commerciaux. La valeur du portefeuille d'immeubles de placement, en ce compris les projets de développement, s'établit au 31 décembre 2017 à € 853,6 mio. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 683,0 mio (environ 86,9 % 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 € 66,8 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.

La Société 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 la Société entretiennent des contacts directs avec les locataires. La Société 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

La Société 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.

La Société 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 La Société sont négociées sur le marché continu d'Euronext à Bruxelles.

Wereldhave SA, dont le siège est à Schiphol, détient au 31 décembre 2017, directement et indirectement, 69,58 % des actions.

VALORISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La Société 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 évaluateurs indépendants externes.

POSITION FINANCIÈRE

Avec un taux d'endettement consolidé de 29,0 % et une solvabilité de 71,0, % la Société 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 Gouvernance d'entreprise 2009 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.

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

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 de Gouvernance d'entreprise 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 de Gouvernance d'entreprise 2009:

Composition du comité de rémunération

Dès lors 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 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 de Gouvernance d'entreprise 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).



Ring Shopping Kortrijk Noord

Composition du Comité d'Audit

Par dérogation à la disposition 5.5. du Code de Gouvernance d'entreprise 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 de Gouvernance d'entreprise 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 physiques, dont:

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

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

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

Conformément à l'article 518bis Code des Sociétés, les sociétés 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.



Belle-Île

Pour les sociétés 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 2017: 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° du 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 2018 du Gérant Statutaire, le Conseil d'Administration nommera un second Administrateur féminin (conformément à l'article 518 bis du Code des Sociétés).

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 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 Statutaire, sur proposition du Conseil d'Administration.

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

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

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



Tournai Retail Park



ADMINISTRATEURS	FONCTION	DÉBUT DU MANDAT	RENOUVELLEMENT LE PLUS RÉCENT	FIN DU MANDAT
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
Philippe Naert	Administrateur indépendant Membre du comité d'Audit	01/04/2015		31/03/2017
Ann Claes	Administrateur indépendant Membre du comité d'Audit	01/04/2017		14/05/2021
Kasper Deforche	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/07/2016		10/05/2019
Dirk Anbeek	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	31/07/2012	13/05/2016	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 procédera à la désignation définitive.

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

Développement professionnel

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

Les Administrateurs doivent constamment actualiser leurs connaissances des affaires de la Société et de l'évolution du secteur immobilier.

Les Administrateurs consacrent le temps qui est nécessaire pour remplir leur fonction efficacement et assumer leurs responsabilités.

Évaluation

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

Le processus d'évaluation poursuit quatre objectifs:

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

Membres actuels du Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration se compose des cinq membres suivants:

Dirk Anbeek, (54), 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: néerlandais

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

(taux de présence pendant son mandat en 2017: 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

Kasper Deforche (36), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, Administrateur depuis le 1er avril 2015 pour une période de quatre ans. En plus d'être titulaire d'une licence en sciences économiques appliquées à la KUL, il est également diplômé de l'Antwerp Management School, de la Solvay Brussels School et de l'Harvard Business School. Il possède plus de 10 ans d'expérience de l'immobilier commercial et a travaillé précédemment chez AG Real Estate et Vastned Retail Belgium. Il est également accrédité RICS, titulaire d'un numéro IPI et membre de Guberna.

Autre mandat d'administrateur dans des entreprises cotées en bourse: néant

(taux de présence pendant le mandat en 2017: 100 %)

Mandats en cours:

- Administrateur Wereldhave Belgium Services SA
- Administrateur délégué de Wereldhave Belgium SA
- Administrateur de Wereldhave Belgium Property Management SA
- Administrateur d'Immo Guwy SA
- Gérant de Waterloo Shopping SPRL
- Administrateur Multilist SA
- Administrateur Pandecadadia SA
- Gérant de Repsak SPRL
- Administrateur du Conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux (BLSC)
- Administrateur de l'union professionnelle du secteur immobilier (BVS/UPSI)

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

- Administrateur Ag Re B2C SA
- Administrateur Ag Real Estate Group Asset Management SA
- Administrateur Ag Real Estate Westloan SA
- Administrateur Agridec SA
- Administrateur Citymo SA
- Administrateur Gent Zuid SA
- Administrateur Ladolcevita SA
- Administrateur Ninia SA
- Administrateur Nouvelles Galeries De Boulevard Anspach SA
- Administrateur RDV-Invest SA
- Administrateur RF-Invest SA
- Administrateur RV-Invest SA
- Administrateur Senre SPRL
- Administrateur Shopimmo SA
- Administrateur Société de développement commercial d'Anderlecht pour 200 SA
- Administrateur Société Hôtelière du Wiltcher's SA
- Administrateur Nobel SA
- Administrateur Urbis SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein A SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein B SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein C SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein D-E-F SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein G SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein H SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein Parking SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein Shopping SA
- Administrateur Kanam Grund Kievitplein J SA

Dirk Goeminne (62), 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 Luxemburg, 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 2017: 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 (74) 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 échéant le 31 mars 2017: 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 (jusqu'au 30 septembre 2017)
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant de Hout van Steenberge SA
- Administrateur Indépendant de Concordia Textiles SA (jusqu'au 30 avril 2017)
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur Indépendant d'Hobbyrama SA
- Administrateur Indépendant de 3D SA (jusqu'au 30 mai 2017)
- 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 (jusqu'au 30 mai 2017)



- 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 (68), 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 2017: 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

Ann Claes, Bruinstraat 50 à 3520 Zonhoven, a une large expérience en retail en tant qu'actionnaire et CEO de Claes Retail Group et peut ainsi avoir un apport important en termes de décision stratégique.

Madame Claes qualifie en tant qu'Administrateur indépendant depuis le 1^{er} avril 2017 et est membre du Comité d'audit pour une période de 4 ans venant à échéance le 31 mars 2021.

Nationalité: belge

Ann Claes est Bachelière en Economie de Diepenbeek et a suivi le programme de management avancé de la Vlerick School de Gent.

Depuis 1984, Madame Claes a occupé diverses fonctions au sein de JBC et du Claes Retail Group. Le groupe a connu une croissance jusqu'à 180 magasins. La reprise réussie de la chaîne de vêtements Mayerline et le développement de JBC en Allemagne sont les récentes réalisations de Claes Retail Group, qui ont été menées par Ann Claes et son frère Bart Claes.

(taux de présence pendant le mandat depuis le 1^{er} avril 2017: 100 %)

Mandats en cours:

- Administratrice déléguée de CRG SA
- Administratrice déléguée de JBC SA
- Administratrice déléguée de Mayerline SA
- Administratrice déléguée de GF Company SA
- Administratrice déléguée de Immo Iris SA
- Administratrice déléguée de Girl Immo SA
- Administratrice déléguée de I Am Holding SA
- Administratrice déléguée de Investa Wetstraat SA
- Administratrice de ACE Fashion SA
- Administratrice du Voka Limbourg

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

- Membre du Conseil d'Administration du Musée de la Mode d'Hasselt

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 Société 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 Société 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 Statutaire et, en cette qualité, est notamment chargé des missions suivantes:

- Le Conseil d'Administration veille sur les valeurs et la stratégie de la Société, sur sa capacité à prendre des risques et sur les principales lignes de gestion.
 - les décisions stratégiques notamment en matière d'investissements et de désinvestissements, de stratégie locative, de fonctionnement général de la Société et la prise de décision sur chaque initiative proposée au Conseil d'Administration;
 - le Conseil d'Administration veille aux ressources financières et humaines nécessaires à la réalisation des objectifs de la Société;
 - lors de la réalisation de ses objectifs, le Conseil d'Administration tient compte de la responsabilité sociétale des entreprises et de la diversité en général;
- Le Conseil d'Administration:
 - Evalue les prestations des Dirigeants Effectifs/du Management Exécutif et la réalisation de la stratégie de la Société;
 - Evalue l'efficacité du Comité d'Audit;
 - Prend les mesures nécessaires pour garantir l'intégrité de la Société en tenant compte également de l'évaluation du « Compliance Officer »;



Genk Stadsplein

- 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 Statutaire et à la Société, et en particulier, à la législation sur les SIR, aux statuts de la Société et du Gérant Statutaire, à la Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi qu'à l'actuel Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'Administration.



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 Statutaire 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. Cinq réunions ont eu lieu en 2017.

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

Convocation et ordre du jour

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

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

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

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

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

Présidence et secrétariat

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

Le Conseil d'Administration a désigné un secrétaire de la Société. Tous les Administrateurs peuvent s'adresser au secrétaire (le CFO de la Société).

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 du Gérant Statutaire. La Société en conserve également 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 Statutaire 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 interne 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 (jusqu'au 31 mars 2017)

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

Quorum de présence: 100 % (1/1)



Ring Shopping Kortrijk Noord

Administrateur Indépendant

Ann Claes (à partir du 1^{er} avril 2017)

Ann Claes a une expérience internationale en matière de management et de marketing.

Quorum de présence: 100 % (3/3)

Administrateur Indépendant

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 réunions 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 du Comité d'Audit 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 Statutaire 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;



Nivelles



- 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;
- 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.

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.





Tournai

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



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 conformité – 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 conformité (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 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 toutes les parties prenantes. 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 10 mai 2019 (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 (employé et Senior Accountant de la Société) a été nommé en qualité de « Compliance Officer » à compte du 23 septembre 2017, conformément à l'article 14 §4 de la loi sur les SIR, et ce pour une durée indéterminée. 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 indépendante de gestion des risques

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 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 et les procédures de gestion des risques.

Monsieur Laurent Trenson (employé et Senior Accountant de la Société) a été nommé responsable de la fonction de gestion des risques indépendante en date du 23 septembre 2017, conformément à l'article 14, §4 de la Loi sur les SIR, et ce pour une durée indéterminée. 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 BDO Advisory SA, représenté par Monsieur J.H.Hijmans, associé, 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 BDO Advisory SA et doit donc être considéré comme responsable final de l'audit interne. Le mandat de BDO Advisory SA en tant que consultant externe a débuté le 23 septembre 2017 pour une durée indéterminée (cette fonction a été occupée du 22 septembre 2014 au 22 septembre 2017 par le consultant externe JP Advisory Services SPRL).



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

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 Statutaire s'élève à € 120.000 (hors TVA) pour 2017 et a été payé par la Société.

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 2017

(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		5.000
Ann Claes		15.000
MANAGEMENT EXÉCUTIF - DIRIGEANTS EFFECTIFS:		
D. Anbeek		mandat non-rémunéré
K. Deforche		mandat non-rémunéré ¹⁾

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 Statutaire, 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 € 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire, 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 Société.

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 net des activités clés 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 2017 et a fixé la rémunération variable à court terme à € 90.000 pour Kasper Deforche (*).

Rémunération variable à long terme

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs sur 2017 et a fixé la rémunération variable à € 90.000 pour Kasper Deforche (*).

Critères d'attribution/objectifs:

- la Société a atteint ses objectifs en 2017:
 - 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 est octroyée ;
- 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 Statutaire, 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 prévoient 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'acquérir 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.

2017	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE COURT TERME	RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME	PLAN DE RETRAITE	AVANTAGES EXTRA LÉGAUX	TOTAL
K. Deforche *	€ 300.000	€ 90.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 480.000
D. Anbeek	mandat non rétribué					

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
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 € 150.000 pour l'exercice comptable 2017 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 € 150.000 pour l'exercice comptable 2017 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.





Ring Shopping Kortrijk

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 sociétés de périmètre 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 société de périmètre 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 société de périmètre 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 sociétés de périmètre ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;
- le promoteur de la société immobilière réglementée publique;
- les autres actionnaires de toute société de périmètre 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 sociétés de périmètre;
 - du Gérant-personne morale de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses sociétés de périmètre ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

- du promoteur;
- des autres actionnaires de toute société de périmètre 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 cadre de sa stratégie d'entreprise.

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

La société est liée par l'évaluation de l'expert évaluateur 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 sociétés de périmètre dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1^{er} intervient comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la loi du 2 août 2002;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société immobilière réglementée publique par les personnes visées à l'article 37, § 1^{er}, émises suite à une décision de l'Assemblée Générale; et

- aux opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses sociétés de périmètre, 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 Statutaire 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.





Nivelles

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 opérée(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.

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

1) Les périodes d'achat et de vente pour les insiders

Les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs et le personnel-clé, mais aussi d'autres personnes qui auraient connaissance d'informations sensibles et qui seraient dès lors inscrites sur la liste des insiders, ne peuvent acheter et vendre des titres de la Société durant la période du 1^{er} janvier à la date de première publication des résultats annuels, durant la période de trente jours précédant la publication des résultats trimestriels ou une annonce d'un dividende ou d'un interim dividende et durant une période d'un mois précédant la première publication d'un prospectus pour une émission ou un placement d'actions, sauf si la société émettrice ne démontre que la période de prise de décision a été plus courte, auquel cas cette période plus courte est d'application. En dehors de ces périodes, l'achat ou la vente d'actions de la Société par ces personnes est permise après que le Compliance Officer en ait été préalablement informé conformément à la procédure décrite ci-dessous.

2) 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.

3) 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;
- 4) 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.



Gent Overpoort



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;
- 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 ».

CORPORATE SOCIAL RESPONSABILITY

GÉNÉRALITÉS

Contexte et résumé

Depuis 2013, la Société procède à un monitoring et à une communication actifs pour pérenniser son portefeuille, sensibiliser ses collaborateurs et impliquer ses parties prenantes, et ce, en commun avec les initiatives au niveau du groupe Wereldhave.

Une grande expertise a été acquise au cours de ces cinq dernières années, et partagée entre les différents pays. Aujourd'hui, Wereldhave est reconnu comme l'un des leaders dans le secteur immobilier : inclus dans les indices DJSI Europe et Enlarged World avec un score de 77/100 (2016 : 73/100), le groupe a obtenu la GRESB Green Star avec un score de 82/100 (2016 : 82/100) ainsi que l'EPRA Gold Award pour son Financial & Sustainability Report 2016.

Depuis l'année dernière, le rapport CSR est intégré dans le rapport annuel. Wereldhave Belgium a été récompensée pour la deuxième année consécutive par un EPRA Gold Award.

Il convient d'opérer une distinction entre le groupe Wereldhave et Wereldhave Belgium (la Société). La Société suit les objectifs et le cadre du groupe, puis les complète pour son propre portefeuille.

La société mère Wereldhave étant GRI compliant, il est fait ici référence à son rapport annuel et il est complété par ses propres données selon l'EPRA, afin de se conformer à la loi du 3/9/2017 relative à la communication d'informations non financières.

Parties prenantes et matérialité

Nous devons impliquer tout le monde si nous voulons réaliser les ambitions (inter) nationales (y compris l'accord climatique

(belge) et les SDGs). La durabilité chez Wereldhave est une question d'implication des parties prenantes. Avant de définir les quatre domaines cibles, plusieurs parties prenantes ont été consultées. Pour créer de la valeur à long terme, les parties prenantes suivantes ont été identifiées :



Figure: liste des parties prenantes

Pour le groupe, une matrice de matérialité qui reprend les priorités des parties prenantes a également été élaborée. Cette matrice est revue et évaluée chaque année. Ainsi, certains points déjà bien implémentés nécessitent un peu moins d'attention et descendent donc dans le graphique, alors

que d'autres points n'existaient peut-être pas encore au début du rapport et reçoivent à présent plus la priorité.

Matrice de matérialité 2017

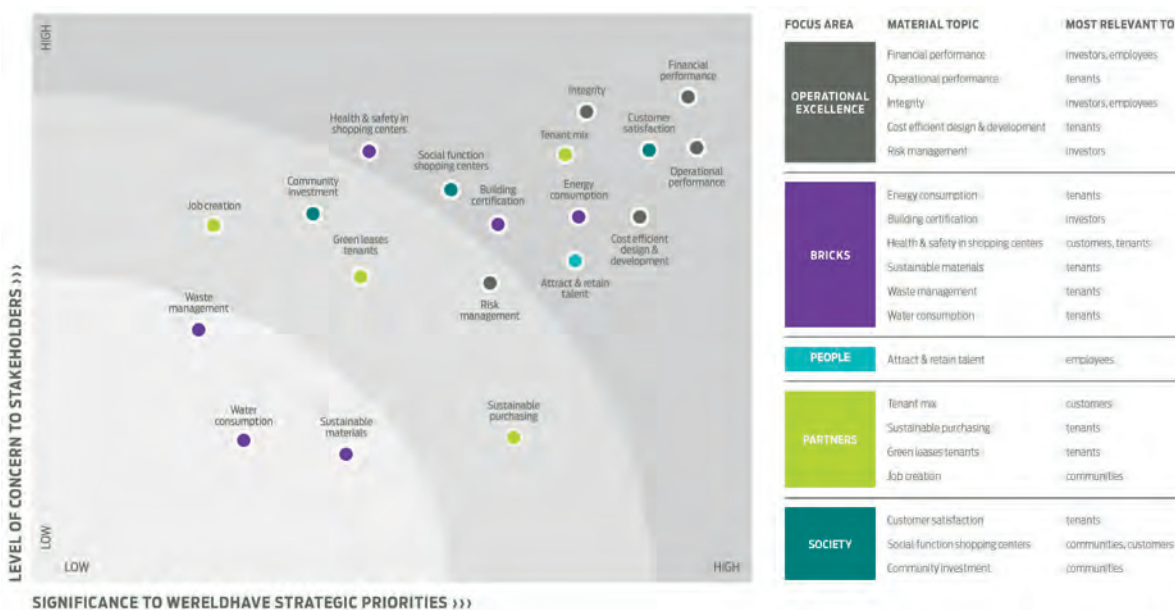


Figure: Matrice de matérialité 2017 Groupe Wereldhave

DIALOGUE DES PARTIES PRENANTES

Stakeholder group	Communication	Concerns	Follow-up	Material aspects
1 Customers (visitors)	Helpdesk	Complaints and tips	Customer journey	Customer satisfaction
- All visitors	Surveys	Facilities and services	improvements	Health & safety in shopping centers
- Potential visitors	SC websites	Attractive shopping centre	Optimize branchmix and shop offer	Tenant mix
	Social media	Experience	Investments in facilities	Social function of shopping centers
	Events		Operational excellence	
	Frequency: daily			
2 Retailers (and tenants)	On-site management	Footfall & customer spending	Knowledge sharing	Operational performance
- All tenants	(key) accountmanagement		Customer journey improvements	Cost efficient design & development
- Potential tenants	Retailer seminars	Attractive shopping centre	Investments in facilities	Energy consumption
- Tenant associations	Tenant satisfaction surveys	Value for money services	Marketing	Tenant mix
	Sustainability committees	Complaints and tips	Operational excellence	Health & safety of shopping centers
	Regular meetings			Green leases tenants
	Frequency: daily			Waste management
				Water consumption
3 Employees & board	News letters	Commitment and engagement	Market conform remuneration	Financial performance
- All employees	Result presentations	Personal development	Fun & teambuilding	Operational performance
- Supervisory Board	Onboarding	Recognition	Talent development program	Attract & retain talents
- Works Council	Career development			Integrity
	Works council meetings			
	Internal communications			
	Frequency: daily			
4 Investors, banks and analysts	AGM	Strategy	Follow up required	Financial performance
- Equity & debt providers	Annual report	Share price	outcome of meetings	Operational performance
- Advisors	Interim statements and trading updates	Earnings per share		Cost efficient design & development
- Assurance firms	One-to-one meetings	Risk exposure		Integrity
	EPRA	Image and communication		Risk management
	Real estate seminars			Building certification
	Frequency: weekly			
5 Communities	Network meetings	Attractive sustainable environment	Follow up required	Community investment
- Inhabitantants, local organizations and associations in the catchment areas of our shopping centres	Online and offline communication	Long term relationship	outcome of meetings	Social function of shopping centers
	Presentations of redevelopments	Collaboration in local initiatives		Job creation
	Contact frequency: weekly			

6	Governments	Meetings	Information provision	Follow up required	Job creation
-	National governments	Presentations	regarding local impact, redevelopment projects	outcome of meetings	Community investment
-	Regional governments	Dialogues	Collaboration in local initiatives		Social function of shopping centers
-	Local governments	Contact frequency: weekly			Health & safety in shopping centers
7	Suppliers and contractors	Supplier dialogue	Reliability	Follow up required	Sustainable purchasing
-	All suppliers	Partnership meetings	Transparency	outcome of meetings	Sustainable materials
-	All contractors	Regular supplier and contractors meetings	Quality-cost control		
		Contact frequency: daily			
8	NGO's	Network meetings, dialogue	Information provision	Follow up required	Community investment
		Contact frequency weekly		outcome of meetings	Sustainable purchasing
					Sustainable materials
					Water consumption
					Waste management
					Energy consumption

Tableau: Dialogue des parties prenantes

LES 4 PILIERS DE LA DURABILITÉ

Notre stratégie de durabilité s'articule autour de quatre piliers. Chaque pilier comprend une approche stratégique qui influence le portefeuille, l'organisation, la collaboration avec les partenaires et la contribution à l'environnement de Wereldhave.

" Nous recherchons la croissance durable pour nos parties prenantes, tout en augmentant notre impact social et en réduisant notre empreinte écologique "

Nous croyons que la durabilité est un effort constant pour créer des sites inspirants qui améliorent l'implication sociale et durable. Nous recherchons la croissance durable pour nos parties prenantes, tout en augmentant notre impact social et en réduisant notre empreinte écologique. Pour intégrer la durabilité dans notre stratégie d'entreprise, nous avons créé une structure de piliers composée de quatre domaines prioritaires.

BRICKS - notre impact sur l'environnement - ce pilier est consacré à la réduction de

l'impact de nos immeubles sur l'environnement, en optimisant l'efficacité énergétique, en utilisant des matériaux durables et en faisant la promotion des transports en commun.

PEOPLE - notre impact humain - ce pilier vise à attirer des collaborateurs et à les fidéliser, à développer le capital humain tout en étant attentif au talent. Wereldhave se veut un bon employeur pour les collaborateurs qui souhaitent investir en eux-mêmes, ainsi que dans leur travail et leur entreprise.

PARTNERS - impact par la collaboration dans la chaîne d'approvisionnement - ce pilier concerne le renforcement de partenariats durables avec nos principales parties prenantes dans le but de réaliser nos objectifs durables.

SOCIETY - notre impact social - ce pilier se concentre sur notre responsabilité sociale dans la zone de chalandise de nos centres commerciaux. Nous voulons promouvoir l'intégration sociale et jouer un rôle significatif au sein de la communauté locale.



Figure: Les 4 piliers de la durabilité

PILIER 1, BRICKS

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Improve energy efficiency by 30% (baseline 2013) by 2020	-1% (2017 like for like Retail + Offices)	**	***
Generate 2,000 MWh renewable energy on site by 2020	695 MWh renewable energy generated on site	***	***
Water efficiency program for all SCs by 2017	general plan for all BE centres	***	**
Waste management plan for all SCs by 2017	general plan for all BE centres	***	**
Health, safety and risk assessments for shopping centres by 2017	85% health & safety assessments in place	**	**
BREEAM 'Very Good' for shopping centres by 2020	58% of NAV BREEAM certified	***	***

*** achieved or ongoing **partially met *not met /targets are based on group level

Voir aussi les tableaux de performances environnementales

Le premier pilier du cadre de durabilité de Wereldhave vise à réduire l'impact de ses immeubles sur l'environnement. Par l'optimisation de l'efficacité énergétique, l'utilisation de matériaux durables et la promotion des transports en commun, 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 à des systèmes de gestion des immeubles intelligents, Wereldhave peut vérifier ses consommations 24h/24 et 7j/7.

- 2) Promouvoir l'énergie renouvelable. Plan eau et déchets pour les centres commerciaux. Un nouvel objectif depuis 2017. Outre la réduction de notre consommation d'énergie, l'électricité verte contribue à réduire l'émission de CO2. Les plans eau et déchets concrétisent les objectifs et offrent un soutien à l'optimisation et à la réduction.
- 3) Réaliser des évaluations de la santé, des risques et de la sécurité pour les centres commerciaux en 2018. Il s'agit d'un objectif qui a été redéfini comme l'établissement d'un tableau de bord santé et sécurité : les contrôles, les tests, les procédures sont clairement énumérés et suivis.
- 4) Breeam VERY GOOD pour les centres commerciaux en 2020. La certification Breeam apporte une évaluation complète de chaque bâtiment dans le but de réduire son impact sur l'environnement.

Pour la période du 4^e trimestre 2016 au 3^e trimestre 2017, les consommations dans les centres commerciaux (like-for-like) n'ont baissé que pour l'électricité (-1%); en ce qui concerne le gaz, l'eau et les déchets, nous constatons une augmentation (>10%). Étant donné que les travaux sont en cours à Tournai, ce centre commercial n'est pas pris en considération (like-for-like). Pour ce qui est du gaz, l'augmentation de la consommation est principalement due à une fuite à Nivelles. On examine comment anticiper plus rapidement. En outre, un rappel a été envoyé cette année à tous les centres afin de couper complètement le gaz en mai. L'augmentation de la consommation d'eau est due à une fuite à Belle-Île. L'amélioration du système de gestion des immeubles figure dans le plan d'action pour 2018. Les bureaux, en revanche, notent des fluctuations acceptables et de belles économies : nous constatons une forte baisse pour l'électricité et le gaz (- 10 % environ) et de légères augmentations (+ 1 %) pour l'eau et les déchets. Fin 2016, un audit simplifié de confort a été réalisé dans les bureaux. L'installation de compteurs intelligents s'est achevée, mais l'implémentation et la simplification de la gestion des données ne sont pas encore optimales. Nous continuons donc de traiter les données manuellement. Pour 2018, une méthode de travail simplifiée permettra de recevoir rapidement des données (power BI) et le suivi manuel sera plus limité. Cela permettra à l'équipe de réagir encore plus rapidement et d'anticiper les fluctuations de température et les éventuelles fuites. Des alarmes ont déjà été installées, elles seront mieux coordonnées et servent à communiquer avec le personnel sur place. À Nivelles et à Kortrijk, des mesures de condition et des audits énergétiques ont été lancés par Socotec à la mi-2017. Les résultats intermédiaires montrent de nombreux points d'amélioration. Le rapport final est attendu pour le 1^{er} trimestre de 2018 et les actions seront évaluées en fonction des priorités et du délai de récupération.

Des plans de gestion ont été établis pour l'eau et les déchets dans les centres commerciaux. Un «quick win walk» a également été réalisé partout et les facility managers l'intègrent dans leur liste d'actions.

En ce qui concerne les déchets, on a au total (retail + bureaux) traité 1 % de manière organique (bio), recyclé 48 % et incinéré 51 %. Lors de cette incinération, une grande partie a encore été transformée en énergie. Par rapport à 2016, nous constatons un glissement positif vers davantage de recyclage (de 36 % à 48 %) par les sociétés de collecte/traitement. FostPlus a également fait le tour de chaque centre avec des recommandations en vue de l'amélioration de la communication en ce qui concerne l'encouragement du tri et du recyclage des déchets, tant pour les locataires que pour les visiteurs.

Le Shopping Nivelles et Belle-Île ont déjà pris des mesures dans le passé pour réduire l'impact sur l'environnement en introduisant des panneaux solaires (environ 2.728 panneaux, 750kWp de puissance installée, 695MWh de production annuelle en 2017).

Un nouveau projet de panneaux solaires a été lancé et les subventions pour les certificats verts ont déjà été approuvées pour les centres wallons. La proposition d'investissement a été approuvée, la réalisation du projet et la mise en service se fera en 2018. Dans le cadre de ce projet, il y a également une rénovation (partielle) des toitures pour Liège et Kortrijk, améliorant ainsi la fonctionnalité et l'isolation. Fin 2017, le contrat d'énergie global a été renégocié. À partir de 2018, toute l'électricité sera également verte (car elle ne l'est actuellement toujours que partiellement), si bien que nous nous attendons à une importante amélioration au niveau de l'émission de CO₂.

Des films solaires à Belle-Île

Au centre commercial de Belle-Île à Liège, 2.400 m² de films solaires ont été placés en 2017. Ces films, associés à des tours de refroidissement et à des installations de chauffage, génèrent des économies d'énergie pour la consommation d'électricité, de gaz et d'eau.

Technologie de pointe : nous utilisons une technologie innovante dans le cadre de laquelle de fines couches métalliques sont introduites dans un film polyester clair. Un film composé de 5 couches métalliques a été apposé à l'intérieur des fenêtres, ce qui garantit aussi une longue durée de vie de plus de 10 ans. Cette technologie améliore l'isolation thermique de nos fenêtres en hiver et empêche considérablement la surchauffe due au soleil en été. Une amélioration qui réduira notre consommation énergétique (calculs pour le chauffage et le refroidissement) d'environ 25 %.

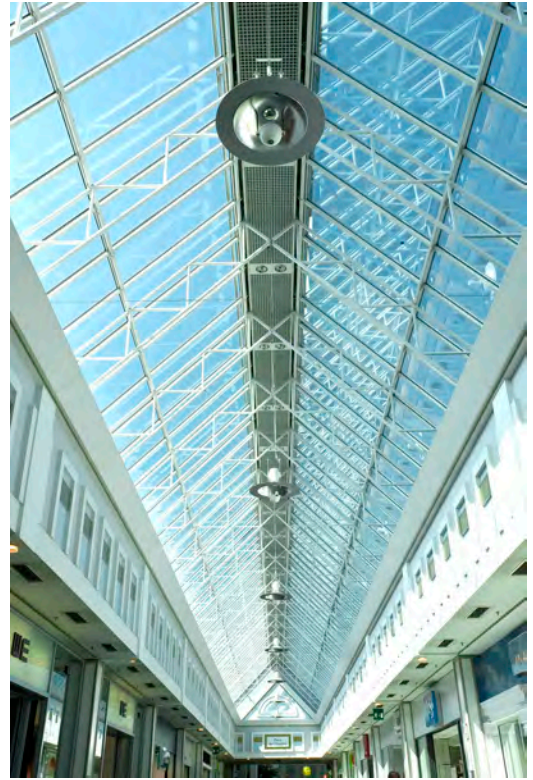


Image: Film solaire

En 2017, le coup d'envoi a été donné à l'élaboration de meilleurs rapports sur la santé et la sécurité. Le modèle de sécurité et de santé qui donne en un clin d'œil une idée de tous les contrôles, vérifications et formations, a été introduit. À l'heure actuelle, 4 centres ont été entièrement passés en revue et 1 centre a été complété de manière restreinte (environ 85 % complètement). Toutes les installations techniques seront inspectées et vérifiées par un prestataire externe.

En outre, deux initiatives de secourisme ont été organisées. Par site, une personne a également été priée de suivre le cours complet de secourisme en entreprise, qui se terminera aussi durant le 1^{er} trimestre de 2018. Des appareils AED, y compris l'entretien et des trousse de secours, ont été commandés, mais dans la plupart des cas, c'était déjà en ordre.

Un audit 'terrorisme' a été lancé à Tournai. Des exercices d'évacuation et des tests techniques ont été réalisés. À Nivelles, il a été procédé à une évacuation réelle suite à un incident dans l'un des magasins. Celle-ci s'est déroulée dans le calme et en douceur, grâce à une procédure bien rôdée.

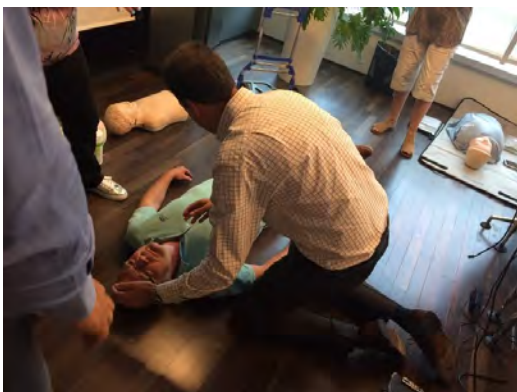


Image: Initiation au secourisme

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 une certification Excellent au niveau de la gestion. En 2017, aucune évaluation Breeam In-Use n'a été réalisée, en raison soit d'un développement planifié, soit de la durée de validité du certificat existant. La mise à jour administrative annuelle a bien été effectuée pour Nivelles et Kortrijk. Le centre commercial 'Les Bastions' Retail Park a reçu cette année sa certification Breeam Construction Very Good. Gent Overpoort et le 'Shopping 1' de Genk avaient déjà obtenu leur certification 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 une certification Very Good. Le centre commercial 'Les Bastions' à Tournai sera livré à la mi-2018, et sa certification suivra aussi.

Le 31/12/2017, 71 % de notre portefeuille retail a été certifié (5/7). Puisque le site de Waterloo doit encore être redéveloppé et que Genk Stadplein est une galerie existante, ils ne seront pas pris en considération (quasi pas de parties communes). Cela signifie 58% de la valeur nette.



Figure: Certification BREEAM New Construction 'Les Bastions' Retail Park

LOCATION	SCS NAME	BREEAM IN USE - ASSET	BREEAM IN USE - BUILDING MANAGEMENT	BREEAM - NEW CONSTRUCTION
Nivelles	Shopping Nivelles	Very Good	Excellent	
Nivelles	Extension			Very Good
Tournai	Les Bastions Shopping			
Tournai	Les Bastions Retail Park*			Very Good
Liège	Belle-Ile			
Genk	Shopping 1			Very Good
Kortrijk	Ring Shopping Kortrijk Noord	Very Good	Excellent	
Gent	Overpoort			Very Good

Figure: point de la situation certification

La biodiversité aux alentours et à l'intérieur des centres commerciaux.

Depuis la première évaluation Breeam In-Use, nous misons désormais sur la valorisation des espaces verts. Alors que nous assistions en 2016 à l'introduction des premiers hôtels à insectes et que l'entretien des espaces verts était adapté, nous avons pu voir en 2017 le résultat des nouvelles plantations à Nivelles, à Kortrijk et à Tournai. À Nivelles, un nichoir à rapaces nocturnes a même été suspendu dans un endroit calme et isolé, et on se demande s'il sera occupé dans les prochaines années.

Kortrijk a organisé un atelier amusant pour les enfants au printemps : la peinture de nichoirs à oiseaux. En même temps, des nichoirs à oiseaux non peints ont été suspendus à l'extérieur et des travaux de jardinage ont été réalisés (palissade de branches, bulbes,...) avec Green&Clean (Waak). Ces petites maisonnettes en bois ont été livrées via Collstrop qui les avait réalisées pour Kom Op Tegen Kanker. Des collaborateurs de la Société ont en outre pu rapporter un nichoir chez eux contre une contribution libre. De cette manière, l'impact positif sur la biodiversité a été encore élargi grâce aux efforts de nos collègues.



Image : Hôtel à insectes à Tournai et Nivelles et plantations récentes

PILIER 2, PEOPLE

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Achieve employee satisfaction scores of 7.5 or higher by 2017	Employee satisfaction score 7,8	***	***
Invest 2% of total salary budget in training & development by 2017 (1% BE)	1,4% of salary budget invested	***	***
Improve efficiency of performance management process by 2017	100% of employees had 2 appraisals 100% of key positions succession planning	***	**
Succession planning for all key positions by 2017	planning	***	***
Increase percentage of female senior managers to 33% by 2017	0,17% female senior managers	*	***
Increase diversity by providing job experience positions for people with disabilities by 2017	3 initiatives (supplier contract based)	***	***
100% of Wereldhave staff involved in social inclusion activity by 2017	100% of staff involved in CSR activity	***	**
*** achieved or ongoing **partially met *not met /targets are based on group level			
Voir aussi les tableaux des indicateurs sociaux			

Le deuxième pilier porte sur le développement du personnel. Wereldhave entend être un bon employeur pour les personnes qui souhaitent investir en eux-mêmes, ainsi que dans leur travail et dans leur entreprise..

- 1) Enquêtes de satisfaction du personnel atteignant un score de 7,5 ou plus en 2017.
- 2) Investissement d'au moins 1 % du budget salarial total dans la formation et le développement.
- 3) Amélioration de l'efficacité personnelle à l'aide d'un processus de gestion structuré.
- 4) Planning du suivi.
- 5) Implication du personnel dans des actions sociales.
- 6) Augmentation du pourcentage de senior managers de sexe féminin pour atteindre 33 %.
- 7) Occupation de personnes handicapées ou adaptation de leur travail.

Une enquête de satisfaction des employés est organisée tous les deux ans. La deuxième enquête a été réalisée pendant l'été 2016. En Belgique, le taux de réponse fut important avec un taux de participation de 79,2 %. Cette enquête mettait l'accent sur la satisfaction avec un score de 7,8, l'engagement avec un score de 7,8, l'intégrité 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. En 2017, un programme d'onboarding, dans le cadre duquel les nouveaux collaborateurs apprennent à connaître les différents départements, a été mis en place. On a également choisi d'organiser un événement d'équipe par an dans un centre commercial, ce qui maintient toutes les fonctions en contact avec les différents sites. Le chantier à Tournai a ainsi fait l'objet d'une visite et l'événement de Noël a été combiné à une action sociale à Kortrijk.

Wereldhave a pour objectif clair d'investir dans ses collaborateurs. Afin de garantir le développement et l'épanouissement du personnel, quelque 20.000 euros ont été investis dans des formations en 2017.

Par le passé, un entretien individuel était organisée sur le fonctionnement et l'évaluation des objectifs, mais il est évident qu'il doit y avoir au moins deux moments de concertation clairs. À la mi-2017, chaque membre du personnel a participé à un entretien intermédiaire, dont la deuxième partie est prévue en janvier 2018.

Pour chaque fonction principale, un successeur a été prévu. Le but est de maintenir et d'accompagner les talents.

Cette année, Wereldhave a organisé un événement d'entreprise international à Bordeaux. Le coup d'envoi d'un projet écologique a été donné sur le toit du centre commercial Mériadeck.

De plus, un espace est également donné aux initiatives locales tel que Genk Loopt, Télévie à Liège, Immorun, et collaborer aux événements organisés dans les centres commerciaux (collecte de vêtements pour enfants, rédaction de cartes de vœux,...). Chaque membre du personnel a ainsi contribué à sa manière à un ou plusieurs événements et est impliqué à 100 %.

À l'heure actuelle, le Conseil d'Administration en Belgique compte 1 femme et nous ne satisfaisons pas à l'objectif de 33 %. Pourtant, nous pouvons dire que nous avons les bonnes personnes au bon endroit, quel que soit leur sexe. Au total, il y a même un peu plus de femmes que d'hommes qui travaillent pour la Société et Wereldhave Belgium Services.

Là où c'est possible, on veille à intégrer les personnes éloignées du marché du travail. Généralement, on travaille avec des partenaires externes locaux. À Kortrijk, on collabore avec Waak, qui envoie une personne une fois par semaine pour aider l'équipe sur place en effectuant de petites tâches et on fait aussi appel à une équipe spéciale pour l'entretien des espaces verts. En ce qui concerne les bureaux de Berchem, un programme vert similaire a été instauré avec Manus. Outre ces contrats fixes, de plus petites tâches distinctes sont aussi commandées par site.

Wereldhave Belgium pédale contre le cancer

Le Télévie est une organisation de bienfaisance qui s'efforce de collecter de l'argent pour la recherche contre le cancer et la leucémie chez les adultes et les enfants.

Une séance de vélo de 24 heures a été lancée afin d'augmenter le sponsoring et l'implication dans le cadre de l'action du TÉLÉVIE. Belle-Île a trouvé suffisamment de sportifs pour soutenir l'action au sein de sa propre équipe et parmi les collègues de Vilvorde. L'action a été organisée à l'hôpital universitaire de Liège et 800 euros ont été récoltés. Un agréable contact entre les membres de l'équipe, un défi à relever, beaucoup de motivation, ainsi que quelques crampes, tout le monde a pu apporter sa pierre à l'édifice de la recherche sur le thème.

En 2018, Belle-Île hébergera l'action, et nous espérons accueillir tout le monde les 22 et 23 mars !



Image: Participation de l'équipe de Liège au Télévie au CHU de Liège

POP-UP café gourmand Waak à Kortrijk

Waak collabore souvent avec le Ring Shopping. Afin de leur permettre de faire connaître leurs objectifs sociaux et méthodes d'intégration, nous sommes ravis de leur offrir un emplacement dans le centre.

Fin septembre, 'de Branding' (centre de soins de Waak) a organisé pour la deuxième fois un pop-up café gourmand au 'Ring Shopping Kortrijk Noord'. Dans un emplacement libre sur la place centrale, nous avons surpris le public avec un pop-up horeca temporaire.

Non seulement leurs produits délicieux et issus du commerce équitable se sont dès lors retrouvés sous le feu des projecteurs, mais aussi surtout le talent des utilisateurs. Grâce à ce pop-up, 'de Branding' a pu démontrer que les activités quotidiennes exécutées dans le centre de soins sont plus que de l'ergothérapie.

*- 200 commandes ont été passées.
- Environ 460 personnes ont été servies à table.*

- Chiffre d'affaires : un petit 3.000 € sur 2 jours (café gourmand + vente de produits).

Cette opération fut couronnée de succès et très appréciée par les clients et les utilisateurs.

Les locataires apprécient également ces initiatives. Ces pop-ups créent une dynamique supplémentaire dans le centre commercial.



Image: Deuxième édition du pop-up café gourmand

PILIER 3, PARTNERS

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Create 1,000 permanent retail jobs by investing € 200m in shopping centres by 2017	+330 retail jobs since 2014 +30 retail jobs in 2017	***	***
Tenant engagement: set up sustainability committee in all SCs by 2017	Sustainability on the agenda of 100% of SCs	***	**
Tenant engagement: tenant satisfaction survey in all SCs by 2017	Tenants satisfaction surveys in 100% of SCs	***	***
Assess suppliers' compliance with suppliers charter in all SCs by 2017	3 suppliers surveys	***	***

*** achieved or ongoing **partially met *not met/targets are based on group level

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

- 1) Création de nouveaux emplois permanents dans le commerce de détail lors de nouveaux investissements.
- 2) Participation des locataires : Installation d'un comité de durabilité et organisation d'enquêtes auprès des locataires.
- 3) Participation des fournisseurs : application de la charte de durabilité.

Le premier objectif résultait au départ du fait que les nouveaux investissements, les extensions, etc. ont entraîné la création de nouveaux emplois. En 2017, nous suivons dès lors encore l'évolution de cette tendance au 'Shopping 1' de Genk (quelque 30 emplois). Au Retail Park 'Les Bastions', un emplacement est encore libre (le reste était déjà entièrement loué en 2016). Pour 2018, nous attendons l'ouverture de l'extension du centre commercial 'Les Bastions'. De plus, il est également utile de savoir combien de personnes sont employées dans un centre, par exemple lors d'entretiens avec la commune ou la ville, ce qu'il en est de la sécurité, de la mobilité,... Par rapport au comptage de 2015 qui dénombrait 3.035 emplois (pour environ 140k m² GLA), on compte 3.039 emplois en 2017 (pour environ 150k m² GLA), suite à la location d'un peu plus d'unités et à l'extension du retail park.

Le « green lease » a été approuvé en 2014 pour l'ensemble du groupe Wereldhave et est depuis lors bien implémenté. Presque 100 % des contrats nouveaux et renouvelés ont été signés avec cette annexe. En 2017, outre un point standard inscrit à l'ordre du jour, un comité de durabilité a également mis sur pied lors de l'assemblée des commerçants. Ce comité fait partie du comité de concertation existant, mais avec la demande adressée aux locataires d'examiner aussi les différents points inscrits à l'ordre du jour du point de vue de la durabilité. Dans la plupart des réunions, une table ronde a d'abord été organisée afin de savoir comment les locataires tentent déjà d'adopter un comportement durable, en ce qui concerne les déchets, la réduction de la consommation, les expériences des sociétés mères, ... un intérêt réciproque a permis le dialogue et offert des possibilités d'amélioration.

Une charte de durabilité, c.-à-d. une sorte de guide pour un comportement correct et durable, a été élaborée 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 du département Opérations, des contrats du département Développement et autres ont également été signés, bref tous les contrats qui débouchent sur des partenariats durables. En 2017, 15 contrats sont entrés en ligne de compte, tous avec la charte de durabilité. Chez trois de nos fournisseurs (sécurité, entretien des espaces verts et société de nettoyage), nous avons aussi réalisé une enquête sur leur mode d'implémentation de la charte dans leurs propres méthodes de travail. Ils sont très positifs à l'égard de l'utilisation de cette charte, qui ouvre le dialogue et offre de l'espace à l'amélioration pour les deux parties.

Atelier Securitas

En février 2017, la Société a organisé un atelier avec Securitas. Les personnes présentes étaient les différents shopping managers, les SPOC de Securitas, les facility managers et le conseiller en prévention interne. Une évaluation de la mission générale du partenaire en matière de sécurité, de nouvelles technologies, un aperçu des questions fréquemment posées et de leur solution, le rôle d'un agent de gardiennage, leurs solutions technologiques internes, etc. figuraient à l'ordre du jour. Un tel atelier permet de se concentrer sur un objectif commun, de prendre des décisions au niveau du groupe et d'optimiser constamment la collaboration.

Securitas a également complété le questionnaire relatif à la charte de durabilité, tout en étant attentif à ce qui s'est bien passé et à ce qui peut être amélioré. Ils sont également demandeurs d'une meilleure description de la mission dans le but de favoriser des pratiques durables (contrôle de l'éclairage, surveillance des déchets, ...).

*« Nous avons organisé des sessions de cocréation avec chaque directeur de centre afin de trouver une méthode de travail adaptée aux valeurs et aux besoins spécifiques de Wereldhave Belgium. Cette méthode s'inscrit dans le cadre de la charte et permet de travailler de manière uniforme dans tous les centres. »
(Securitas)*

PILIER 4, SOCIETY

TARGET	PERFORMANCE BE	STATUS BE	STATUS WH
Improve retail customer satisfaction to good	Retail customer satisfaction score 81,5	***	***
Invest 1% of NRI to strengthen our connection to local community	0,48 million euro invested (1,02% NRI)	***	***

*** achieved or ongoing **partially met *not met /targets are based on group level

Voir aussi les tableaux des indicateurs environnementaux

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 la durée de fréquentation, ce qui augmente les volumes des achats et le chiffre d'affaires.
- 2) Investissement de 1 % du NRI dans des initiatives sociales ayant un lien avec le tissu local.

En Belgique, les visiteurs de nos 5 centres commerciaux ont été interrogés courant 2015. Un score de 81,5 % a été atteint en moyenne en ce qui concerne la satisfaction. Les résultats ont été analysés et des points d'amélioration pour 2016 ont été intégrés dans les business plans spécifiques par centre. Ainsi, on a par exemple pris la décision d'instaurer la gratuité des toilettes dans nos centres commerciaux. Dans le cadre d'un projet global de « Customer Journey », des enquêtes en ligne ont été lancées fin 2017 pour ajuster le positionnement.

En Belgique, le projet de «Customer Journey» débouchera aussi sur de meilleurs services, une accessibilité plus aisée et une signalisation plus claire, de nouvelles zones de loisirs pour enfants, etc. Cet accent sur le client sera également poursuivi en 2018. Une étude détaillée a déjà été lancée auprès des clients fin 2017 à Nivelles et sera également organisée début 2018 dans les autres centres commerciaux.

Pour répondre aux attentes du visiteur, un nouveau point d'accueil a été élaboré. 'The Point' permet au client de faire appel à différents services susceptibles de rendre la visite du centre commercial plus agréable. Ce concept innovant sera également déployé dans les autres centres, dont Les Bastions qui sera le prochain.

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 avec les locataires. Fin 2017, un contrat a été signé avec un partenaire afin de faciliter ces enquêtes et de les exécuter plus fréquemment.

The Point Shopping Nivelles

Le 31 mars, le Shopping Nivelles a ouvert un nouveau concept pour l'infodesk. La Société souhaitait améliorer la qualité de l'hospitalité du centre commercial en accueillant mieux ses clients. Que pouvons-nous offrir de plus qu'un point d'information classique ? Comment pouvons-nous améliorer la fidélité des clients ? Pour nous distinguer de nos concurrents, l'équipe et un partenaire externe ont eu l'idée de mieux écouter nos clients et de leur offrir plus de services. De nombreux contacts ont été noués avec des partenaires pour introduire des services supplémentaires, comme des chargeurs de smartphone gratuits, un service d'impression de photos via smartphone, un personal shopper, des cartes de transports en commun, un point de collecte supplémentaire pour les colis, etc. Le nouveau point d'information s'appelle 'The Point', parce que ce nom est compréhensible par tous les clients dans différentes langues et qu'il peut aussi être utilisé pour les autres centres commerciaux.

Tous les services commencent par un point, par exemple :

- .Pleasure (cinéma et tickets de concert)*
- .Mode (personal shopper)*
- .Photos (service d'impression)*



Image: The Point

85 actions à but social ont été organisées au total dans les différents centres commerciaux (e.a. Croix-Rouge, collecte de livres Oxfam, Viva for Life, CAP 48, autre soutien pour de bonnes causes,...). Pendant l'année, une évaluation administrative est réalisée des espaces mis à disposition (une valeur locative estimée pour une période donnée en fonction de la pertinence sociale et de l'implication). D'autres initiatives ont été mesurées sous forme de coût (e.a. sponsoring, ruches, frais de participation à des actions, ...). Depuis cette année, un montant 2.000 euros a aussi été mis à la disposition des centres commerciaux dans le but de lancer et de soutenir des initiatives durables. Ceci offre à chaque centre la possibilité de pleinement réaliser une idée. L'award de la durabilité 2015-2016 était un signe précurseur plein d'inspiration. Heureusement, grâce au soutien de l'autonomie et de la créativité de chaque centre, nous pouvons avoir plusieurs gagnants : tant les centres commerciaux que les associations caritatives !

Pour 2017, on a atteint 1,02 % du NRI.

Shopping Nivelles: Le Nostalgie Magic Tour (novembre- décembre 2017)

Le Nostalgie Magic Tour a donné son coup d'envoi au Shopping Nivelles cette année. Le résultat d'un long partenariat pour de belles causes comme offrir des fêtes de fin d'année magiques à des enfants défavorisés.

Grâce au soutien de bénévoles, de partenaires comme le Shopping Nivelles, Bebat, l'association Arc-En-Ciel et bien sûr de nos clients, 20.347kg de jouets et 16.067kg de piles usagées ont été récoltés! Une superbe victoire et un très beau résultat qui a permis à 8.500 enfants de vivre de merveilleuses fêtes de fin d'année.

Au Shopping Nivelles, nous avons eu le plaisir d'accueillir des personnalités comme la Mascotte de Walibi et Richard Ruben.



Dîner de Noël au Ring Shopping

La veille de Noël, le Ring Shopping a invité plus de 400 personnes défavorisées pour le repas du soir. Plus de 35 bénévoles, dont les membres de l'équipe du centre commercial, se sont réunis afin de préparer un dîner, de disposer des tables et de créer une ambiance festive.

Le directeur du centre commercial Bruno Devriese déclare : « Chaque veillée de Noël, j'ai la chance d'être entouré de ma famille et de profiter d'un délicieux dîner. Et chaque année, je me rends compte que cette tradition ne vaut pas nécessairement pour tout le monde. C'est pourquoi j'ai voulu, cette année, faire un peu la différence en organisant un dîner et en aidant d'autres personnes à se sentir heureuses. Le Ring Shopping est le lieu idéal pour un tel événement. En collaboration avec la banque alimentaire et d'autres partenaires, nous avons voulu aider les gens à oublier leurs problèmes et à profiter d'un délicieux et chaleureux réveillon de Noël. Nous leur avons offert un menu trois services et chaque enfant a reçu un cadeau. Nos invités sont rentrés chez eux avec un sentiment agréable. La Société a donné € 2.000 en soutien à cet événement. En outre, l'événement correspond parfaitement au pilier de l'intégration sociale, car de nombreux autres collègues avaient, à cette occasion, rédigé des cartes de vœux à l'attention des invités. »



Peintures de la Croix Rouge à Tournai
 Dans le cadre des travaux du Centre Commercial Les Bastions, un couloir blanc a été créé pour lier le Retail Park à la galerie et au parking souterrain. Afin de créer de la vie et encourager les visiteurs à emprunter ce couloir blanc, le Centre Commercial a décidé de mettre de la couleur et de la vie dedans via une fresque réalisée en partenariat avec La Croix Rouge. Le thème choisi était 'les magasins du monde', un mixte entre le cœur du métier du Centre Commercial et la mixité que représente la Croix Rouge avec ses résidents.

Le projet a été réalisé en plusieurs étapes :
 le samedi 20 mai : atelier réalisation des dessins avec les enfants de la Croix Rouge.

le mercredi 31 mai : la réalisation des fresques (de 3 mètres sur 1m50) avec les enfants résidents de la Croix Rouge.

le mercredi 7 juin : finition des fresques avec les enfants.

Les fresques ont été réparties dans la longueur du couloir. Entre celles-ci, des jeux de mots ont été imbriqués. Ce couloir a rencontré un grand succès et les visiteurs ont tous apprécié cette belle initiative.



Des cartes de vœux au 'Shopping 1'

Noël pour tous ! Tel était le slogan du 'Shopping 1'. Nos visiteurs se sont vu offrir la possibilité d'adresser un vœu spécial à quelqu'un sans savoir qui ! Nous avons distribué des cartes de vœux vierges (à l'effigie du 'Shopping 1') à nos visiteurs et leur avons demandé de rédiger un message chaleureux à l'attention de 'Ter Heide' (une organisation qui s'occupe de personnes handicapées), de 'ZOL' (un hôpital à Genk) ou de l'Overkop huis' (une institution pour enfants / adolescents souffrant de problèmes psychiques). Les cartes ont été accrochées jusqu'au 24/12 dans notre 'tunnel de lumière'. Le 25/12, 811 cartes ont été apportées à l'hôpital afin de surprendre les patients le matin de Noël, et les autres cartes ont été réparties entre Overkop et Ter Heide.



LIEN AVEC LES SDG



Figure : Sustainable Development goals/ objectifs de développement durable

Les KPI et les procédures internes peuvent se traduire par des objectifs de développement durable, des SDG:

SDG	SUSTAINABILITY FOCUS AREA	ALIGNMENT
7. Renewable energy	Bricks	2,000 MWh solar energy
8. Good jobs and economic growth	Partners	20.000 jobs in our shopping centers. Target WH: Invest to create 1.000 extra jobs
11. Sustainable cities and communities	Bricks & Society	Health & Safety Assessments Reduction environmental impact Increase social impact
13. Climate action	Bricks	Renewable energy Sustainable sourcing Energy reduction Climate change policy & assessment (BREEAM)
17. Partnership for the goals	All pillars	Partnering with suppliers, tenants & society

7. Énergie durable à un coût abordable. Cet objectif figure dans l'élaboration du KPI énergie. Un vaste projet d'installation de panneaux solaires a été lancé et se terminera en 2018 afin de permettre une production locale et autonome. S'il faut acheter de l'énergie, celle-ci sera verte. En outre, s'efforcer de faire baisser la consommation reste le meilleur investissement.

8. Travail décent et croissance économique. Wereldhave possède sa propre charte de conformité que chaque travailleur signe et qui confirme ainsi son intégrité. De plus, nous imposons aussi des conditions à nos partenaires dans le cadre d'un « green Lease » (locataires) et d'une Suppliers Charter (charte fournisseurs), qui contiennent entre autre de bonnes pratiques et, bien entendu, un code de déontologie. La croissance économique a été déterminée dans un objectif antérieur : de nouveaux investissements dans les extensions créent notamment des emplois supplémentaires. Depuis 2015, un comptage bi-annuel de tous les emplois est organisé. Dans la mesure du possible, la situation chez les locataires est suivie de près afin de leur permettre de fonctionner de manière optimale et de conserver (ou d'augmenter) les emplois. Malheureusement, ce n'est pas toujours possible et cela dépend du climat économique général.

11. Villes et communautés durables. Nos centres doivent pouvoir contribuer au tissu local et être une plateforme pour des initiatives durables. Le dialogue avec les villes, les communes, les associations locales, les clubs, les écoles, etc. est nécessaire en permanence. Nous tentons de réduire notre impact sur l'environnement en contrôlant mieux nos bâtiments et en les adaptant là où cela s'avère nécessaire. Les évaluations de santé et de sécurité contribuent à l'évaluation et au contrôle constants du portefeuille, conformément à la réglementation en vigueur.

13. Action climatique. Depuis le début de notre reporting sur la durabilité (2013), nous suivons les objectifs climatiques internationaux et tentons chaque année de nous améliorer et de faire preuve d'un peu plus d'ambition. La stratégie de durabilité de Wereldhave est une évaluation et une évolution continues. L'ensemble du pilier Bricks contribue à la réduction de la consommation d'énergie qui est interprétée dans un sens très large (énergie, eau, déchets, écologie, transports,...).

17. Partenariats pour la réalisation des objectifs. Cet objectif est contenu dans le KPI du pilier 3. Il est indispensable d'avoir des partenaires qui s'attachent à un objectif commun en vue d'une amélioration continue des activités de chacun. Il est nécessaire de sensibiliser toutes les parties prenantes, ce qui reste un point de travail constant. Les chartes citées au point (8) s'y appliquent également, continuer à se défier et à communiquer pour s'améliorer.

ANNEXE

COMMENTAIRE DU RAPPORT ANNUEL DE WERELDHAVE BELGIUM 2017

La Société établit un rapport sur ses performances en 2017 conformément aux « Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting » (Recommandations sur les meilleures pratiques pour le reporting développement durable) de la European Public Real Estate Association (EPRA). Le groupe Wereldhave établit un rapport sur ses performances en 2017 à l'aide des directives de la « Global Reporting Initiative » (initiative de reporting global) (SRS) (Kern) et y intègre les indicateurs de performance pertinents du « GRI Construction and Real Estate Sector Supplement » (CRESS) ainsi que les directives sur les meilleures pratiques pour le reporting développement durable de l'EPRA.

Portée du rapport environnemental

La Société a enregistré d'importants progrès suite au suivi et à l'amélioration de ses performances environnementales. Wereldhave Belgium établit un rapport sur les performances environnementales des actifs qui relèvent de sa gestion opérationnelle et dont les chiffres de l'efficacité énergétique et des ressources utilisées peuvent être mesurés et directement gérés. Pour 2017, les données, en valeur absolue, pour tous les indicateurs de performance liés à l'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, à la consommation d'eau et aux déchets que le loueur contrôle, ont été publiées pour 13 biens immobiliers sur 16 (les retail parks et les galeries ouvertes Les Bastions RP, Genk Stadplein et Waterloo n'ont pas été pris en considération parce qu'ils ne comprennent que très peu, voire aucune partie commune).

Les chiffres like-for-like pour l'énergie, les gaz à effet de serre, l'eau et les déchets ont été repris pour 12 propriétés sur 16. Les chiffres rapportés comprennent la consommation totale de l'énergie obtenue et de l'eau consommée par le loueur pour les biens immobiliers que Wereldhave Belgium possède et gère. En ce qui concerne les chiffres like-for-like, il n'a pas été tenu compte des actifs qui ont été achetés, vendus ou (re)développés dans une mesure considérable pendant la période du rapport (comme le centre commercial ' Les Bastions'). Les chiffres like-for-like montrent les modifications d'un indicateur sur une période de deux ans en cas de portefeuille inchangé. On se forge ainsi une idée la plus précise possible des performances environnementales de notre portefeuille immobilier durant les 24 derniers mois. Les chiffres absolus donnent un aperçu de l'impact environnemental sur l'ensemble de l'année 2017. L'expression 'que le loueur contrôle' fait généralement référence à des informations qui se rapportent à l'utilisation commune (services communs), parce que certaines données - de compteurs ou de contrats - ne peuvent être filtrées en détail ; cela s'explique comme suit :

RETAIL: Les chiffres communiqués pour l'électricité, le gaz et l'eau ne valent que pour les parties communes ; les chiffres relatifs aux déchets portent sur les parties communes et les parties individuelles.

BUREAUX: Les chiffres communiqués pour l'électricité ne concernent que les parties communes ; les chiffres relatifs au gaz, à l'eau et aux déchets portent sur les parties communes et les parties individuelles. Lorsque les données sont disponibles pour les locataires par le biais de compteurs individuels, nous les signalons dans les tableaux.

Méthode de calcul des chiffres de performance

Les chiffres d'intensité sont calculés à l'aide d'une fraction avec les 'services communs' comme numérateur et la 'superficie louée' comme dénominateur. Ces services communs font référence à la consommation des services d'utilité publique achetés par le bailleur pour les parties communes et les services aux locataires qui ne disposent pas d'un compteur. Lorsque la consommation des locataires est mesurée par un sous-compteur, celle-ci est mentionnée dans un rapport distinct. Wereldhave se rend compte que l'indicateur d'intensité peut être influencé par un déséquilibre entre le numérateur et le dénominateur, comme recommandé dans les « Recommandations sur les meilleures pratiques pour le reporting développement durable » de l'EPRA.

Pour notre rapport externe sur les indicateurs de performance environnementale, nous utilisons une autre période du rapport que pour notre rapport financier. Les indicateurs de performance environnementale sont à présent consolidés au cours d'une période de 12 mois successifs et non par exercice comptable, comme dans nos précédents rapports annuels. Depuis 2015, la période du rapport couvre une période de 12 mois, à savoir le quatrième trimestre de 2014 et les trois premiers trimestres de 2015. La même méthode a été utilisée pour 2017. Cela nous permet d'émettre à temps un rapport sur notre empreinte écologique. Afin de mesurer les performances environnementales de notre portefeuille immobilier, nous établissons le rapport et comparons les mêmes performances sur une période de 12 mois avec une période de 12 mois d'il y a un an.

Les chiffres like-for-like sont dès lors comparés avec deux périodes comparables. La consommation énergétique like-for-like pour les parties communes du portefeuille des centres commerciaux a baissé de XX % durant la période du rapport. Il en découle une baisse cumulée de notre intensité énergétique (pour le portefeuille des centres commerciaux) de 21,2 % par m² (like-for-like) de 2013 à 2017. La consommation énergétique like-for-like pour les parties communes du portefeuille des bureaux a baissé de XX % durant la période du rapport. Il en découle une baisse cumulée de notre intensité énergétique (pour le portefeuille des bureaux) de 21,2 % par m² (like-for-like) de 2013 à 2017. La consommation d'énergie comprend la consommation d'énergie tant directe qu'indirecte. La consommation d'énergie directe est l'énergie issue de la source primaire que la Société a achetée et consommée sur place (p. ex. gaz et mazout). La consommation d'énergie indirecte est l'énergie produite par un tiers et achetée à ce tiers sous forme convertie, à savoir de l'électricité ou du carburant liquide (p. ex. électricité, chauffage et systèmes de refroidissement). Les facteurs d'émission sont basés sur les informations fournies par les fournisseurs finaux pour l'électricité et sur les facteurs d'émission nationaux pour le gaz. Lorsque les facteurs de conversion pour 2017 n'étaient pas encore disponibles, nous avons à nouveau utilisé les chiffres de 2016. L'émission de dioxyde de carbone est liée à la consommation d'énergie (en kWh) qui est mentionnée dans le même tableau. Les émissions de gaz à effet de serre visées au scope 3 font référence à la consommation de l'énergie achetée par le bailleur et mesurée par les sous-compteurs des locataires, ainsi qu'à l'énergie qui a été achetée par les locataires.

Modifications dans le rapport sur les indicateurs environnementaux

Lorsque les chiffres étaient incomplets et/ou inconnus, nous avons estimé ces chiffres sur la base de la période précédente. Là où c'est possible, des informations ont été fournies sur le locataire, mais il était difficile d'être exhaustif, car la plupart des compteurs relèvent de la propriété privée ; lorsque les parties privatives étaient raccordées à un même compteur principal, les sous-compteurs donnaient des informations à propos de ces données privatives.

Indicateurs de performance socio-économique

Comme recommandé dans la troisième édition des « Recommandations sur les meilleures pratiques pour le reporting développement durable » de l'EPRA, Wereldhave communique des informations sur des indicateurs de performance sociale complémentaires. Ceux-ci concernent les évaluations de santé et de sécurité existantes, les incidents de santé et de sécurité qui se sont produits et les programmes d'engagement sociétal de 2017 pour notre portefeuille retail. Ils couvrent 100 % de notre portefeuille retail total (sur la base de la valeur comptable brute). La certification BREEAM vaut pour 7 actifs, les 5 plus grands centres commerciaux ainsi que Gent Overpoort (usage mixte) et 'Les Bastions' Retail Park. Il n'a pas non plus été tenu compte des galeries ouvertes.

Des évaluations ont été réalisées dans le domaine de la sécurité et de la santé pour le portefeuille retail des cinq grands centres commerciaux, dans le cadre desquelles quatre évaluations ont été réalisées entièrement et une partiellement (à 25 %, étant donné que les travaux sont toujours en cours au centre commercial 'Les Bastions'). Ces évaluations comprennent la santé et le bien-être, la gestion énergétique, les bâtiments et les installations techniques, les certificats, les rapports consultatifs, et les plans d'action. Nous avons connu une véritable évacuation à Nivelles qui s'est déroulée dans le calme et sans heurts étant donné qu'elle avait bien été préparée à l'avance (exercice annuel). Des programmes d'engagement sociétal ont été introduits pour notre portefeuille retail. Ils comprennent notamment des événements qui visent à promouvoir l'intégration sociale, la mise à disposition d'un espace pour des initiatives sociales, l'implication du personnel et les investissements dans des installations pour l'intégration sociale. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans le chapitre relatif à la durabilité de ce rapport annuel. Les indicateurs de performance sociale (HR) sont basés sur les informations du groupe Wereldhave. Dans la mesure du possible, la Société a été séparée.

MESURES DE PERFORMANCE DE DURABILITÉ EPRA

Environmental performance measures		Page
Elec-abs	Total electricity consumption	105&107
Elec-Lfl	Like-for-like total electricity consumption	105&107
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	105&107
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	105&107
Fuels-Abs	Total fuel consumption	105&107
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	105&107
Energy-Int	Building energy intensity	106&107
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	105&107
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	105&107
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	106&107
Water-Abs	Total water consumption	105&107
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	105&107
Water-Int	Building water intensity	106&107
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	105&107
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	105&107
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	88&106
Social performance measures		Page
Diversity-Emp	Employee gender diversity	108
Diversity-Pay	Gender pay ratio	111
Emp-Training	Employee training and development	110
Emp-Dev	Employee performance appraisals	111
Emp-Turnover	New hires and turnover	109
H&S-Emp	Employee health and safety	109&110
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	108
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	108
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	108&114
Governance performance measures		Page
Gov-Board	Composition of the highest governance body	36
Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	36-38
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	65-68

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

1 Environmental performance indicators - Retail

EPRA sustainability performance measures					
		Absolute		Like for Like	
				Belgium	
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Landlord obtained electricity consumption for shared services	MWh	7.568	7361	7.156	7.056
Electricity exclusively sub-metered to tenants		26	23	26	23
Total landlord obtained electricity		7.594	7385	7.182	7.079
Total landlord-obtained district heating and cooling consumption for shared services		-	0	-	-
Landlord-obtained fuel consumption for shared services		3.812	5.029	3.289	4.483
Fuels exclusively sub-metered to tenants		303	263	303	263
Total energy consumption from all sources		11.709	12676	10.775	11.825
Total direct GHG emissions GHG Protocol Scope 1	tonnes CO2e	701	925	605	825
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 2		1.471	1067	1.383	1.016
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 3		61	52	61	52
Total direct and indirect GHG emissions		2.233	2.044	2.049	1.893
Total landlord-obtained water consumption (common/private areas)	m3	34.544	55.961	31.392	51.079
Water consumption exclusively sub-metered to tenants		38.820	53.298	30.336	53.298
Total weight of waste	Metric tonnes	1.578	1639	1.230	1.353
Disposal route	Proportion by weight (%)				
- Reused		0%	0,0%	0%	0%
- Recycled		36%	44,0%	36,0%	44,0%
- Landfill facility		0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Incineration		64%	56,0%	64,0%	56,0%
- Composting/ anaerobic digestion facility		0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Other disposal route		0%	0,0%	0,0%	0,0%
		100%	100%	100%	100%

2 Environmental intensity indicators - Retail

EPRA sustainability intensity measures					
		Absolute		Like for Like	
		Belgium			
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Building energy intensity	kWh/m2/year	71,5	79,8	78,2	88,9
	kWh/visitor/year	0,7	0,7	0,8	0,8
Greenhouse gas intensity from building energy	kgCO2e/m2/year	13,6	12,9	14,9	14,2
	kgCO2e/visitor/year	0,1	0,1	0,1	0,1
Building water intensity	m ³ /m2/year	0,4	0,7	0,4	0,8
	Liter/visitor/year	4,3	6,4	4,5	7,2

3 Other relevant environmental and social indicators 2017

Belgium

BREEAM certifications in place	% of assets	71%	5/7 assets
BREEAM certifications in place	% of GLA	67%	
Health & Safety - assessments undertaken	% of assets	85%	4,25/5 assets
Health & Safety - incidents occurred	Number	1	evacuation Shopping Nivelles
Local engagement program in place	% of assets	100	all SC
Local community investments - absolute	€	0,48mio	table social actions
Local community investments - relative to NRI	% of NRI	1,03%	

4 Environmental performance indicators - Office

EPRA sustainability performance measures					
		Absolute		Like for Like	
				Belgium	
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Landlord obtained electricity consumption for shared services	MWh	6.257	5.438	6.257	5.438
Electricity exclusively sub-metered to tenants		2.610	2.621	2.610	2.621
Total landlord obtained electricity		8.866	8.059	8.866	8.059
Total landlord-obtained district heating and cooling consumption for shared services		-	-	-	-
Landlord-obtained fuel consumption for shared services		4.442	3.919	4.442	3.919
Fuels exclusively sub-metered to tenants		-	-	-	-
Total energy consumption from all sources		13.309	11.978	13.309	11.978
Total direct GHG emissions GHG Protocol Scope 1	tonnes CO2e	29.227	26.576	817	721
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 2		1.333	1.158	1.333	1.158
Total indirect GHG emissions GHG Protocol Scope 3		1.613	1.365	1.613	1.365
Total direct and indirect GHG emissions		3.763	3.244	3.763	3.244
Total landlord-obtained water consumption (common/private areas)	m3	15.885	16.020	15.885	16.020
Water consumption exclusively sub-metered to tenants		-	-	-	-
Total weight of waste	Metric tonnes	192	195	192	195
Disposal route	Proportion by weight				
- Reused					
- Recycled		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Landfill facility		49,0%	79,0%	49,0%	79,0%
- Incineration		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Composting/ anaerobic digestion facility		50,0%	16,0%	50,0%	16,0%
- Other disposal route		1,0%	5,0%	1,0%	5,0%
		-	-	-	-

5 Environmental intensity indicators - Office

EPRA sustainability intensity measures					
		Absolute		Like for Like	
				Belgium	
Impact areas	Units	2016	2017	2016	2017
Building energy intensity	kWh/m2/year	175,7	158,2	175,7	158,2
Greenhouse gas intensity from building energy	kgCO2e/m2/year	49,7	42,8	49,7	42,8
Building water intensity	m3/m2/year	0,2	0,2	0,2	0,2

INDICATEURS SOCIAUX

1 Workforce

Workforce - employment (GRI 102-7; 102-8)/ Total and BE

(in FTE)

		Total	Belgium
2017	Number of employees year end	184.0	43.3
2016	Number of employees year end	209.6	54.0
2017	Part-time employees	15.1%	29.2%
2016	Part-time employees	0.9%	0.0%
2017	Full time employees	84.9%	70.8%
2016	Full time employees	99.1%	100.0%
2017	Employees with fixed contract	11.5%	2.1%
2016	Employees with fixed contract	10.9%	3.7%
2017	Employees with permanent contract	88.5%	97.9%
2016	Employees with permanent contract	89.1%	96.3%

Workforce - employment (GRI 405-1, EPRA Diversity-Emp)/ Total

(number)	2017			2016		
	%	Male	Female	%	Male	Female
Age group < 30	12%	4	18	12%	5	21
Age group 30-40	39%	33	42	41%	30	59
Age group 40-50	30%	25	33	27%	33	24
Age group > 50	19%	18	19	12%	22	21
Total numbers of employees	192	80	112	215	90	125
Employees in senior management		65%	35%		70%	30%
Annual increase in base salary excluding individual STI	5.7%	6.4%	4.9%	3.9%	3.0%	4.5%

2 Employee turnover

Total number and rates of new employee hires and employee turnover by age group, gender and region (GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)/ Total				
(number)	2017		2016	
	New hires	Departures	New hires	Departures
Male	19	31	22	26
Female	23	43	29	31
Age group < 30	11	13	11	5
Age group 30-40	18	30	16	11
Age group 40-50	11	20	21	24
Age group > 50	2	11	3	17
Total	42	74	51	57
(number)	2017	2016	2015	
Resignations	19	15	5	
Dismissals	5	9	0	
Mutual agreements	31	16	16	
Retirements	1	4	1	
Departure during probation period	2	3	0	
Expiry contacts	16	9	3	
Outsourcing	0	0	0	
Deaths	0	0	0	
Totals	74	57	25	
Employee turnover	40.2%	26.5%	10.5%	
New employee hires (GRI 401-1)/ Total				
New employees hired in 2017 by gender	%			
Male employees	45.2%			
Female employees	54.8%			
New employee hires (GRI 401-1)/ Total				
New employees hired in 2017 by age group	%			
Age group < 30	26.2%			
Age group 30-40	42.9%			
Age group 40-50	26.2%			
Age group > 50	4.8%			
Sickness ratio (GRI 403-2)/ Total and BE				
	Units	Total	Belgium	
2017 Sickness ratio (%)		2.9	2.2	
2016 Sickness ratio (%)	%	2.0	3.3	
2017 Work-related fatalities		0	0	
2016 Work-related fatalities	Number	0	0	

Training & Development (GRI 404-1, 404-2, EPRA Emp-training)/ Total and BE

	Units	Total	Belgium
2017 training hours total	Number	3,064	310
2017 training hours per employee		17	7
2017 training costs total	in Euro	235,782	21,203
2017 training costs per employee		1,281	490
2016 training hours total	Number	3357	166
2016 training hours per employee		16	3
2016 training costs total	in Euro	164,149	18,444
2016 training costs per employee		783	342

		2017		2016	
	Units	Male	Female	Male	Female
Educational training	%	40.6%	59.4%	44.9%	55.1%
Skills & development training		47.4%	52.6%	30.4%	69.6%
Wereldhave training		39.3%	60.7%	41.9%	58.1%
Training workscouncil		0.0%	100.0%	60.0%	40.0%
Training hours per employee	Number of hours	18.7	13.7	14.8	16.2

(Number of hours)

	2017	2016
Educational training	630	1,967
Skills & development training	2,052	1,162
Wereldhave training	235	148
Training workscouncil	147	80

Employees by category (GRI 102-8)/ Total

(Number)

	2017
Board	2
Management	18
Operations (Leasing, Development, Shopping Centre Management)	87
Staff	85
Total	192

Breakdown of senior management employees by gender (GRI 102-8) / Total

	2017	2016	2015
Male employees	65.0%	73.7%	73.9%
Female employees	35.0%	26.3%	26.1%

3 Remuneration

Ratio of Base Salary and remuneration of women to men by employee category (GRI 405-2, EPRA Diversity-pay)/ Total

	2017	
	Male	Female
Board	100%	0%
Management	58%	42%
Operations (Leasing, Development, Shopping Centre Management)	53%	47%
Staff	62%	38%

4 Employee satisfaction

Employee satisfaction by aspect measured (GRI 102-43)/ Total (Number)

	2016	2014
Commitment	7.7	7.9
Engagement	7.5	7.7
Role clarity	6.9	6.8
Vitality	7.6	6.8
Work atmosphere	7.7	7.7
Loyalty	n/a	7.8
Response rate	89.5%	87.8%

Incidents of discrimination

Total numbers of incidents of discrimination and corrective actions (GRI 406-1)/ Total (Number)

	2017	2016	2015
Number of incidents of discrimination reported	0	0	0

Employee performance appraisals (GRI 404-3, EPRA Emp-Dev)/ Total

	2017	2016
Percentage of employees with an appraisal	97%	71%

Employee health and safety (GRI 403-2, EPRA H&S-Emp)/ Total

	2017	2016
Injury rate	0%	0%
Absentee rate	2.9%	2.0%
Number of work related fatalities	1	0

5 Community engagement

Social performance indicators retail portfolio/ Total	2017	2016
Local engagement program in place (% of assets)	100%	100%
Local community investments - absolute (€)	1,813,211	2,116,707
Local community investments - relative to NRI (% of NRI)	1.1%	0.9%



Genk Shopping 1

5

RAPPORT DE GESTION



Le chapitre 'Facteurs de risque' (p.4 à p.18) et la 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise' (p.30 à p.80) font partie intégrante du présent rapport de gestion et constituent le rapport annuel sur les comptes annuels consolidés établis conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés.

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 net des activités clés 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.

Pour renforcer l'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 86 % du portefeuille des placements immobiliers.

Dans les centres commerciaux, 94 baux commerciaux ont été conclus en 2017 (69 nouveaux baux et 25 renouvellements).

Le 25 janvier 2018, Wereldhave Belgium a appris par la presse l'intention de Carrefour de procéder à la fermeture de ses magasins dans le 'Shopping 1' à Genk ainsi que dans le shopping de 'Belle-Ile' à Liège. A ce jour, aucune initiative formelle n'a été prise par Carrefour à l'égard de la Société; la situation contractuelle des baux en cours avec Carrefour restant dès lors pleinement d'application. Les revenus locatifs générés par ces baux représentent environ 3,7% des revenus locatifs de la Société. A Liège, le contrat de bail prévoit une faculté de résiliation en date du 23 septembre 2018 tandis qu'à Genk, la durée ferme du bail court encore jusqu'au 30 novembre 2019. Des initiatives pour l'élaboration d'alternatives ont d'ores et déjà été entamées, impliquant concrètement des hypothèses de recommercialisation des surfaces respectives, avec ou sans rénovation ou redéveloppement de celles-ci.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation EPRA - voir supra - des centres commerciaux s'élève à 94,9% (31 décembre 2016: 95,9%). L'évolution 'Like-for-Like' des revenus locatifs nets du portefeuille de base des immeubles de placement (centres commerciaux) s'élève à -1,1% (2016: 4,9%) (indexation moyenne de 1,8% incluse). Cette baisse du 'Like-for-Like' s'explique principalement par l'impact financier de la mise à disposition gratuite de places de parking pour les visiteurs à Genk (cette mesure ayant généré un impact positif sur le nombre de visiteurs et sur le chiffre d'affaires des commerçants). Les centres commerciaux à Nivelles et 'Belle-Ile' à Liège sont presque entièrement loués. Le taux d'occupation des centres commerciaux 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et 'Genk Shopping I' s'élève respectivement à 92,6 % et 79,7%.

Développements de projets

La juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 66,8 mio au 31 décembre 2017 (31 décembre 2016: € 35,3 mio). L'augmentation nette de € 31,5 mio est attribuable aux éléments suivants :

- Les travaux de construction liés au développement de l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de 15.000 m² (€ 30,3 mio);
- Des coûts de préparation (€ 1,0 mio) portant sur une éventuelle extension (8.000 m² GLA) du centre commercial 'Belle-Ile' à Liège (frais d'étude et de conception). Le permis d'urbanisme et le permis environnemental ont été accordés et sont devenus définitifs. La poursuite de ce projet sera examinée tenant compte de l'évolution de l'occupation des surfaces actuellement louées par Carrefour (10 000 m²).

PROJETS DE DEVELOPPEMENT - CHRONOLOGIE

PROJET	(RE)DEVELOPPEMENT					DESCRIPTION
	2016	2017	2018	2019	2020	
'Les Bastions' Tournai Extension						Investissement € 73,7 mio. Rendement estimé 5,00 - 5,50%

BUREAUX

Le taux d'occupation EPRA a évolué de 90,9% au 31 décembre 2016 à 91,7 % au 31 décembre 2017. Le complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen est pratiquement 100% occupé en date de clôture. Le taux d'occupation du parc de bureaux 'Business&Media' à Vilvorde s'élevait au 31 décembre 2017 à 76,3% (par

rapport à 78,1% fin 2016). Cette diminution est principalement due à une relocalisation de deux locataires.

Le Gérant met tout en œuvre en vue de réduire le vide locatif. La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux qui arrivent à échéance restent prioritaires.

RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

En 2017, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat net des activités clés de € 39,4 mio (2016: € 40,1mio).

La légère augmentation du résultat locatif net est principalement due à diverses hausses de revenus locatifs relatives notamment à des mises à disposition à titre précaire, pop-ups et adaptations de loyers (€ 0,4 mio).

Les charges immobilières ont légèrement augmenté de € 0,5 mio; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont augmenté de € 0,7 mio et ce principalement en raison de paiements non-récurrents d'indemnités de rupture de différents contrats de travail.

Les frais financiers (€ -0,1 mio) et les taxes (€ -0,1 mio) sont restés relativement stables. Wereldhave Belgium a encore perçu en 2017 un dernier dividende de € 0,3 mio dans le cadre de la liquidation du certificat foncier 'Basilix'.

Le résultat net par action des activités clés s'élève ainsi à € 5,68 (2016: € 5,78).

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS NON-CLÉS

Le résultat net des activités non-clés s'élève à € 15,3 mio (2016: € 26,2 mio) et se compose principalement de la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 15,4 mio) et d'un autre résultat sur portefeuille (€ -0,1 mio).

CAPITAUX PROPRES ET DETTES

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres s'élèvent à € 619,3 mio (2016: € 599,6 mio). La valeur nette par action, avant répartition du bénéfice, s'élève à € 89,25 (31 décembre 2016: € 86,41).

Wereldhave Belgium a comme ligne directrice à long terme une solvabilité d'environ 70 %. Au 31 décembre 2017, 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 2019 (€ 214,5 mio) et en 2021 (€ 130 mio) ;
- 'Prêts à terme' venant à échéance en 2024 (€ 30 mio).

Les crédits à court terme ont été conclus sous forme de 'revolving credits' venant à échéance en 2018 (€ 30 mio) ainsi qu'une ligne de crédit engagée (€ 26 mio) sans date d'échéance. Le montant des lignes de crédit non utilisées était de € 196,5 mio au 31 décembre.

Les appels se font à un taux d'intérêt variable et sont repris au bilan à leur juste valeur. Il s'agit uniquement des facilités de crédit pour lesquelles aucune sûreté n'a été constituée. La juste valeur ne diffère pas de la valeur nominale de manière significative puisqu'il s'agit d'avances à court terme à un taux d'intérêt variable.

La Société a conclu un swap de taux intérêt dont le taux variable a été converti en un taux fixe jusqu'à la date d'échéance de la facilité de crédit (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 2017 est de 29,0 % (2016: 27,6 %).

Le taux d'intérêt moyen sur encours de crédits en 2017 s'élevait à 0,94 % (moyenne 2016: 0,99 %). 24,1% sont des dettes à taux d'intérêt fixes et 75,9% à taux d'intérêt variables.



Belle-Île



Genk Stadsplein

FAITS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 25 janvier 2018, Wereldhave Belgium a appris par la presse l'intention de Carrefour de procéder à la fermeture de ses magasins dans le 'Shopping 1' à Genk ainsi que dans le shopping de 'Belle-Ile' à Liège. A ce jour, aucune initiative formelle n'a été prise par Carrefour à l'égard de la Société; la situation contractuelle des baux en cours avec Carrefour restant dès lors pleinement d'application. Les revenus locatifs générés par ces baux représentent environ 3,7% des revenus locatifs de la Société. A Liège, le contrat de bail prévoit une faculté de

résiliation en date du 23 septembre 2018 tandis qu'à Genk, la durée ferme du bail court encore jusqu'au 30 novembre 2019. Des initiatives pour l'élaboration d'alternatives ont d'ores et déjà été entamées, impliquant concrètement des hypothèses de recommercialisation des surfaces respectives, avec ou sans rénovation ou redéveloppement de celles-ci.

Cette annonce de Carrefour aura en 2018 un impact limité sur le résultat net des activités clés de la Société.

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 de 2017, qui se compose du résultat net des activités clés et des activités non-clés, s'est élevé à € 54,7 mio (2016: € 66,2 mio). Par rapport à la même période en 2016, cette diminution est due à une diminution des résultats net des activités clés et non-clés de respectivement € -0,7 mio et € -10,8 mio). Sur base d'un taux de distribution de 90 % du résultat opérationnel, il sera proposé aux Actionnaires un dividende brut de € 5,10 par action pour l'année 2017. 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 2017, le dividende distribuable est de € 35,4 mio.

Le paiement de 90 % 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 (2016: € 4,90 brut - € 3,57 net) par action (coupon 22). Le dividende est payable à partir de 08/05/2018.

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention de proposer aux actionnaires de la Société, par le biais d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature de leur créance générée par la distribution du dividende dans le capital de la Société, contre l'émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du mercredi 18 avril 2018, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à une augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance nette du dividende (i.e. € 3,57 net par action). Pour les actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles actions et qui bénéficieront d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telle réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende nette de précompte (i.e. € 3,57 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte étant payé en espèces à partir du 8 mai 2018. Les conditions et modalités concrètes de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 18 avril 2018.

Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

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

Vilvorde, 8 mars 2018



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		2016	2017
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	40.128	39.403
			€/action	5,78	5,68
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	602.193	621.611
			€/action	86,78	89,58
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	599.586	619.284
			€/action	86,41	89,25
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%	5,4%

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.	4,2%	5,7%
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.	15,3%	18,0%
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.	13,7%	15,8%

TABLEAU 1: EPRA RÉSULTAT

(X € 1.000)

	2016	2017
Résultat net IFRS (part du groupe)	66.241	54.682
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.364	-15.385
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
III. Autre résultat sur portefeuille	251	106
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
EPRA Résultat (part du groupe)	40.128	39.403
Moyenne pondérée du nombre d'actions	6.939.017	6.939.017
EPRA Résultat (€/action) (part du groupe)	5,78	5,68

TABLEAU 2 ET 3: EPRA NAV ET EPRA NNNAV

(X € 1.000)

	2016	2017
Valeur active nette (part du groupe)	599.586	619.284
Valeur active nette (€/action) (part du groupe)	86,41	89,25
A exclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	808	503
II. Impôts différés	1.799	1.824
EPRA NAV (part du groupe)	602.193	621.611
Nombre d'actions en fin d'année	6.939.017	6.939.017
EPRA NAV (€/action) (part du groupe)	86,78	89,58
A inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-808	-503
II. Impôts différés	-1.799	-1.824
EPRA NNNAV (part du groupe)	599.586	619.284
Nombre d'actions en fin d'année	6.939.017	6.939.017
EPRA NNNAV (€/action) (part du groupe)	86,41	89,25

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

(X € 1.000)

	2016	2017
Immeubles de placement	819.827	853.564
A exclure:		
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-35.318	-12.254
Immeubles détenus en vue de la vente	-18.699	0
Immeubles disponibles à la location	765.810	841.310
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	19.159	21.572
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	784.969	862.882
Revenus locatifs bruts annualisés	47.211	48.858
A exclure:		
Charges immobilières	-2.189	-2.419
Revenus locatifs nets annualisés (A)	45.022	46.439
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,7%	5,4%

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	921	11.084	9,10%	8,31%
Centres commerciaux	166.507	2.029	40.509	4,10%	5,01%
Total des immeubles disponibles à la location	244.916	2.949	51.593	4,20%	5,72%

TABLEAU 6: EPRA RATIO DES COÛTS

(X € 1.000)

	2016	2017
Frais généraux	4.626	5.064
Réduction de valeur sur créances commerciales	0	
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	382	401
Charges immobilières	2.618	3.681
A exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-382	-401
Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)	7.244	8.745
Frais d'inoccupation	-781	-1.088
Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)	6.463	7.657
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	47.211	48.457
EPRA Ratio de coûts (y compris frais d'inoccupation) (A/C)	15,3%	18,0%
EPRA Ratio de coûts (hors frais d'inoccupation) (B/C)	13,7%	15,8%

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 2017 par rapport au 31 décembre 2016, principalement en raison de l'augmentation des charges immobilières (1,0 mio) et des frais généraux (0,4 mio) au cours de l'exercice 2017.



7

RAPPORT IMMOBILIER



LE MARCHÉ BELGE DE L'IMMOBILIER

BAISSE DES INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL

En 2017, le volume d'investissement a baissé de quelque 10 % par rapport à 2016, ce qui s'explique principalement par l'absence de transaction sur centre commercial. La vente du portefeuille Bermaso (Highstreet) est, avec 80 mio d'euros, dès lors considérée comme l'opération la plus importante de l'année.

Deux transactions dans des centres commerciaux (celles du Woluwe Shopping Center à Bruxelles et de Rive Gauche à Charleroi) ont été, selon toute probabilité, finalisées début 2018 à des rendements historiquement bas.

L'année dernière, nous avons globalement connu une nouvelle baisse des rendements sur le marché des investissements de l'immobilier commercial, avec un rendement « prime » de 4,25 % pour les centres commerciaux (l'opération annoncée pour le Woluwe Shopping Center sera encore largement inférieure).

En ce qui concerne l'immobilier commercial situé dans une localisation moins favorable ou en cas de taux d'inoccupation important, cette tendance doit être fortement nuancée.

NIVEAUX LOCATIFS STABLES DANS LES CENTRES COMMERCIAUX EN 2017

Il est un fait que les locataires 'locomotives' dans les centres commerciaux ont toujours tendance à tenter de profiter de leur forte position de négociation par l'obtention de loyers sur base du chiffre d'affaires futur du magasin ou d'autres avantages ou contributions spécifiques. Un propriétaire ou promoteur 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.

La location de l'extension du centre commercial Les Bastions à Tournai représentait une partie importante des nouvelles locations sur le marché des centres commerciaux en 2017. Mais il s'agit aussi d'un bel exemple dans le cadre duquel un beau mix complémentaire a été réalisé à des loyers attractifs à relativement court terme.

NIVEAUX RECORD POUR LES INVESTISSEMENTS DANS DES BUREAUX

Le marché des bureaux a de nouveau été caractérisé par un niveau très élevé du volume d'investissement, qui est encore 6 % supérieur par rapport à 2016. Les principales opérations concernaient les Engie Towers et le Meeus 8 à Bruxelles, ainsi que le Zuiderpoort à Gand.

Les rendements pour les meilleurs actifs avec des contrats classiques (« prime yields for standard leases ») ont poursuivi leur baisse vers un nouveau record de 4,5 %.

AUGMENTATION DU LOYER « PRIME » POUR LA PREMIÈRE FOIS EN 6 ANS

Le niveau des nouvelles prises en location (take up) a diminué à Bruxelles, mais le taux d'inoccupation a tout de même aussi baissé tant dans le CBD bruxellois que dans la périphérie bruxelloise.

Il est frappant de constater que pour la première fois en 6 ans, le loyer « prime » à Bruxelles a augmenté de 275 à 300 euros par mètre carré par an.

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 des chiffres présentés par JLL au Forum des Investisseurs 2018.

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)	683.001		103.746		786.747
Projets de développement	66.817				66.817
Total investissements immobiliers	749.818	87,84%	103.746	12,16%	853.564
Valeur d'acquisition	495.305	82,07%	108.230	17,93%	603.534
Valeur assurée (*)	426.202	80,56%	102.848	19,44%	529.050
Loyers contractuels	38.059	78,22%	10.600	21,78%	48.659

(*) assuré par un contrat Risque Général de Construction



COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE LA PLUS RÉCENTE RÉNOVATION	RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (EN % DE L'ÉVALUATION)	SUPERFICIE LOCATIVE (EN M²)
Commercial			
Centre commercial "Belle-Ile", Quai des Venues 1, 4020 Liège (5)	1994	22,27%	30.252
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	18,13%	28.600
Centre commercial "Les Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	1996	7,56%	15.540
Parc commercial 'les Bastions' à Tournai	2016	2,12%	10.350
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	7,28%	27.100
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	12,78%	32.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,83%	3.700
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	4,95%	15.618
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410	1968	1,65%	3.347
		78,57%	166.507
Bureaux			
Parc de bureaux 'Businessclass', Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,35%	3.048 / 29*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,09%	5.449 / 201*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,77%	3.907 / 120*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,50%	12.772 / 246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,08%	11.192 / 368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,00%	16.003 / 1.008*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,06%	11.192 / 208*
		11,85%	63.563 / 2.180 *
Projets commerciaux			
Extension centre commercial 'Les Bastions' à Tournai		6,28%	
Redéveloppement centre commercial à Waterloo (6)		0,20%	
Extension centre commercial 'Belle-Ile' à Liège		0,41%	
Nivelles terrains		0,80%	
		7,69%	0
Immeubles destinés à la vente			
Madou Centre, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel	2002	1,89%	12.162 / 504*
		1,89%	12.162 / 504 *
Total		100%	242.232 / 2.684 *

* archives

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

⁽²⁾ La valeur théorique locative = loyers perçus augmentés 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 sur 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⁾ Le 23 décembre 2016, la FSMA a octroyé une nouvelle dérogation, jusqu'au 31 décembre 2018, relative à l'interdiction d'investir plus de 20% de ses actifs dans un ensemble immobilier.

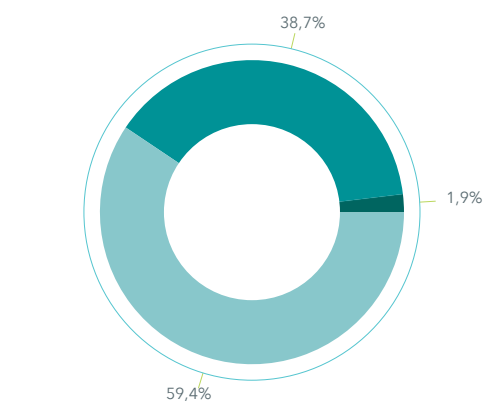
⁽⁶⁾ Cet ensemble immobilier est la propriété de la SA Immo Guwy et de la SPRL Waterloo Shopping et n'est par conséquent pas repris dans les comptes annuels statutaires.

PARKINGS (EN NOMBRE)	LOYERS CONTRACTUELS AU	VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX		REVENUS LOCATIFS THÉO-	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE	TAUX D'OCCUPATION AU
	31 DÉCEMBRE 2017	VACANTS	(€ X 1.000)	RIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2017	(€ X 1.000)	31 DÉCEMBRE 2017
	(€ X 1.000)		(€ X 1.000)	(€ X 1.000)	(€ X 1.000)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	
2.200	11.317	4	11.321	10.977	100,00%	
1.452	8.223	282	8.506	7.884	96,40%	
1.260	3.302	249	3.551	3.295	93,90%	
360	1.097	28	1.125	1.127	97,50%	
1.250	3.189	921	4.110	4.529	79,70%	
2.000	6.554	459	7.013	6.975	92,60%	
0	902	60	962	938	93,60%	
44	2.664	228	2.892	2.986	99,20%	
95	811	0	811	828	100,00%	
	38.059	2.230	40.289	39.539	94,90%	
82	225	130	354	324	60,10%	
178	725	198	923	804	75,20%	
123	478	157	635	573	72,50%	
305	1.226	385	1.612	1.760	78,10%	
238	1.606	5	1.611	1.508	99,70%	
316	2.051	223	2.274	2.127	97,80%	
217	1.589	0	1.589	1.431	100,00%	
	7.900	1.097	8.997	8.527	91,70%	
150	2.701	0	2.701	2.563	100,00%	
	2.701	0	2.701	2.563	100,00%	
	48.659	3.327	51.987	50.630	94,30%	

INFORMATIONS CLÉS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)

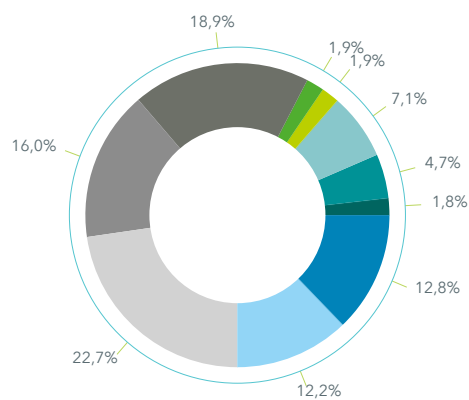


■ Bruxelles
■ Flandres

■ Wallonie

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)

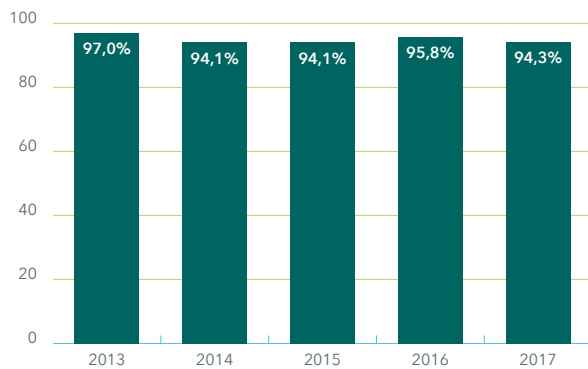


■ Gent
■ Vilvoorde
■ Berchem-Antwerpen
■ Bruxelles
■ Waterloo

■ Nivelles
■ Tournai
■ Liège
■ Genk
■ Kortrijk

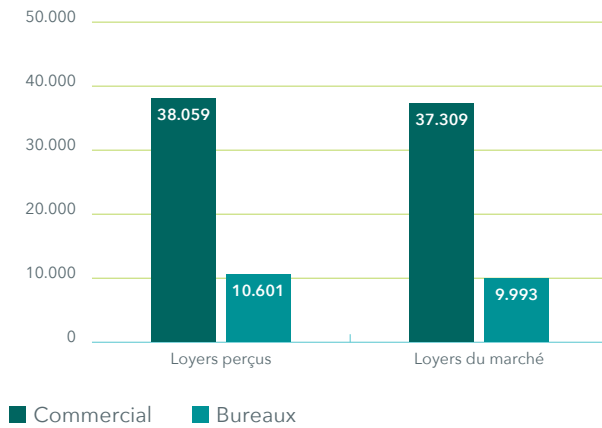
TAUX MOYEN D'OCCUPATION

(en % du revenu locatif)



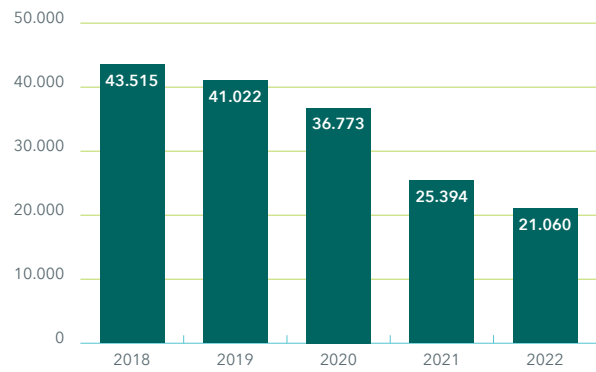
LOYERS CONTRACTÉS/LOYERS DU MARCHÉ

(x € 1.000)



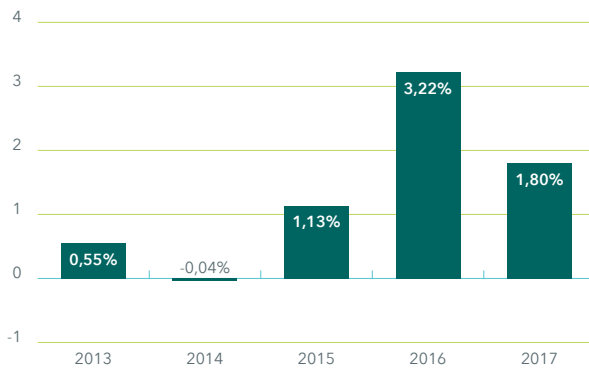
REVENUS LOCATIFS SUR 5 ANS (JUSQU'À LA PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION)

(x € 1.000)



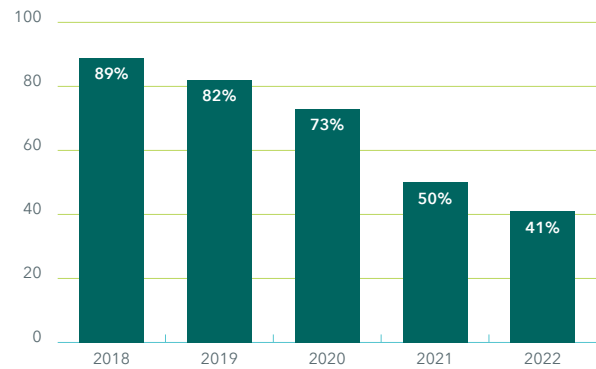
RÉÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

(in %)



REVENUS LOCATIFS GARANTIS

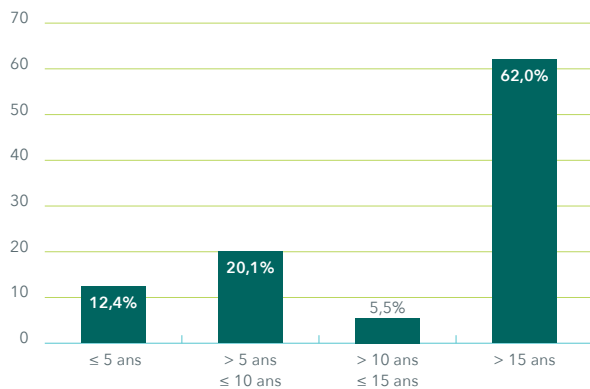
(in %)



BRANCHE MIX

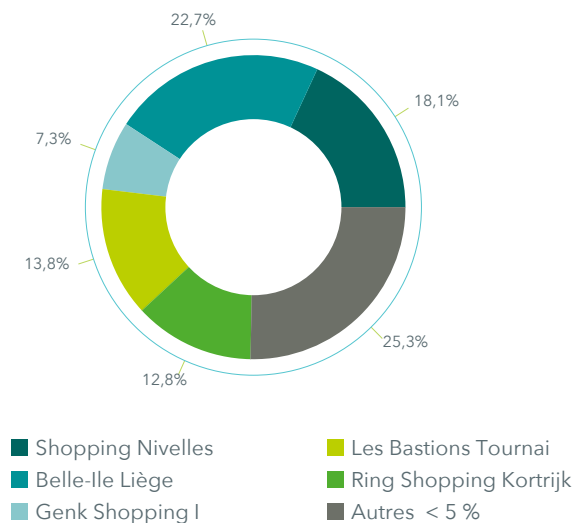
ANALYSE D'ÂGE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en % de l'évaluation)

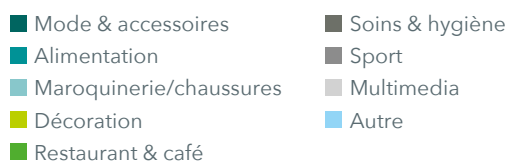
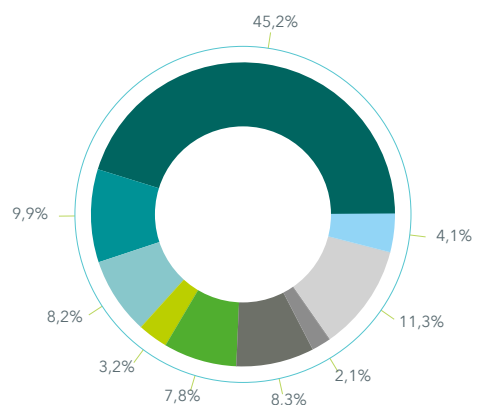


IMMEUBLES DE PLACEMENT > 5%

(en % valeur réelle)

BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT
CENTRE COMMERCIAUX

(% du revenu locatif)



TOP 10 LOCATAIRES

Portefeuille total

LOCATAIRE	SECTION	%
1 ERGO SERVICES KDV	Offices	5,5%
2 CARREFOUR	Retail	3,8%
3 C&A	Retail	3,2%
4 HENNES & MAURITZ	Retail	3,1%
5 DELHAIZE	Retail	2,0%
6 Argenta Spaarbank NV	Offices	1,9%
7 A.S. WATSON GROUP	Retail	1,9%
8 RICOH	Offices	1,6%
9 PROXIMUS	Offices	1,5%
10 EXCELLENT RETAIL BRANDS	Retail	1,4%
		26,0%

Commercial

LOCATAIRE	%
1 CARREFOUR	4,8%
2 C&A	4,0%
3 HENNES & MAURITZ	4,0%
4 DELHAIZE	2,6%
5 A.S. WATSON GROUP	2,5%
6 EXCELLENT RETAIL BRANDS	1,7%
7 SPORTSDIRECT.COM	1,7%
8 CASSIS/PAPRIKA	1,7%
9 REDISCO	1,7%
10 L&L RETAIL BELGIUM SA	1,5%
26,2%	

Bureaux

LOCATAIRE	%
1 ERGO SERVICES KDV	25,4%
2 Argenta Spaarbank NV	8,9%
3 RICOH	7,3%
4 AMADEUS BENELUX S.A.	5,2%
5 PROXIMUS	4,6%
6 ABN AMRO BANK	4,1%
7 24+ nv	4,0%
8 ANTEA BELGIUM NV	3,1%
9 QUINTILES BELGIUM NV/SA	3,0%
10 TVM Belgium	2,2%
67,8%	

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 5,5 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 évaluateur 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 € 529,0 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 62 % de la valeur réelle du portefeuille total des placements immobiliers.

La prime d'assurance pour 2017, taxes incluses, s'élève à € 139.392.

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 CENTRE COMMERCIAL 'BELLE-ILE' CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 30 §3 ET § 4 DE LA LOI SUR LES SIR

Le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a accordé, pour le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans un seul 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.

Compte tenu d'un marché de l'investissement compétitif, de la qualité intrinsèque et de la bonne performance sous-jacente de ce centre commercial, l'expert évaluateur a conclu que la juste valeur de cet actif avait considérablement augmenté fin 2017. Au 31 décembre 2017, la juste valeur du centre commercial 'Belle-Ile' représente 22,7% du portefeuille immobilier et le taux d'endettement consolidé est de 29,0%.

La Société tente, par une prospection active du marché en vue d'identifier des nouvelles opportunités d'investissement, de ramener la juste valeur de l'actif considéré en-dessous de la limite des 20%. Afin de réaliser cette ambition, la Société a décidé d'élargir sa stratégie d'investissement vers les retail parks et vers le marché luxembourgeois.

Cette décision d'élargir la stratégie d'investissement ne change pas l'accent mis sur l'immobilier commercial, ce qui implique le maintien d'une concentration sectorielle.

EXTENSION ET RÉNOVATION STRUCTURELLE DU CENTRE COMMERCIALE « LES BASTIONS » À TOURNAI

Le mois d'avril 2018 marquera l'aboutissement de plus de 3 ans de chantier sur le site des Bastions à Tournai. Début 2016, l'ouverture des portes du Retail Park de 10.000m², sur le terrain situé à côté du centre commercial datant des années 70 a été couronnée de succès. Parallèlement à la construction de l'extension de 15.000m² du shopping a été réalisée une rénovation en profondeur de la partie existante. L'architecture contemporaine et son environnement commercial répondent parfaitement à la demande des consommateurs.

La commercialisation de l'extension se déroule rapidement : des contrats ont déjà été signés pour plus de 95% des surfaces locatives. Des enseignes de retailers de premier plan (telles que Zara, Bershka, Superdry, JD Sports, etc.) se sont déjà engagées et viendront compléter l'offre des locataires de qualité déjà présents (Delhaize, H&M et C&A notamment). Cet excellent mix commercial permettra de renforcer encore l'attractivité du shopping et du retail park dans le futur. Le centre accueillera également de nombreux établissements horeca et, élément important, maintiendra la gratuité de son parking. Le site commercial des 'Bastions', avec ses 43.500m², devient ainsi un des plus grands ensembles commerciaux de Wallonie.

PROJET DE DÉVELOPPEMENT INTRA-URBAIN 'CŒUR DE VILLE' À WATERLOO

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 Statutaire d'évaluer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. Suite à ce changement de circonstances, la valeur réelle a été fixée à € 1,8 mio , à savoir la valeur de la position foncière et la valeur estimée des permis. Cette valeur a été confirmée par l'expert évaluateur indépendant. Le Gérant Statutaire surveillera de près les évolutions concrètes et les décisions des autorités locales.

DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

CENTRES COMMERCIAUX



Centre commercial 'Belle-Ile'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Top 5 locataires

Carrefour Belgium	10,89%
WE	3,86%
Hennes & Mauritz	3,54%
C&A	3,28%
A.S. Watson	2,79%

Nombre de locataires: 91

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	6,26%
Hennes & Mauritz	4,86%
Esprit	3,14%
AS Adventure	2,67%
Delcambe	2,42%
Chaussures	

Nombre de locataires: 97

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	4,92%
Hennes & Mauritz	4,64%
Redisco	4,01%
A.S. Watson	3,69%
Ahold	3,49%

Nombre de locataires: 78

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	13,60%
Delhaize Group	12,92%
Chaussures Maniet	4,49%
A.S. WATSON GROUP	4,26%
Etam	3,44%

Nombre de locataires: 51

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

Harrar	22,87%
Maisons du Monde	15,63%
Sportsdirect.com	13,36%
Brico	13,29%
AS Adventure	8,86%

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

Carrefour Belgium	16,73%
Sportsdirect.com	11,55%
Lunch Garden	5,56%
Espace Kwesto	5,29%
Burger Brands	3,67%

Nombre de locataires: 51

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	15,96%
C&A	10,70%
Inditex	10,50%
FSG	5,87%
Kruidvat	5,54%

Nombre de locataires: 27

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	22,19%
Standaard	19,54%
Boekhandel	
Planet Parfum	13,03%
Natural Food	10,63%
Boutique Taratata	8,14%

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	24,45%
Pam Team	24,45%
DO Invest	17,32%
Ahold	13,88%
A.S. Watson Group	9,30%

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	26,87%
Wereldhave Belgium	18,29%
Amadeus Benelux	17,77%
Nutrition & Santé B-Lux	12,00%
Monster Belgium	7,88%

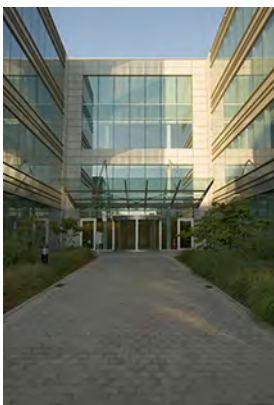
Nombre de locataires: 11

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 4 locataires

Ricoh	60,23%
WGEO Ltd Belgium	16,42%
Quinz Advocaten	14,02%
Secretary Plus	9,33%

Nombre de locataires: 5

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

Locataires

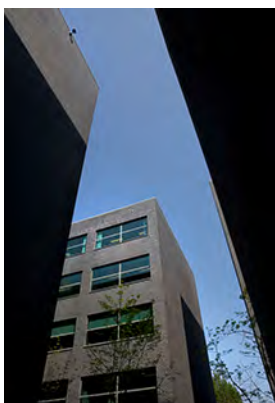
Sebia	57,12%
Crawford & Co	42,88%

Nombre de locataires: 2

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	21,47%
24+	20,78%
AON Belgium	8,12%
Odissey Logistics	7,60%
Europe	
Tennant Europe	7,49%

Nombre de locataires: 12

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	49,69%
Proximus	30,14%
Antea Belgium	20,17%

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	20,94%
TVM Belgium	14,69%
USG Professionals	10,19%
CWS-Boco Belux	6,18%
Pearlchain	5,58%

Nombre de locataires: 18

Construction: 2002

Situation: Le long du ring
d'Antwerpen

Surface locative: 11.192 m²

PROJETS

Centre commercial 'Les Bastions' - Tournai



Secteur
Commercial

Type
Extension

Étendue
Extension centre commercial: 15.000 m² GLA
Centre commercial après extension: 32.500 m² GLA

Date de réception estimée
Q2 2018

Rendement estimé
5.00% - 5.50%

État d'avancement
Committed

- début de construction Q1/2016
- réception prévue Q1/2018
- investissement € 73,7 mio

Waterloo



Secteur
Commercial

Type
Réaménagement multifonctionnel du complexe commercial

Étendue
10,000 m² GLA

Date de réception estimée
2021

Rendement estimé
6.75% - 7.25%

État d'avancement
Non 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 estimé: € 52 mio

Centre commercial 'Belle-Ile' - Liège



Secteur

Commercial

Type

Extension

Étendue

+/- 8.000 m² GLA

Date de réception estimée

2019/2020

Rendement estimé

6.0% - 6.5%

État d'avancement

Non committed

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 estimé: € 50 mio

RAPPORTS DES EXPERTS ÉVALUATEURS

Conclusions des rapports des experts évaluateurs rédigés le 31 décembre 2017, 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: € 737,8 mio (projet de développement 'extension Tournai' inclus)

Troostwijk - Roux Expertises CVBA

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

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

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

L'approche du revenu:

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

Méthodologie: DCF

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

Valorisation

Sur la base de ce qui est énoncé dans la présente valorisation, nous estimons que le total des valeurs de marché individuelles des biens immobiliers et immeubles sous baux emphytéotiques, en fonction et à la suite des diverses conventions de bail signées au 31 décembre 2017, s'élève à:

Total: € 103,5 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 2017 à € 786,7 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 2017, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 66,8 mio.

8

WERELDHAVE BELGIUM EN BOURSE



DIVIDENDES ET NOMBRE D' ACTIONS

Les actionnaires de la Société ont connu en 2017 un rendement (calculé en tenant compte des variations de cours de bourse et du dividende brut distribué) de -6,8 % (2016: 2,4 %). Le rendement de l'EPRA Index Europe s'élève à 17,7 %. La proportion cours/résultat net des activités clés se situait à 16,8 fin 2017.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2017 s'élevait à € 95,25 contre € 107,70 le 31 décembre 2016.

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 2017, les volumes échangés se situent en moyenne à 1.792 actions par jour, soit une augmentation de 33 % du volume par rapport à 2016 (en moyenne 1.347 unités par jour).

Le taux de circulation (vélocité) de l'action sur 2017 s'élève à 0,03%.

L'ACTION WERELDHAVE BELGIUM

NOMBRE D' ACTIONS	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Nombre d'actions en fin de période	6.939.017	6.939.017	6.939.017
Nombre d'actions ayant droit au dividende	6.939.017	6.939.017	6.939.017
Nombre d'actions nominatives	4.553.137	4.553.137	4.558.596
Actions dématérialisées	2.385.880	2.385.880	2.380.421
Capitalisation boursière en clôture (€ mln)	763	747	661
Free float	30,4%	30,4%	30,4%
Cours de l'action (€)	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Clôture la plus élevée	112	121,3	111,45
Clôture la moins élevée	85,27	98,96	90,12
Cours de l'action en date de clôture	110	107,7	95,25
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	34,54	24,64	6,65
Cours moyen	101,9	110,01	99,06
Données par action (€)	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Valeur nette (valeur réelle)	81,76	86,41	89,31
Valeur nette EPRA	81,76	86,41	89,31
Dividende brut	4,9	5,1	5,1
Dividende net	3,58	3,57	3,57
Rendement brut (%)	4,45%	4,74%	5,35%
Rendement net (%)	3,25%	3,31%	3,75%
Pay out ratio	87,00%	88,24%	90,47%
Volume (nombre d'actions)			
Volume moyen par jour	1.824	1.347	1.792
Volume annuel	466.905	346.302	457.040
Taux de circulation	0,03%	0,02%	0,03%

DIVIDENDE

Un dividende de € 5,10 bruts - € 3,57 nets (2016: € 5,10 bruts - € 3,57 nets) par action sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 11 avril 2018.

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention de proposer aux actionnaires de la Société, par le biais d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature de leur créance générée par la distribution du dividende dans le capital de la Société, contre l'émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du mercredi 18 avril 2018, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à une augmentation du capital social par l'apport en nature

de la créance nette du dividende (i.e. € 3,57 net par action). Pour les actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles actions et qui bénéficient d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telles réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende nette de précompte (i.e. € 3,57 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte étant payé en espèces à partir du 8 mai 2018. Les conditions et modalités concrètes de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 18 avril 2018.

Tenant compte de cette intention, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse est adapté, de manière à ce que l'Ex-dividend date', la 'Dividend record date' et la 'Mise en paiement du dividende' soient respectivement fixées les 19 avril, 20 avril et 8 mai 2018.

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%

Liste des actions détenues par les Dirigeants Effectifs et les membres du Conseil d'Administration

Dirk Anbeek	0
Kasper Deforche	0
Dirk Goeminne	0
Jacques De Smet	0
Ann Claes	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 mio 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 2017, 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 2018

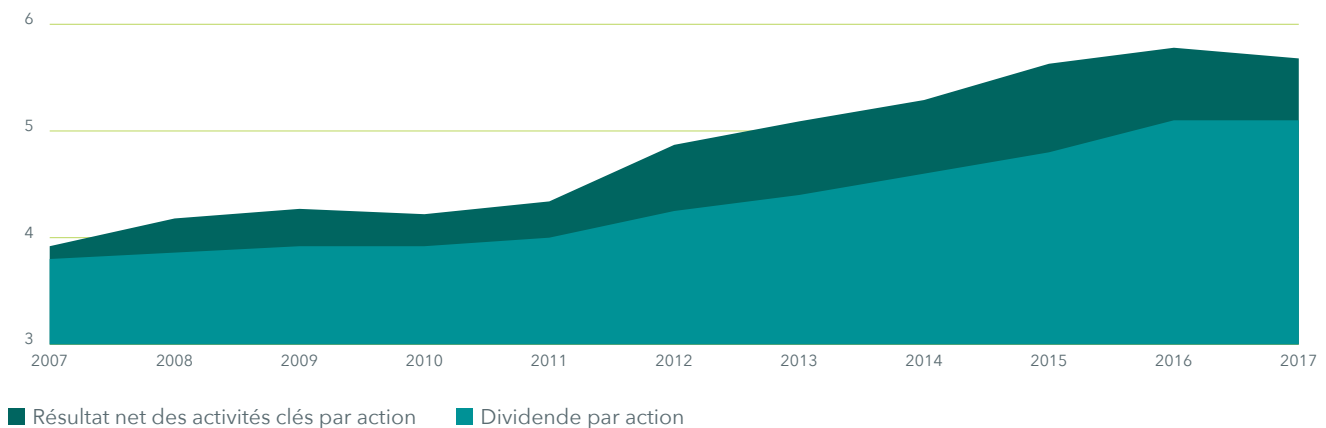
Communiqué de presse résultats 2017 (8:00 AM)	jeudi 1 février 2018
Assemblée Générale des Actionnaires	mercredi 11 avril 2018
Communiqué de presse Q1 2018 (8:00 AM)	jeudi 19 avril 2018
Ex-dividend date	jeudi 19 avril 2018
Dividend record date	Vendredi 20 avril 2018
Mise en paiement du dividend 2017	mardi 08 mai 2018
Communiqué de presse Q2 2018 (8:00 AM)	mercredi 18 juillet 2018
Communiqué de presse Q3 2018 (8:00 AM)	jeudi 18 octobre 2018

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

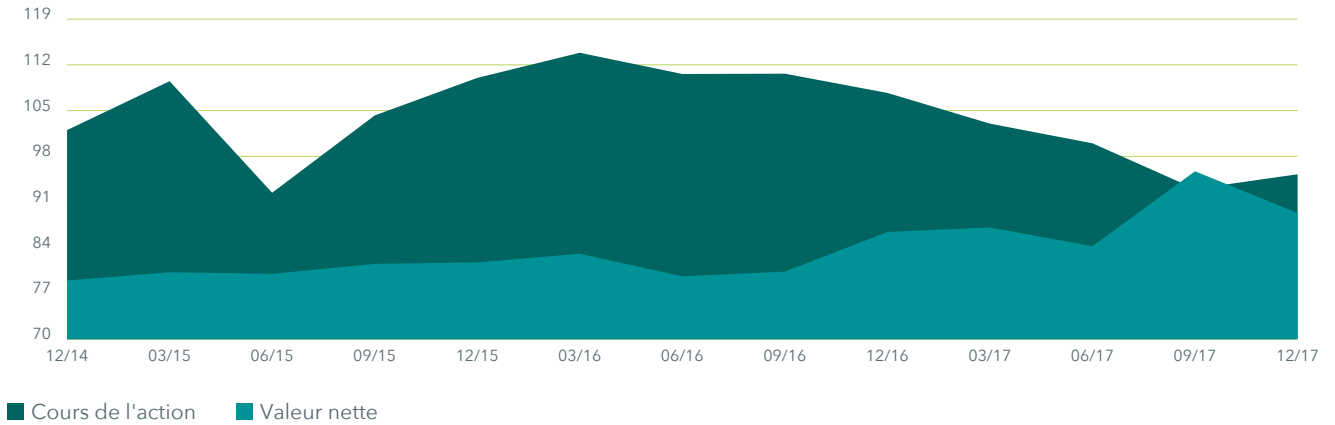
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION ET DIVIDENDE PAR ACTION

(x € 1)



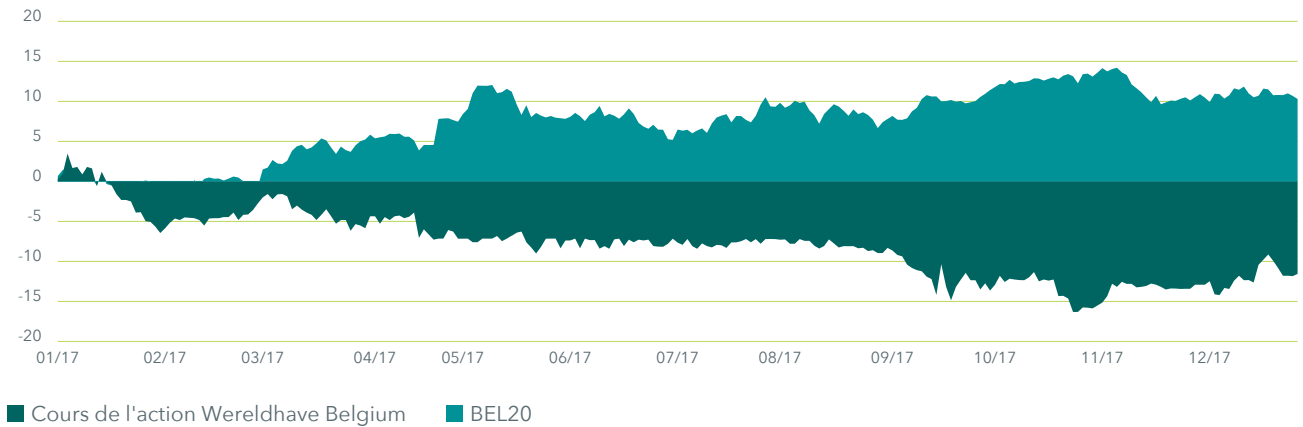
COURS ACTION/VALEUR NETTE

(avant répartition du bénéfice x € 1)

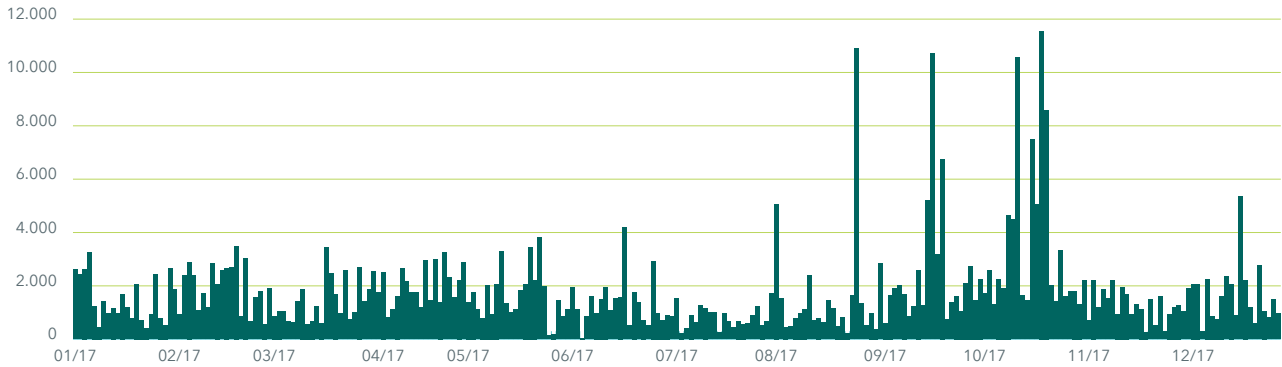


COMPARAISON ENTRE WERELDHAVE BELGIUM ET L'INDEX BEL20

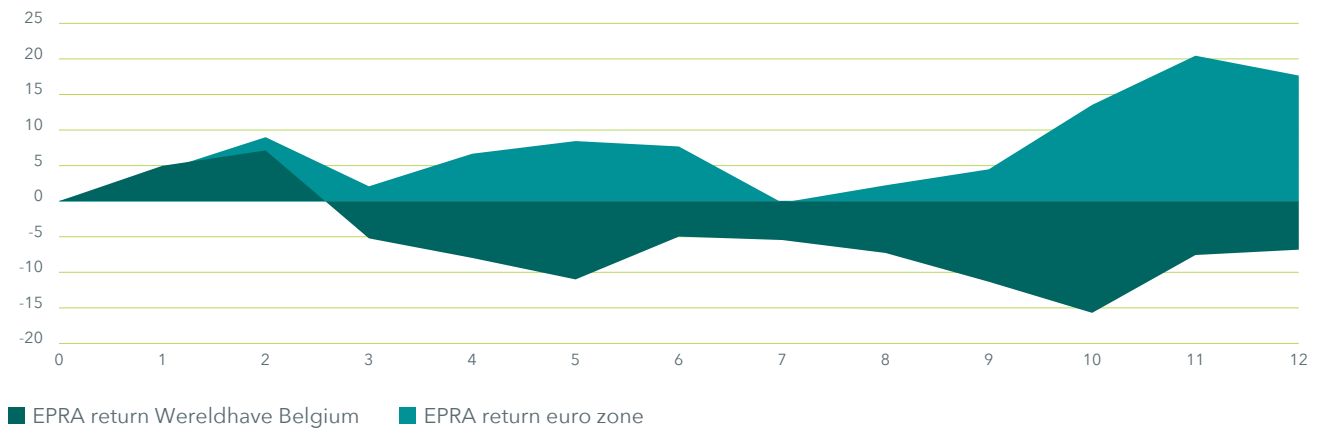
en %



WERELDHAVE BELGIUM – VOLUME D'ÉCHANGES



EPRA RETURN 2017*



■ EPRA return Wereldhave Belgium ■ EPRA return euro zone

(*) 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 incluí) de l'action Wereldhave Belgium.

9

RAPPORT FINANCIER



SOMMAIRE RAPPORT FINANCIER

<u>SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE</u>	164	26 Résultat par action	207
<u>COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS</u>	166	27 Dividende	207
<u>ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL</u>	168	28 Article 617 du code des sociétés	208
<u>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</u>	169	29 Détermination du taux d'endettement	209
<u>ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES</u>	170	30 Transactions avec des parties liées	209
<u>ANNEXES</u>	174	31 Liste des entreprises consolidées	210
1 Informations générales	174	32 Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan	212
2 Statut fiscal	174	33 Rémunération du commissaire	212
3 Principes	175	34 Succursales	212
4 État consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) jusqu'au 31 décembre	188	35 Procédures judiciaires et arbitrages	212
5 Information par segment	190	36 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	213
6 Immeubles de placement	194	<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE</u>	214
7 Autres immobilisations corporelles	196	<u>COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS</u>	218
8 Créances courantes	197		
9 Trésorerie et équivalents de trésorerie	198		
10 Capital social	198		
11 Obligations de pension	199		
12 Dettes financières non courantes	199		
13 Garanties locatives reçues	200		
14 Instruments de couverture autorisés	201		
15 Autres passifs non-courants	201		
16 Impôts différés	201		
17 Passifs courants	202		
18 Revenus locatifs	203		
19 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	204		
20 Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	204		
21 Charges immobilières	204		
22 Frais généraux	205		
23 Variation de la juste valeur des immeubles de placement	206		
24 Résultat financier	206		
25 Impôts sur le résultat	206		

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(X € 1.000)

ACTIF	COMM.	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	6	819.827	853.564
		819.827	853.564
D. Autres immobilisations corporelles	7	632	579
		632	579
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente			
Immeubles de placement	6	0	16.447
D. Créances commerciales	8	9.451	10.303
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	3.249	1.351
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	6.501	2.115
		19.201	30.215
Total de l'actif		839.660	884.359

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
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		113.007	139.371
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		-808	-503
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-880	-786
m. Autres réserves		986	956
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		77.667	82.190
D. Résultat net de l'exercice		66.241	54.682
Résultat minimum distribuable	27	31.310	31.292
		599.586	619.284
II. Intérêts minoritaires		0	0

(X € 1.000)

PASSIF		31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Passifs non courants			
A. Provisions			
Pensions	11	1.168	1.060
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	12	140.000	186.000
c. Autres			
Autres emprunts	12	22.000	22.000
Garanties locatives reçues	13	497	795
C. Autres passifs financiers non-courants			
Instruments de couverture autorisés	14	808	503
E. Autres passifs non-courants	15	16.447	0
F. Passifs d'impôts différés	16		
b. Autres		1.799	1.824
		182.719	212.182
II. Passifs courants	17		
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit		45.200	25.961
c. Autres			
Autres		434	735
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
b. Autres			
Fournisseurs		5.821	3.402
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.162	1.462
E. Autres passifs courants		0	16.449
F. Comptes de régularisation			
Revenus immobiliers perçus d'avance		1.570	903
Autres		3.168	3.981
		57.355	52.893
Total des capitaux propres et du passif		839.660	884.359
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		86,41	89,25

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Revenus locatifs	18		
Loyers		49.369	49.725
Indemnités de rupture anticipée de bail		364	378
Résultat locatif net		49.733	50.103
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	10.908	11.382
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	-11.466	-11.991
		-558	-609
Résultat immobilier		49.175	49.494
IX. Frais techniques			
Réparations		-408	-419
Primes d'assurances		-48	-61
		-456	-480
X. Frais commerciaux			
Commissions d'agence		-315	-303
Publicité		-300	-190
		-615	-493
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			
Frais sur immeubles non loués		-616	-906
Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-165	-182
		-781	-1.088
XII. Frais de gestion immobilière			
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-766	-1.010
		-766	-1.010
Charges immobilières	21	-2.618	-3.072
Résultat d'exploitation des immeubles		46.557	46.422
XIV. Frais généraux de la Société			
Personnel		-2.085	-2.611
Autres		-2.541	-2.453
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		751	457
	22	-3.875	-4.607
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		42.682	41.815

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-1	-16
	-1	-16
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	50.660	31.537
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-24.296	-16.152
	23	15.385
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-117	-65
	-117	-65
	26.246	15.303
Résultat d'exploitation	68.928	57.118
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	0	330
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.372	-2.433
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-97	-104
Résultat financier	24	-2.207
Résultat avant impôts	66.459	54.911
XXV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-134	-188
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-84	-41
Impôt	25	-229
Résultat net	66.241	54.682
Résultat net actionnaires du groupe	66.241	54.682
Résultat par action (x € 1)	26	7,88
Résultat dilué par action (x € 1)	9,55	7,88

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Résultat net	66.241	54.682
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	-75	306
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	113	95
	38	400
Résultat global (I + II)	66.279	55.082
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	66.279	55.082

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles			
Résultat net avant impôts		66.459	54.911
Produits des intérêts et dividendes		0	-330
Resultat hors dividende perçu		66.459	54.582
Amortissements des immobilisations corporelles		265	194
Gratuités locatives et investissements		765	630
Charges d'intérêts		2.561	2.537
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23	-26.364	-15.385
Variations de provision		-1.679	-1.000
Variations de dettes à court terme		-1.819	-1.721
Impôts des sociétés payés		-213	-373
Impôts des sociétés reçus		2.891	2.020
		-23.593	-13.098
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles		42.866	41.484
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement			
Vente certificats fonciers	15	16.447	0
Paiement pour immeubles de placement		-20.074	-35.067
Acquisition mobilier et matériel roulant		-297	-356
Intérêts reçus		0	330
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement		-3.924	-35.093
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement			
Appel établissements de crédit/Autres		79.200	56.761
Remboursement établissements de crédit/Autres		-81.000	-30.000
Dividendes payés	27	-34.001	-35.389
Intérêts payés		-2.871	-2.149
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement		-38.672	-10.777
Flux de trésorerie nets		271	-4.386
Trésorerie			
Situation au 1er janvier		6.231	6.501
Augmentation/diminution de trésorerie		270	4.386
Situation au 31 décembre	9	6.501	2.115

ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(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					
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	a				
Bilan au 31 décembre 2016		292.774	50.563	36	113.007

(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
-733	0	-993	986	120.932		567.310
-75						-75
						0
		113				113
				-2		-2
					66.241	66.241
				-9.262		0
				-34.001		-34.001
-808	0	-880	986	77.667	66.241	599.586

(X € 1.000)

2017	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
Bilan au 1er janvier 2017		292.774	50.563	36	113.007
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
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	b				26.364
Dividende de l'exercice 2016	c				
Bilan au 31 décembre 2017		292.774	50.563	36	139.371

Commentaires

a	Dividende payé de l'exercice 2015 € 4,90 (net € 3,577) par action: € -34.001
b	Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2016. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
c	Dividende payé de l'exercice 2016 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389

(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
-808	0	-880	986	143.908		599.586
306						306
			-31	31		0
		95				95
				5		5
					54.682	54.682
				-26.364		0
				-35.389		-35.389
-503	0	-786	956	82.190	54.682	619.284

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 8 mars 2017. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 11 avril 2018 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

La Société a depuis le 27 octobre 2014 le statut fiscal de SIR (tel que prévu par l'Arrêté Royal relatif aux sociétés immobilières réglementées du 13 juillet 2014) 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.

Dérogation centre commercial 'Belle-Ile' conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi sur les SIR

Le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a accordé, pour le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans un seul 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.

Compte tenu d'un marché de l'investissement compétitif, de la qualité intrinsèque et de la bonne performance sous-jacente de ce centre commercial, l'expert évaluateur a conclu que la juste valeur de cet actif avait considérablement augmenté fin 2017. Au 31 décembre 2017, la juste valeur du centre commercial 'Belle-Ile' représente 22,7% du portefeuille immobilier et le taux d'endettement consolidé est de 29,0%.

La Société tente, par une prospection active du marché en vue d'identifier des nouvelles opportunités d'investissement, de ramener la juste valeur de l'actif considéré en-dessous de la limite des 20%. Afin de réaliser cette ambition, la Société a décidé d'élargir sa stratégie d'investissement vers les retail parks et vers le marché luxembourgeois.

Cette décision d'élargir la stratégie d'investissement ne change pas l'accent mis sur l'immobilier commercial, ce qui implique le maintien d'une concentration sectorielle.

3. PRINCIPES

3.1 BASE DES COMPTES ANNUELS 2017

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 2017, 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 2017. Il s'agit des normes suivantes:

- Amendements dans le cadre du projet sur les informations à fournir (Modifications d'IAS 7)
- Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes (Modifications d'IAS 12)
- Modification du cycle IFRS 2014-2016 est une série de modifications mineures de trois normes existantes

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 2017 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, y inclus clarifications de la norme IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (publié le 12 avril 2016), est homologué 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 est homologuée au sein de l'Union Européenne. L'impact en tant que preneur concerne principalement le bail emphytéotique de «Ring Shopping Kortrijk Noord» et les voitures de société. L'impact total sur le bilan consolidé se traduirait par une augmentation des actifs et des passifs pouvant être estimée à environ 10 mio d'euros.

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.

Wereldhave met actuellement en œuvre la nouvelle norme. Sur base de l'évaluation actuelle de l'impact potentiel de l'adoption d'IFRS 9, les commentaires suivants peuvent être faits:

Classification et mesure

Wereldhave a estimé qu'il n'y aurait pas d'impact significatif sur le traitement des actifs financiers et des créances clients et autres débiteurs.

Impairment

IFRS 9 exige que wereldhave comptabilise les pertes de crédit attendues sur tous ses titres de créance, prêts et créances clients. Cela doit être fait sur une base de 12 mois ou à vie. Compte tenu de l'évaluation du risque de crédit, une évaluation complète et détaillée de l'impact du nouveau modèle sur les provisions pour réductions de valeur n'a pas encore été faite.

Wereldhave estime que cela aurait un impact limité sur le résultat et sur les capitaux propres.

Comptabilité de couverture

Conformément à l'évaluation actuelle de wereldhave, les types de relations de comptabilité de couverture actuellement en cours de réalisation devraient satisfaire aux exigences d'IFRS 9. wereldhave ne s'attend donc pas à un impact significatif sur le traitement comptable de ses relations de couverture.

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.

Participations à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (amendements à IAS 28), publié le 12 octobre 2017 précise qu'une entité doit appliquer IFRS 9, Instruments financiers, aux intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise qui, en fait, constituent une partie de sa participation nette dans l'entreprise associée ou la coentreprise, mais auxquels la méthode de la mise en équivalence n'est pas appliquée. Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais une application anticipée est permise. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés du groupe. Ces amendements 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.

Incertitude relative aux traitements fiscaux (IFRIC 23), publié le 7 juin 2017, clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. L'interprétation s'applique à la détermination du bénéfice imposable (de la perte fiscale), des valeurs fiscales, des pertes fiscales inutilisées, des crédits d'impôt inutilisés et des taux d'imposition dans l'évaluation et la comptabilisation de l'impôt et de l'impôt différé. Une entité doit prendre en compte la possibilité pour l'administration fiscale d'examiner tout montant qui lui est déclaré et en ayant un accès à toute l'information qu'elle jugera nécessaire pour ses contrôles. Ainsi, le risque de détection n'est pas considéré dans la comptabilisation et l'évaluation des incertitudes à l'égard des impôts sur le résultat. L'entité évalue l'incertitude fiscale en se fondant sur le montant le plus probable ou la valeur attendue, selon la méthode fournissant la meilleure prévision du montant payable (recouvrable). L'interprétation entre en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, et une application anticipée est permise. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés du groupe. Ces amendements 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 application des 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 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités: précise que les informations à fournir comme demandé par IFRS 12 s'appliquent également aux intérêts qui sont classés comme détenus en vue de la vente ou de distribution (en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017);

- IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises: clarifie qu'un organisme de capital-risque ou une autre entité qualifiante a le choix d'évaluer à la juste valeur par le biais du résultat net une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise. Ce choix est disponible pour chaque participation au cas par cas, à la comptabilisation initiale. Un investisseur qui n'est pas une entité d'investissement peut choisir de conserver la comptabilisation à la juste valeur appliquée par l'entreprise associée qui est une entité d'investissement ou la coentreprise qui est une entité d'investissement à ses filiales. Ce choix peut être fait séparément pour chaque entreprise associée ou coentreprise qui est une entité d'investissement. (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.

Améliorations annuelles aux (Cycle IFRS 2015-2017), publiées le 12 décembre 2017, couvrent les amendements mineurs suivants:

- IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Les modifications d'IFRS 3 précisent que lorsqu'une entité obtient le contrôle d'une entreprise commune, elle doit réévaluer ses intérêts détenus antérieurement dans cette entreprise.
- IFRS 11 Coentreprises : Les modifications d'IFRS 11 précisent que lorsqu'une entité obtient le contrôle conjoint d'une entreprise commune, elle n'a pas à réévaluer ses intérêts détenus antérieurement dans cette entreprise.
- IAS 12 Impôts sur le résultat : Les modifications précisent que les conséquences fiscales des dividendes (p. ex. la distribution des bénéfices) doivent être comptabilisées en résultat net, dans les autres éléments du résultat global soit en capitaux propres, conformément à la comptabilisation de la transaction qui a généré le profit distribuable.
- IAS 23 Coûts d'emprunt : Les modifications précisent que si un emprunt contracté reste dû une fois que l'actif connexe est prêt pour son utilisation ou sa vente prévue, cet emprunt doit alors être traité en tant que fonds empruntés de façon générale aux fins du calcul du taux de capitalisation des emprunts généraux.

Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais une application anticipée est permise.

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

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.

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 NON COURANTS

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 non courants 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 évaluateur 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.

A partir du moment où les critères mentionnés ci-avant sont rencontrés, la juste valeur des projets 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 évaluateurs 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

INSTRUMENTS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

La Société enregistre ses instruments financiers non dérivés dans les rubriques suivantes :

- Actifs financiers à la juste valeur avec comptabilisation des modifications de valeur dans le compte de résultats (voir 3.8.1.);
- Prêts et créances diverses (voir 3.8.2.);
- Actifs disponibles à la vente (voir 3.8.3.).

Les instruments financiers non dérivés sont initialement comptabilisés à leur juste valeur éventuellement augmentée des frais de transactions directement imputables à l'acquisition. Ces instruments sont ensuite évalués au coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Nous référons également à la note 3.14.

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.

3.8.1. ACTIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR VIA RÉSULTAT

Ces actifs sont initialement comptabilisés au coût d'acquisition et sont ensuite évalués à leur juste valeur, avec enregistrement des variations de valeur en compte de résultats.

3.8.2. 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.

Voir également notes 3.10. et 3.11.

3.8.3. ACTIFS DISPONIBLES A LA VENTE

Les actifs disponibles à la vente sont initialement repris à leur juste valeur augmentée des frais de transaction et ensuite réévalués sur base de la juste valeur. Les résultats d'évaluation sont directement repris dans les capitaux propres. Lorsque les réductions de valeur ont un caractère significatif ou durable, celles-ci sont reprises au compte de résultats en tant que résultat de réévaluation. Dès lors que des actifs financiers disponibles à la vente sont effectivement cédés ou dévalorisés, le résultat total des réévaluations de valeur, tels qu'elles ont été comptabilisées dans les capitaux propres, est repris au compte de résultats en tant que résultat de la vente.

Les dividendes sur les actifs financiers sont repris au compte de résultats en tant qu'intérêt à la date à laquelle est né le droit au dividende.

3.8.4. INSTRUMENTS 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 l'instrument dérivé ne réponde aux conditions de la comptabilité de couverture (hedge accounting).

La juste valeur d'un instrument financier dérivé 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 dérivé 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 commissions d'agence sont amorties 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 évaluateur 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)

	2016		2017	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Résultat locatif net	49.733		50.103	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.908		11.382	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.466		-11.991	
	-558		-609	
Résultat immobilier	49.175		49.494	
IX. Frais techniques	-456		-480	
X. Frais commerciaux	-615		-493	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-781		-1.088	
XII. Frais de gestion immobilière	-766		-1.010	
Charges immobilières	-2.618		-3.072	
XIV. Frais généraux de la Société	-4.626		-5.064	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	751		457	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.682		41.815	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-1		-16	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		50.660		31.537
- négatif		-24.296		-16.152
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-117		-65
Résultat d'exploitation	42.681	26.247	41.799	15.319
Résultat financier	-2469	0	-2207	0
Résultat avant impôts	40.212	26.247	39.592	15.319
Impôts des sociétés	-134	-84	-188	-41
Résultat net	40.078	26.163	39.404	15.278
Bénéfice par action (x €1)	5,78	3,77	5,68	2,20

(1) 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.

(2) 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.

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, le résultat financier et l'impôt des sociétés. 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)

2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Loyers	9.806	39.919	49.725
Indemnités de rupture anticipée de bail		378	378
Résultat locatif net	9.806	40.297	50.103
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.256	9.126	11.382
VI Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.415	-9.576	-11.991
	-159	-450	-609
Résultat immobilier	9.647	39.847	49.494
IX Frais techniques			-480
Réparations	-217	-202	
Primes d'assurances	-8	-53	
X Frais commerciaux			-493
Commissions d'agence	-131	-172	
Publicité	-25	-165	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués			-1.088
Frais sur immeubles non loués	-357	-549	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-12	-170	
XII Charges (internes) de gestion d'immeubles	-87	-923	-1.010
Résultat d'exploitation des immeubles	8.809	37.614	46.422
XIV/X V Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-4.607
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			41.815
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-16
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement			15.385
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	110	31.427	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.380	-10.772	
XIX Autre résultat sur portefeuille			-65
Résultat d'exploitation			57.118
Résultat financier			-2.207
Résultat avant impôts			54.911

(X € 1.000)

2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-188
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-41
Impôts			-229
Résultat net			54.682
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	123.452	659.905	783.357
Investissements	1.500	2.205	3.705
Immeubles de placement destinés à la vente	-16.447		-16.447
Réévaluations	-5.270	20.655	15.385
Situation au 31 décembre	103.235	682.765	786.000
Incitants locatifs activés	511	236	747
Valeur immeubles de placement hors projets de développement	103.746	683.001	786.747
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		35.318	35.318
Investissements		31.121	31.121
Intérêts capitalisés		378	378
Situation au 31 décembre		66.817	66.817

(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	39.869	49.733
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.269	8.640	10.908
VI Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.387	-9.080	-11.466
	-118	-440	-558
Résultat immobilier	9.746	39.428	49.175
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 Frais généraux de la Société et autres revenus ou V 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
Impôt			-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
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
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

Les explications sur les soldes et sur les principales variations par rapport à l'exercice précédent sont

reprises dans les notes (p.e. note 6 concernant la section des immeubles de placement).

6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	2016	2017
Immeubles de placement excl. projectontwikkelingen		
Bilan au 1er janvier	731.920	783.357
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	17.030	0
Transfert immeubles de placement destinés à la vente	0	-16.447
Investissements	3.656	3.705
Réévaluations	30.751	15.385
Total	783.357	786.000
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.152	747
Juste valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes	784.509	786.747
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	40.547	35.318
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	-17.030	0
Intérêts capitalisés	15.873	31.121
Investissements	-4.388	0
Réévaluations	316	378
Total	35.318	66.817
Total immeubles de placement	819.827	853.564

6.1 IMMEUBLES DE PLACEMENTS HORS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

INVESTISSEMENTS

Les investissements portent sur des investissements dans le portefeuille existant (2017: € 15,4 mio; 2016: € 3,7 mio).

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS

Le résultat d'évaluation (2017: € 15,4 mio - 2016: € 3,7 mio) provient des variations de valeur, tant positives que négatives, exprimées sur le portefeuille de placements immobiliers, hors projets de développement. Cette variation de valeur globale positive est due à l'effet combiné d'une réévaluation positive enregistrée sur le portefeuille existant de centres commerciaux (€ 20,7 mio), et d'une réévaluation négative du portefeuille d'immeubles de bureaux (-5,3 mio), cette dernière étant liée entre autres à la baisse de valeur enregistrée sur l'immeuble Madou (€ -3,3 mio) qui a fait l'objet d'une reclassification en immeuble détenu en vue de la vente.

TRANSFERT VERS LES ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Le transfert juridique de l'immeuble de bureaux 'Madou' à Bruxelles est intervenu à la fin de l'année 2016, moment auquel le prix de vente a été payé (€ 16,4 mio). Wereldhave Belgium a néanmoins conservé le droit aux revenus locatifs jusqu'à la date d'expiration du bail (i.e. 31 janvier 2018) et a supporté les risques opérationnels liés à l'immeuble jusqu'à cette date. Il a été contractuellement convenu qu'à l'expiration du bail l'acquéreur deviendra plein propriétaire (juridique et économique) et supportera ainsi tous les risques opérationnels y afférents à partir de cette date.

6.2 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

INVESTISSEMENTS

La juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 66,8 mio au 31 décembre 2017 (31 décembre 2016: € 35,3 mio). L'augmentation nette de € 31,5 mio est attribuable aux éléments suivants :

- Les travaux de construction liés au développement de l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de 15.000 m² (€ 30,3 mio);

- Des coûts de préparation (€ 1,0 mio) portant sur une éventuelle extension (8.000 m² GLA) du centre commercial 'Belle-Ile' à Liège (frais d'étude et de conception). Le permis d'urbanisme et le permis environnemental ont été accordés et sont devenus définitifs. La poursuite de ce projet sera examinée tenant compte de l'évolution de l'occupation des surfaces actuellement louées par Carrefour (10 000 m²).

INTÉRÊTS CAPITALISÉS

Un intérêt (€ 0,4 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 2017 a atteint 0,94 % (2016: 0,99 %).

6.3 ANALYSE DE SENSIBILITÉ

(X € MIO)		PARAMÈTRES D'ÉVALUATION 'JUSTE VALEUR'		
	TOTAL	COTATION PUBLIQUE NIVEAU 1	PARAMÈTRES QUAN- TIFIABLES NIVEAU 2	PARAMÈTRES NON QUANTIFIABLES NIVEAU 3
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	786,7			786,7
Projets de développement *	66,8			66,8
Disponible à la vente	16,4			16,4
Passifs dont la juste valeur est décrite				
Réserve instruments de couverture autorisés	0,5		0,5	
Dette productrice d'intérêts	234		234	

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 % prélevés.

		RANGE	MOYENNE PONDÉE
Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé			
Facteur de capitalisation	Retail	5,15 - 6,4%	5,50%
	Bureaux	6,78 - 7,28%	6,80%
Loyer du marché	Retail	€ 118 - € 362	€ 297
	Bureaux	€ 90 - € 125	€ 121
Hypothèse DCF		N/A	N/A

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 € 8,0 mio;
- L'effet d'une augmentation (diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement du portefeuille immobilier) de 25 points de base conduit à une diminution (augmentation) du portefeuille d'environ € 34,8 mio (€ -32,0 mio).

7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(X € 1.000)

	MATÉRIEL	PARC AUTOMOBILE	TOTAL
Bilan au 1er janvier 2017	216	416	632
Achats (+/-)	356	0	356
Ventes (+/-)	0	-215	-215
Amortissements (+/-)	-82	-111	-194
Bilan au 31 décembre 2017	489	90	579
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

(X € 1.000)

	2016	2017
Valeur totale d'acquisition	2.460	2.282
Amortissement total	-1.828	-1.703
Valeur nette comptable	632	579

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

8. CRÉANCES COURANTES

(X € 1.000)

	2016	2017
Loyer	4.848	5.222
Charges communes à recevoir	1.279	1.285
Autres	3.324	3.795
Créances fiscales et autres actifs courants	3.249	1.351
Total	12.700	11.654

(X € 1.000)

	2016	2017
Balance âgée loyer		
Courant	178	696
< 30 jours	3.658	2.574
>= 30 jours et < 90 jours	91	441
>= 90 jours	921	1.511
Total	4.848	5.222

La valeur réelle des créances commerciales (€ 10,3 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 (€ 19,6 mio). L'augmentation du poste de loyer est due au fait que la facturation du précompte immobilier aux locataires n'a lieu qu'au court du quatrième trimestre.

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

La participation détenue dans le certificat immobilier coté en bourse 'Basilix' se trouve en phase finale de liquidation. Les coupons de liquidation concernant le montant résiduel limité non distribué ont été enregistrés dans la rubrique 'Créances commerciales - Autres' (€ 199k), et n'auront par conséquent plus aucun impact sur le résultat de la société.

(X € 1.000)

	2016	2017
Créances fiscales et autres actifs courants	3.249	1.351
Impôt		
Précompte mobilier à récupérer Ring Shopping Kortrijk Noord	550	380
Précompte mobilier à récupérer Basilix	2.193	293
Précompte mobilier à récupérer: Autre	95	25
Précompte immobilier à récupérer	310	364
Créances d'impôts (TVA) à récupérer	101	289

9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(X € 1.000)

	2016	2017
Banque	6.501	2.115
Total	6.501	2.115

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

juste valeur des éléments repris dans cette rubrique correspond à leur valeur comptable.

10. CAPITAL SOCIAL

(X € 1.000)

	MONTANTS	NOMBRE D' ACTIONS
Capital souscrit		
Au 31 décembre 2016	292.774	6.939.017
Au 31 décembre 2017	292.774	6.939.017
Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale		
Nominatives		4.558.596
Dématérialisées		2.380.421
Total au 31 décembre 2017		6.939.017
Primes d'émission		
Au 31 décembre 2016	50.563	
Total au 31 décembre 2017	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 2017		50.563			

11. OBLIGATIONS DE PENSION

(X € 1.000)

	2016	2017
Obligation nette au 1 janvier	1.232	1.168
Mutation d'obligation	-64	-108
Obligation nette au 31 décembre	1.168	1.060

Dans le cadre d'un « Plan Defined Benefit » au profit d'une partie des membres du personnel (7,5 FTE), une provision a été constituée dont le solde au 31 décembre 2017 est de € 1.060k (2016: € 1.168k). 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 six lignes de crédit engagées (revolving credits et term loans) à concurrence de € 374,5 mio, dont € 208 mio ont été appelés fin 2017. En 2017, le taux d'intérêt moyen était de 0,94 % (2016: 0,99 %).

La juste valeur ne diffère pas significativement de la valeur nominale puisqu'il s'agit principalement 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. Au 31 décembre 2017, toutes les conditions liées aux covenants étaient respectées. (Voir Chapitre 1 Facteurs de risque/ Risques financiers)

Les deux types de lignes de crédit sont :

- des emprunts dont la totalité du montant est tiré dès l'origine du crédit et remboursé à la date d'échéance du crédit ;
- des emprunts 'revolving' dont les tirages sont effectués à court terme (entre un et trois mois) et sont renouvelés périodiquement jusqu'à la date d'échéance du crédit.

(IN € MLN)

	MONTANTS ENGAGÉS (***)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
ING (*)	30	0	(*)	17/04/2018
ING	50	50	50	01/04/2019
Wereldhave NV (**)	150	22	22	31/07/2019
Wereldhave NV (**)	14,5	0	0	18/08/2019
BNP Paribas Fortis	70	60	70	30/04/2021
KBC	60	30	36	30/04/2021
BNP Paribas Fortis	30	0	30	11/04/2024
TOTAL	374,5	162	208	

(*) Ligne de crédit classifiée comme courante au 31 décembre 2017.

(**) Wereldhave NV détient au 31 décembre 2017, directement et indirectement 69,58% des actions existantes de la Société.

(***) Ces montants ne sont pas cumulatifs.

Réconciliation des variations d'endettement liées aux flux financiers générés par les activités de financement (IAS 7)

	EMPRUNTS LONG TERME	EMPRUNT COURT TERME
Solde retraité au 1er janvier 2017	162.000	45.200
Changements par rapport aux flux de trésorerie de financement		
Appel emprunts	46.000	10.761
Remboursement emprunts	0	-30.000
Changements totaux par rapport aux flux de trésorerie de financement	46.000	-19.239
Solde au 31 décembre 2017	208.000	25.961

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

Une modification (+/-) du taux d'intérêt du marché monétaire de 1 % a un effet de € 1,5 mio sur le résultat direct et les fonds propres (€ 0,22 par action).

13. GARANTIES LOCATIVES REÇUES

(X € 1.000)

	2016	2017
Garantie locataires	497	795
Valeur nette comptable	497	795

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 31/12/2017
Date de début: 22/10/2014	€ 50 mio	0,39%	€ -0,5 mio
Date de fin: 01/04/2019			

Par la conclusion de ce swap de taux d'intérêt, le taux variable (Euribor - 3 mois) est converti en un taux fixe de 0,39% (auquel doit être ajouté la marge de financement) 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 en 2016 de l'acquéreur de l'immeuble de bureaux Madou, qui avait été enregistré l'année passée sous la rubrique des dettes à long

terme, a été reclassé dans la rubrique des dettes courantes dans le bilan au 31 décembre 2017, en tant que paiement anticipé. Voir aussi la note 6.

16. IMPÔTS DIFFÉRÉS

(X € 1.000)

	2016	2017
Impôts différés	1799	1824

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

17. PASSIFS COURANTS

(X € 1.000)

	2016	2017
Etablissements de crédit	45.200	25.961
Autres dettes financières courantes	434	735
Fournisseurs	5.821	3.402
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.162	1.462
Autres passifs courants	0	16.449
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.570	903
Autres comptes de régularisation	3.168	3.981
Total	57.355	52.893

ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Etablissements de crédit: Wereldhave Belgium dispose d'une ligne de crédit engagée (revolving credit) chez ING de € 30 mio, prenant fin en avril 2018 et qui n'était pas utilisée. Les prélèvements sont effectués à taux d'intérêt variables.

La société dispose également d'une ligne de crédit engagée à concurrence de € 26 millions sans échéance finale auprès de BNP Paribas Fortis dont € 26 mio ont été prélevés.

Sur 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré atteint 0,94 % (2016: 0,99 %). La juste valeur ne s'écarte pas de la valeur nominale étant donné qu'il s'agit d'avances à court terme à taux d'intérêt variables. Il s'agit de facilités de crédit pour lesquelles aucune sûreté réelle n'a été constituée.

Ces lignes de crédit sont des crédits 'revolving' dont les tirages sont effectués à court terme (entre un et trois mois) et sont renouvelés périodiquement jusqu'à la date d'échéance du crédit

(IN € MLN)

	MONTANTS ENGA- GÉS (*)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	30	30	-	11/04/2017
ING	30	(**)	0	17/04/2018
BNP Paribas Fortis	26	15,2	26	N/A
TOTAL	56	45,2	26	

(*) Ces montants ne sont pas cumulatifs.

(**) Ligne de crédit classifiée comme non courante au 31 décembre 2016.

Réconciliation des variations d'endettement liées aux flux financiers générés par les activités de financement (IAS 7) - voir note 12

AUTRES DETTES FINANCIÈRES COURANTES (€ 0,74 MIO)

Les autres dettes financières courantes reprennent principalement les dividendes non perçus des exercices précédents (€ 32k), les frais reportés (€ 0,7 mio) et les intérêts intercompany à payer (€ 11k).

FOURNISSEURS

Les dettes commerciales (€ 3,4 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	227
Obligation d'investissement restant Genk 'Shopping 1'	107
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Nivelles	34
Obligation d'investissement restant Genk Stadsplein	303
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Kortrijk	269
Obligation d'investissement restant immeubles de bureaux	17
Fournisseurs divers	2.444
	3.402

La juste valeur des éléments repris dans cette rubrique correspond à leur valeur comptable.

IMPÔTS, RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES (€ 1,5 MIO)

Cette rubrique reprend les impôts (€ 0,3 million), rémunérations et charges sociales (€ 1,2 million).

AUTRES DETTES COURANTES (€ 16,4 MIO)

Le paiement perçu en 2016 de l'acheteur de l'immeuble de bureaux 'Madou' a été classé dans la rubrique des dettes courantes dans le bilan au 31 décembre 2017, en tant que paiement anticipé. Voir aussi la note 6.

REVENUS IMMOBILIERS PERCU D'AVANCE (€ 0,9 MIO)

Cette rubrique reprend les loyers déjà perçus relatifs à l'année civile suivante.

AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (€ 4,0 MIO)

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

18. REVENUS LOCATIFS

(X € 1.000)

	2016	2017
Revenus locatifs	50.805	51.019
Réductions de loyer	-1.436	-1.294
Loyers	49.369	49.725
Indemnités de rupture anticipée de bail	364	378
Résultat locatif net	49.733	50.103

Les revenus locatifs sont répartis entre environ 675 contrats de bail (commercial) contractés avec des détaillants (inter)nationaux et des entreprises de premier plan.

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

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

La perte de loyer pour inoccupation, exprimée en un pourcentage des revenus locatifs théoriques, s'est soldée à 5,2 %.

Les dix locataires les plus importants représentent 27,4 % du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2017 se présente comme suit:

(X € 1.000)

	2016	2017
Année 1	46.442	43.515
Année 2 - année 4	118.940	103.189
Année 5	24.922	21.060
Valeur nette comptable	190.304	167.764

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

(X € 1.000)

	2016	2017
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.908	11.382
Valeur nette comptable	10.908	11.382

Ce montant comprend la refacturation des charges communes (€ 9,6 mio) et des frais de promotion

(€ 1,8 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)

	2016	2017
Charges locatives supportées par le propriétaire	-11.466	-11.991
Valeur nette comptable	-11.466	-11.991

Ce montant comprend les charges communes (€ 10,3 mio) et les frais de promotion (€ 1,6 mio).

21. CHARGES IMMOBILIÈRES

(X € 1.000)

	2016	2017
Frais techniques	456	480
Frais de vacances	616	906
Frais commerciaux	615	493
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	165	182
Frais de gestion	766	1.010
Total	2.618	3.071

Les frais techniques comprennent la maintenance récurrente (€ 419k) et les primes d'assurance (€ 61k).

Les frais relatifs aux surfaces vacantes reprennent les charges communes sur les surfaces non louées et qui n'ont donc pas pu être refacturées par le propriétaire.

Les frais commerciaux comprennent les frais d'agents (€ 303k) ainsi que les frais de relations investisseurs et de publicité (€ 190k).

Les frais de gestion interne comprennent les frais internes (personnel, ...) qui peuvent être attribués directement à la maintenance du portefeuille immeubles de placement (€1.010k).

22. FRAIS GÉNÉRAUX

(X € 1.000)

	2016	2017
Frais de personnel		
Salaires	1.631	2.241
Charges sociales	1.049	976
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-1.262	-1.192
Participation aux bénéficiaires	469	426
Frais de pension et d'assurance	439	469
Autres frais de personnel	347	427
Sous-total frais de personnel	2.673	3.347
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-588	-736
Total frais de personnel	2.085	2.611
Autres frais		
Frais d'audit	87	180
Frais de conseils	1.153	984
Frais divers	1.672	1.705
Sous-total autres frais	2.912	2.870
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-371	-416
Total autres frais	2.541	2.453
Autres revenus et charges d'exploitation		
Autres revenus	-1.836	-1.503
Frais de SIR	221	194
Taxe sociétés d'investissement	526	558
Sous-total autres revenus et charges d'exploitation	-1.089	-751
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	338	294
Total autres revenus et frais d'exploitation	-751	-457
Total frais généraux	3.875	4.607

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

En 2017, un pourcentage forfaitaire des frais généraux et de revenus (2017: € 0,9 mio; 2016: € 0,6 mio) ont été attribués aux frais de gestion/ charges immobilières. La clé de répartition repose sur des bases normatives et est appliquée aux tâches respectives des membres du personnel et aux autres frais généraux.

PERSONNEL

Durant l'exercice 2017, un nombre moyen de membres du personnel de 47,9 ETP a été employé ; le nombre de personnes sur le payroll de la Société s'est établi à 43,2 ETP au 31 décembre 2017.

La répartition du bénéfice distribuée aux employés est basée sur les indicateurs suivants : taux d'occupation, frais immobiliers, frais de gestion, durabilité et croissance 'like-for-like' des revenus. Pour chaque indicateur est défini un objectif. Le score réalisé par rapport à l'objectif définit le résultat.

Les frais salariaux ont augmenté en 2017 par la survenance de paiements non récurrents liés à des indemnités de résiliation de contrats de travail.

FRAIS DE PENSION

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

GÉRANT

La rémunération du Gérant est fixée à € 120.000.

23. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	2016	2017
Réévaluations positives	50.660	31.537
Réévaluations négatives	-24.296	-16.152
Valeur nette comptable	26.364	15.385

Voir aussi commentaire 6.1

24. RÉSULTAT FINANCIER

(X € 1.000)

	2016	2017
Revenus financiers		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	0	330
	0	330
Charges d'intérêts	-2.372	-2.433
Autres	-97	-104
Total	-2.469	-2.207
Taux d'intérêt moyen sur le financement	0,99%	0,94%
Charges d'intérêts nettes	-2.372	-2.433
Dette moyenne pondérée pour la période	239.600	258.830

Les charges d'intérêts (€ 2,4 mio) comprennent les intérêts payés sur les emprunts contractés par la Société dans le cadre de sa gestion de trésorerie.

25. 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)

	2016	2017
Impôts des sociétés	-134	-188
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-84	-41
Total	-218	-229

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.

26. 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 (2017: € 7,88; 2016: € 9,55). La Société n'a pas émis d'instruments financiers

convertibles en actions. Le nombre total d'actions en circulation est resté inchangé en 2017 et s'établit au 31 décembre 2017 à 6.939.017.

27. DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 35,4 mio (2016: € 35,4 mio) soit un dividende brut de € 5,10; net € 3,57 (2016: brut € 5,10; net € 3,57) 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)

	2016	2017
Résultat net	68.627	54.214
Amortissements	158	163
Autre résultat sur portefeuille	116	65
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-29.763	-15.327
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	39.138	39.115
Résultat minimum distribuable (80%)	31.310	31.292
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	35.389	35.389
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende / par action	5,10	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.

28. 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)

	2016	2017
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	116.456	146.219
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	-808	-503
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	29.763	15.327
Total des capitaux propres non distribuables	488.748	504.380
Capitaux propres	603.407	622.626
Distribution du dividende proposée	35.389	35.389
Nombre d'actions	6.939.017	6.939.017
Réserve subsistant après distribution	79.270	82.857

29. DÉTERMINATION DU TAUX D'ENDETTEMENT

(X € 1.000)

	BILAN STATUTAIRE	BILAN CONSOLIDÉ
Total de la rubrique "Passif" du bilan	262.209	265.075
I. Passifs non courants	210.216	212.182
A. Provisions	-978	-1.060
C. Autres passifs financiers non-courants - Instruments de couverture autorisés	-503	-503
F. Impôts différés	0	-1.824
II. Passifs courants	51.993	52.894
A. Provisions		
C. Autres dettes financières courantes - Instruments de couverture autorisés		
F. Comptes de régularisation	-4.574	-4.885
Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)	256.154	256.804
Total de la rubrique "Actif" du bilan	884.834	884.359
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
Total de l'actif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur)	884.834	884.359
Taux d'endettement	28,9%	29,0%

30. 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 2017 à € 448,3k (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 2017, € 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 2017, 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 2017.

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. 61 et p. 64).

La SA Wereldhave Belgium ne détient aucune action ou option dans la Société. 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.

31. 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 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 en 2016 qu'il y avait des indications d'une réduction de valeur et la juste valeur a été fixée à € 1,8 mio (réduction de valeur de € -4,4 mio), ce montant représentant la valeur du terrain et la valeur estimée des permis. Cette valeur n'a pas connu de réductions de valeur en 2017 et a été confirmée au 31 décembre 2017 par l'expert évaluateur indépendant.

Le montant d'investissement estimé pour ce projet de développement a été estimé à € 52 mio.

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.

32. OBLIGATIONS EMPHYTÉOTIQUES ET D'INVESTISSEMENT HORS BILAN

La Société a des obligations d'investissement contractées pour un montant de € 20,0 mio. Celles-ci se rapportent à l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai. Les obligations emphytéotiques s'élèvent à € 34,6 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)

	2016	2017
< 1 an	14.798	20.792
>1 an - < 5 ans	4.544	1.584
> 5 ans	31.508	32.212
Total	50.850	54.588

33. RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

Les honoraires du Commissaire en 2017 ont exclusivement porté sur les activités d'audit et se sont

élevés à € 91.250 hors TVA. Aucune autre prestation n'a été fournie par le Commissaire en 2017.

34. SUCCURSALES

La Société n'a pas de succursale.

35. 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 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 arrêt du 8 mars 2017, la Cour de Justice est arrivée à la conclusion que la directive mère-fille ne s'applique pas en l'espèce. Elle ne s'est cependant pas prononcée sur l'application du principe de libre circulation des capitaux à cause du manque de clarté de la question.

Ce n'est qu'après une décision de la Cour d'Appel belge définitive et coulée en force de chose jugée qu'il apparaîtra clairement si une retenue de 5% de précompte mobilier devra être effectuée sur les dividendes payés par la Société aux sociétés néerlandaises Wereldhave NV et Wereldhave International NV.

L'issue définitive de cette procédure sera probablement connue dans le courant de l'année 2018.

Si, après l'intervention d'une décision judiciaire définitive concernant les années 1999 et 2000, l'administration fiscale décidait 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 NV et Wereldhave International NV garantiraient, 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.

La Société a décidé à partir de 2017 d'effectivement retenir 5% de précompte immobilier sur le dividende qui a été distribué aux sociétés néerlandaises Wereldhave NV et Wereldhave International NV.

36. FAITS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 25 janvier 2018, Wereldhave Belgium a appris par la presse l'intention de Carrefour de procéder à la fermeture de ses magasins dans le 'Shopping 1' à Genk ainsi que dans le shopping de 'Belle-Ile' à Liège. A ce jour, aucune initiative formelle n'a été prise par Carrefour à l'égard de la Société; la situation contractuelle des baux en cours avec Carrefour restant dès lors pleinement d'application.

Les revenus locatifs générés par ces baux représentent environ 3,7% des revenus locatifs de la Société. A Liège, le contrat de bail prévoit une faculté de résiliation en date du 23 septembre 2018 tandis qu'à Genk, la durée ferme du bail court encore jusqu'au 30 novembre 2019. Des initiatives pour l'élaboration d'alternatives ont d'ores et déjà été entamées, impliquant concrètement des hypothèses de recommercialisation des surfaces respectives, avec ou sans rénovation ou redéveloppement de celles-ci.

Cette annonce de Carrefour aura en 2018 un impact limité sur le résultat net des activités clés de la Société.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ WERELDHAVE BELGIUM SCA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

TRADUCTION LIBRE D'UN RAPPORT DE COMMISSAIRE AVEC UNE OPINION SANS RÉSERVE DONT L'ORIGINAL A ÉTÉ PRÉPARÉ EN NÉERLANDAIS

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Wereldhave Belgium SCA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 mai 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Wereldhave Belgium SCA durant deux exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats consolidés, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidée s'élève à 884.359 EUR'000 et le compte de résultats consolidés se solde par un bénéfice de l'exercice de 54.682 EUR '000.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière

consolidée du Groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés de 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.

FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

OBSERVATION - STATUS FISCAL

Nous attirons l'attention sur l'annexe '2. Status Fiscal' des comptes consolidés où l'organe de gestion décrit les conditions de la dérogation reçue conformément l'article 30 §3 et §4 de la loi du 12 mai 2014 des Sociétés immobilières réglementées. Cette observation ne modifie pas notre opinion.

POINT CLÉ DE L'AUDIT

Le point clé de l'audit est le point qui, selon notre jugement professionnel, a été le plus important lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ce point a été traité dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ce point.

L'évaluation des immeubles de placement

Nous référons à la page '3.6 Immeubles de placement' et '6. Immeubles de placement' des comptes consolidés.

Description

Le portefeuille des placements immobiliers du groupe se compose de bureaux, de surfaces commerciales ('Retail') ainsi que de projets de développement. Au 31 décembre 2017, la valeur des immeubles de placement du groupe s'élevait à EUR 853,6 million et représentait 96,5% du total de l'actif.

L'évaluation des placements immobiliers est complexe et requiert un degré significatif de jugement.

Les placements immobiliers sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture en appliquant la méthode de capitalisation du loyer de marché estimé. La juste valeur dépend de la méthode d'évaluation adoptée et des données utilisées dans le modèle. Des facteurs tels que les conditions du marché en vigueur, la nature, l'état et la localisation de chaque propriété ont un impact direct sur la juste valeur.

Les données ci-dessous sont clés dans la détermination de la juste valeur:

- Le loyer de marché
- Le futur taux d'occupation
- Le facteur de capitalisation
- Les frais d'entretien
- Les coûts de transaction

Nous avons identifié l'évaluation des placements immobiliers du Groupe comme un point clé de l'audit car ils représentent un montant significatif de l'état de la situation financière consolidée et en raison des incertitudes relatives aux estimations requises pour déterminer la juste valeur.

Nos procédures d'audit

Assistés de notre propre spécialiste en évaluation immobilière, nous avons effectué les procédures d'audit suivantes :

- Nous avons évalué le design des contrôles clés du processus d'évaluation.
- Nous avons réconcilié les registres d'occupation et les autres informations relatives aux immeubles extraites de la comptabilité avec les données utilisées par les experts externe mandatés par la direction.
- Nous avons réconcilié un échantillon de contrats de location avec les registres d'occupation.

- Nous avons effectué une visite de l'immeuble Bellelle et avons observé la présence de locataires sur le site ainsi que le taux d'occupation. Nous avons réconcilié nos observations avec le registre d'occupation du site concerné par notre visite.
- Nous avons évalué la compétence, l'objectivité et la capacité des experts externes mandatés par la direction.
- Nous avons remis en question la pertinence des données clés et de la technique d'évaluation utilisées comme le loyer de marché, le futur taux d'occupation, le facteur de capitalisation, les frais d'entretien et les coûts de transaction en les comparant avec les données historiques du Groupe ainsi qu'avec des données du marché.
- Nous avons consulté les rapports d'évaluations pour l'ensemble des placements immobiliers, avons réconcilié les justes valeurs avec la comptabilité et avons discuté de nos résultats et observations avec la direction et les experts externes mandatés par celle-ci.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par ce dernier les concernant;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

RAPPORT SUR LES AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET AUX AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT ANNUEL

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Informations clés consolidées
- Rapport Immobilier: Résumé et aperçu du portefeuille immobilier

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. Nous n'exprimons ni n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport annuel.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

- Aucune mission incompatible avec le contrôle légal des comptes consolidés telle que prévue par la loi, n'a été effectuée et notre cabinet de révision, sommes restés indépendants vis-à-vis de le Groupe au cours de notre mandat.
- Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

AUTRE MENTION

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Anvers, le 8 mars 2018

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 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	802.191	836.015
	802.191	836.015
D. Autres immobilisations corporelles	491	542
E. Actifs financiers non courants		
Participations dans des entreprises liées	10.298	10.298
Créances sur entreprises liées	9.834	10.073
	20.623	20.912
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
Immeubles de placement	0	16.447
D. Créances commerciales	9.569	8.992
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.147	1.061
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.400	1.407
	18.116	27.907
Total de l'actif	840.930	884.834

(X € 1.000)

CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
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	116.456	146.219
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	-808	-503
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-809	-721
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	76.604	80.079
D. Résultat net de l'exercice	68.627	54.214
Résultat minimum distribuable	31.310	31.292
	603.407	622.626
II. Intérêts minoritaires	0	0

(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	1.089	978
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	140.000	186.000
c. Autres		
Autres emprunts	22.000	22.000
Garanties locatives reçues	490	735
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	808	503
E. Autres passifs non-courants	16.447	0
	180.834	210.216
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	45.200	25.961
c. Autres		
Autres	635	540
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Leveranciers	5.554	3.101
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.092	1.370
E. Autres passifs courants	0	16.447
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.360	894
Autres	2.848	3.680
	56.689	51.993
Total des capitaux propres et du passif	840.930	884.834
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	86,96	89,73

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I. Revenus locatifs		
Loyers	48.493	48.862
Indemnités de rupture anticipée de bail	364	378
Résultat locatif net	48.857	49.240
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.646	1.806
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.202	-2.414
	-556	-607
Résultat immobilier	48.301	48.632
IX. Frais techniques		
Recurrente frais techniques		
Réparations	-393	-376
Primes d'assurances	-49	-61
	-442	-437
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-315	-301
Publicité	-284	-180
	-599	-481
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-615	-905
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-163	-180
	-778	-1.085
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-813	-985
	-813	-985
Charges immobilières	-2.632	-2.988
Résultat d'exploitation des immeubles	45.669	45.644
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-1.427	-1.801
Autres	-2.027	-2.094
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-340	-629
	-3.794	-4.524
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	41.875	41.120

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-5	-8
	-5	-8
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	49.671	31.479
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-19.908	-16.152
	29.763	15.327
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-116	-65
	-116	-65
	29.642	15.254
Résultat d'exploitation	71.517	56.374
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	0	327
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.155	-2.201
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-88	-100
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-512	0
Résultat financier	-2.755	-1.974
Résultat avant impôts	68.762	54.400
XXIV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-135	-187
Impôt	-135	-187
Résultat net	68.627	54.214
Résultat par action (x € 1)	9,89	7,81
Résultat dilué par action (x € 1)	9,89	7,81

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

		31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
I.	Résultat net	68.627	54.214
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	-75	305
	Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E.	Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	76	88
		1	393
	Résultat global (I + II)	68.628	54.607



ETAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES EN 2017

(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 2016		292.774	50.563	0	107.943
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
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	a				
Bilan au 31 décembre 2016		292.774	50.563	0	116.456
Bilan au 1er janvier 2017		292.774	50.563	0	116.456
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
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					29.763
Dividende de l'exercice 2016	b				
Bilan au 31 décembre 2017		292.774	50.563	0	146.219

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 2016	31 DÉCEMBRE 2017
A. Résultat net	68.627	54.214
B. Transfert aux/des réserves	-29.763	-15.327
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Exercice comptable	-29.763	-15.327
C. Rémunération du capital	35.389	35.389
(prévu à l'article 13, §1er, alinéa 1er de l'AR SIR)		
D. Rémunération du capital, - autre que C	0	0

Les comptes annuels statutaires, dans leur intégralité, les annexes, le rapport statutaire du Gérant et le rapport du Commissaire concernant les comptes annuels statutaires de Wereldhave Belgium peuvent être obtenus gratuitement auprès du siège de la société. Ces documents peuvent également être consultés sur notre site Internet: www.wereldhavebelgium.com.

Le Commissaire a remis une attestation sans réserve.

Les comptes annuels statutaires, les annexes, le rapport annuel et le rapport du Commissaire seront déposés à la Banque Nationale conformément aux dispositions légales.

Déclaration conformément à l'Article 12 § 2 de l'A.R. du 14 novembre 2007

Le Gérant de Wereldhave Belgium déclare que:

- 1) sur base des contrôles effectués, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de Wereldhave Belgium sont en adéquation avec les recommandations du Code de Gouvernance d'Entreprise et permettent d'assurer avec une certitude quasi-absolue que le rapportage financier, tel que repris dans le présent rapport financier annuel, ne comporte aucune inexactitude d'importance matérielle. Le Gérant n'a pas reçu d'indication que ces systèmes de contrôle interne et de gestion des risques auraient fonctionné de manière non-conforme à la description ou n'auraient pas fonctionné de manière satisfaisante;
- 2) les comptes annuels forment une représentation fidèle de l'actif, du passif, de la situation financière et du résultat de Wereldhave Belgium;
- 3) le rapport financier annuel forme une représentation fidèle de la situation à la date d'établissement du bilan, du déroulement des opérations durant l'exercice comptable de Wereldhave Belgium;
- 4) le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels est confrontée Wereldhave Belgium; et que
- 5) toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, les informations contenues dans le rapport annuel sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le Gérant

Wereldhave Belgium SA

D. Goeminne, Président

J. de Smet

A. Claes

K. Deforche

D. Anbeek

Vilvorde, 8 mars 2018

10

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



IDENTIFICATION ET DISPOSITIONS STATUTAIRES

Raison sociale

La Société est une SIR publique de droit belge.

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 depuis lors 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. La Loi sur les SIR et l'A.R. sur les SIR constituent la réglementation applicable depuis le 27 octobre 2014.

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.



Jan Olieslagerslaan



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 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 concierge, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, etc.). La Société peut également proposer des solutions immobilières sur mesure, les biens immobiliers étant adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

A cet effet:

- a. la Société exerce elle-même ses activités sans déléguer l'exercice d'une quelconque manière à un autre tiers qu'une société liée conformément aux articles 19 et 34 de la Loi sur les SIR, de telle sorte que la gestion des actifs ne peut pas être déléguée non plus;
- b. elle entretient des relations directes avec ses clients et fournisseurs;
- c. en vue de l'exercice de ses activités de la manière définie dans le présent article, elle a à sa disposition des équipes opérationnelles qui constituent une part importante de ses effectifs.

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

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

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

- constituer des hypothèques ou d'autres sûretés ou donner des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de son groupe dans les limites fixées à cet effet par l'article 43 de la Loi sur les SIR et la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées;

- octroyer des crédits en faveur d'une filiale (en l'occurrence, les montants dus à la Société en raison d'une aliénation de l'immobilier ne sont pas pris en considération dans la mesure où ils sont payés dans les délais habituels) conformément à l'article 42 de la Loi sur les SIR.

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

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



Belle-Île

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 Statutaire 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.



Genk Shopping 1

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le Gérant Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire de convertir ces Actions en Actions dématérialisées.

À la requête écrite d'un Actionnaire de la Société, le Gérant Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire.

Le Gérant Statutaire est organisé de telle manière qu'en fonction de la politique choisie, le Gérant Statutaire ou la Société elle-même satisfasse aux dispositions de l'article 17 de la Loi sur les SIR. Les membres du Conseil d'Administration, 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 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 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 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 Statutaire 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 Statutaire 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 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La Société, représentée par son Gérant Statutaire, qui est lui-même représenté par son Conseil d'Administration, est responsable du contenu du rapport financier annuel. Le Gérant Statutaire déclare, après avoir pris toutes les mesures raisonnables à cet effet, qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le rapport financier annuel 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 2017 à € 91.250 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017. D'autres indemnités n'ont pas été payées.



EXPERTS ÉVALUATEURS

Les experts évaluateurs 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 2017

Segment: centres commerciaux.

Rémunération annuelle: € 86.528 (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: € 36.875 (hors TVA)

Conformément à la législation sur les SIR, les experts évaluateurs 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 indique également que le Commissaire et les experts évaluateurs 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.
- 2) La Société déclare que les informations fournies par les experts évaluateurs 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.



Medialaan

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 2017, BDO Advisory BV, dont le siège social est établi à 5652 XR Eindhoven, Holtroplaan 23, représentée par Monsieur J.H. Hijmans, Associé, 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 € 11.725 (hors TVA).

PRESTATAIRE DE SERVICES FINANCIERS: BNP PARIBAS FORTIS

BNP Paribas Fortis SA 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 2015 ET 2016

- 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
- Comptes annuels consolidés 2016: p. 146 à p. 197 du rapport financier annuel 2016
- Rapport de gestion de 2016: p. 98 à p. 107 du rapport financier annuel 2016
- Rapport du Commissaire de 2016: p. 198 à p. 199 du rapport financier annuel 2016



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 2017, 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 2017 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 Statutaire.

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 Trenson (salarié de la Société exerçant la fonction de Senior Accountant) comme « Compliance Officer ».

Conseil d'Administration

Conseil d'Administration du Gérant Statutaire.

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 % (Loi du 25 décembre 2016 publiée le 29 décembre 2016 au Moniteur Belge).

Due Diligence

Procédure destinée à un audit 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 bien immobilier et pour lequel une redevance annuelle doit être payée au (nu) 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.



Ring Shopping Kortrijk





Belle-Île

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 BDO Advisory BV, , représentée par Monsieur J.H. Hijmans, Associé..

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 sociétés 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 Statutaire

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 évaluateurs.

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, ...).



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 la société anonyme de droit néerlandais 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.

Rendement initial

Total des revenus locatifs à la date du bilan divisé par la valeur d'investissement du portefeuille immobilier



Gent Overpoort



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 la Société.

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 évaluateurs 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 intrinsèque par action

La valeur intrinsèque par action est égale au solde des capitaux propres divisé par le nombre total d'actions émises à la date du bilan.

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des fonds propres imputables aux Actionnaires de la Société (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.

Wereldhave Belgium Comm. VA
Medialaan 30/6, B-1800 Vilvorde
T +32 2 732 19 00, F +32 2 732 21 80

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com