



WERELDHAVE  
BELGIUM



2018

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](http://www.wereldhavebelgium.com)).

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INFORMATIONS CLÉS CONSOLIDÉES</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>RAPPORT IMMOBILIER</b>	<b>87</b>
	Informations clés	5		Le marché belge de l'immobilier	89
	Chiffres clés sur 5 ans	5		Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	90
<b>2</b>	<b>COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES</b>	<b>7</b>		Description du portefeuille immobilier	100
	Résultats opérationnels solides et poursuite de la croissance du portefeuille retail	9		Rapports des experts évaluateurs	108
<b>3</b>	<b>RAPPORT ANNUEL CONSOLIDÉ</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>WERELDHAVE BELGIUM EN BOURSE</b>	<b>111</b>
	Profil	13		Dividendes et nombre d'actions	113
	Structure	13		Autres informations	116
	Valorisation du portefeuille immobilier	13		Agenda financier pour 2019	117
	Position financière	13		Données boursières	117
	Déclaration de gouvernance d'entreprise	14	<b>8</b>	<b>RAPPORT FINANCIER</b>	<b>120</b>
	Corporate social responsibility	63		Situation financière consolidée	122
<b>4</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>70</b>		Compte de résultats consolidés	124
	Mission et stratégie	71		Etat du résultat global	126
	Développements importants	73		Tableau des flux de trésorerie consolidés	127
	Résultats financiers	76		Etat consolidé des variations des capitaux propres	128
	Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	79		Annexes	132
	Recherche et développement	79		Rapport du commissaire	180
	Affectation du résultat	79		Comptes annuels statutaires abrégés	184
	Prévisions	81	<b>9</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>194</b>
<b>5</b>	<b>EPRA</b>	<b>82</b>		Risques liés au marché	195
	La performance epra	83		Risques opérationnels	200
	Tableau 1: epra résultat	84		Risques financiers	205
	Tableau 2 et 3: epra nav et epra nnav	85		Risques réglementaires	207
	Tableau 4: epra rendement initial net (rin) et epra rin ajusté	85		Maîtrise des risques	209
	Tableau 5: epra taux de vacance locative	86			
	Tableau 6: epra ratio des coûts	86			

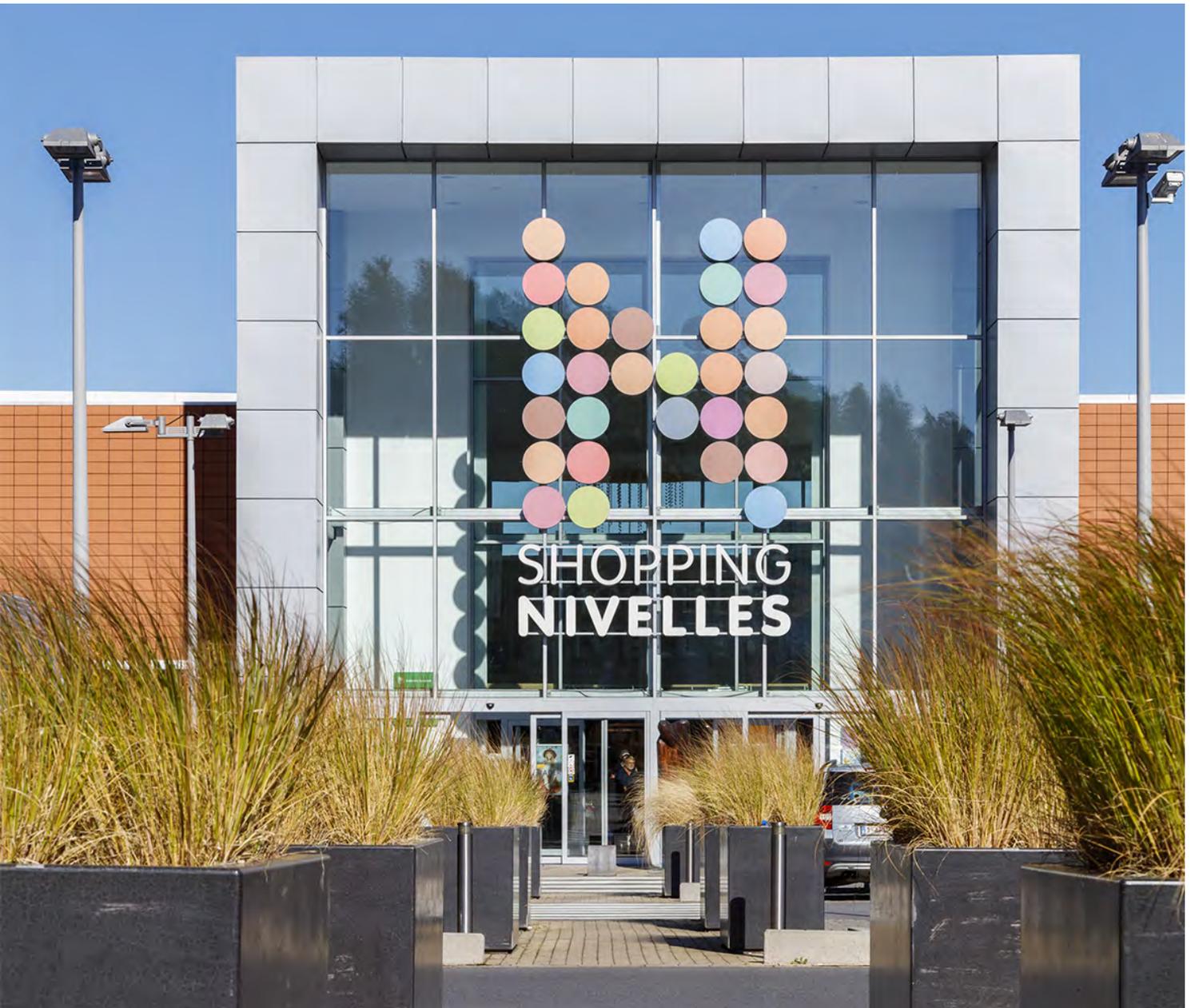
# SOMMAIRE

<b>10</b>	<b>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</b>	<b>210</b>	<b>11</b>	<b>LEXIQUE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS</b>	<b>227</b>
	Identification et dispositions statutaires	211		Lexique	229
	Responsable du contenu du rapport financier annuel	224			
	Commissaire	224			
	Experts évaluateurs	224			
	Property managers	226			
	Auditeur interne	226			
	Prestataire de services financiers: bnp paribas fortis	226			
	Conseillers juridiques externes	226			
	Informations relatives au rapport financier annuel 2016 et 2017	226			



# 1

# INFORMATIONS CLÉS CONSOLIDÉES



## INFORMATIONS CLÉS

	2014	2015	2016	2017	2018
Cours de l'action au 31/12	102,0	110,0	107,7	95,3	82,2
Cours boursier/Résultat net des activités clés au 31/12	19,3	19,5	18,6	16,8	14,3
Capitalisation boursière au 31/12 (mio)	643,5	763,3	747,3	660,9	619,8
Valeur nette par action (conform. IFRS)	79,0	81,8	86,4	89,3	90,0
Dividende brut	4,6	4,9	5,1	5,1	5,2
Rendement de dividende <sup>1)</sup>	4,5%	4,5%	4,7%	5,4%	6,3%
Taux d'endettement consolidé <sup>2)</sup>	34,8%	27,5%	27,6%	29,0%	29,7%
Taux d'occupation <sup>3)</sup>	94,1%	94,1%	95,8%	94,3%	96,2%
Pay-out ratio <sup>4)</sup>	87,0%	87,0%	88,2%	90,5%	97,1%
Free float	30,6%	30,4%	30,4%	30,4%	34,1%
Nombres d'actions en circulation	6.308.198	6.939.017	6.939.017	6.939.017	7.540.250

1) Dividende brut divisé par le cours au 31/12/2018.

2) Voir tableau de calcul du commentaire 28 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.

4) Augmentation établie en 2018 en raison de l'augmentation du nombre d'actions en 2018

## CHIFFRES CLÉS SUR 5 ANS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	2014	2015	2016	2017	2018
Résultat locatif net	38.932	47.409	49.733	50.103	52.746
Résultat net	38.855	49.391	66.241	54.682	40.541
Résultat net des activités clés <sup>1)</sup>	33.371	39.093	40.078	39.404	40.730
Résultat net des activités non clés <sup>2)</sup>	5.484	10.298	26.163	15.278	-191

(X € 1.000)

BILAN	2014	2015	2016	2017	2018
Immeubles disponible à la location <sup>3)</sup>	724.296	733.482	784.509	786.747	941.964
Projets de développement	25.802	40.547	35.318	66.817	14.692
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>750.098</b>	<b>774.029</b>	<b>819.827</b>	<b>853.564</b>	<b>956.656</b>
Capitaux propres	498.284	567.310	599.586	619.284	678.428

(X € 1.000)

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DISPONIBLE À LA LOCATION 3)	2014	2015	2016	2017	2018
Retail	597.048	607.026	659.905	682.765	845.984
Réductions de loyer	312	604	575	236	1.164
<b>Juste valeur des immeubles disponible à la location - commercial</b>	<b>597.360</b>	<b>607.630</b>	<b>660.480</b>	<b>683.001</b>	<b>847.147</b>
Bureaux	125.559	124.894	123.452	103.235	94.577
Réductions de loyer	1.377	958	577	511	239
<b>Juste valeur des immeubles disponible à la location - bureaux</b>	<b>126.936</b>	<b>125.852</b>	<b>124.029</b>	<b>103.746</b>	<b>94.816</b>
	<b>724.296</b>	<b>733.482</b>	<b>784.509</b>	<b>786.747</b>	<b>941.964</b>

(X € 1)

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	2014	2015	2016	2017	2018
Résultat net des activités clés	5,29	5,63	5,78	5,68	5,74
Résultat net des activités non clés	0,87	1,49	3,77	2,20	-0,03
Résultat net	6,16	7,12	9,55	7,88	5,71
Dividende brut	4,60	4,90	5,10	5,10	5,20
Dividende net	3,45	3,58	3,57	3,57	3,64
Valeur nette avant répartition du bénéfice	78,99	81,76	86,41	89,25	89,97

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

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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'.



# 2

## COMMUNIQUÉ AUX ACTIONNAIRES





Kasper Deforche  
Administrateur délégué

## RÉSULTATS OPÉRATIONNELS SOLIDES ET POURSUITE DE LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE RETAIL

Nous sommes fiers de vous présenter notre rapport annuel sur les activités de l'année 2018 et parcourrons volontiers avec vous les éléments principaux qui ont donné quelques couleurs à cette année.

Tant en ce qui concerne la gestion opérationnelle du portefeuille immobilier, que sur les nouvelles initiatives de nature financière, nous avons fortement progressé au cours de l'année écoulée, ce qui nous a permis de souligner notre bilan solide et d'optimiser la structure de coûts de la Société.

Après de nombreuses années de préparation et une période de chantier intensive, le centre commercial « Shopping Bastions » rénové et étendu a été ouvert de manière festive et avec un grand succès. Avec une surface locative totale de plus de 40.000 m<sup>2</sup>, le Shopping Bastions est devenu un des pôles d'attraction commerciale principaux de Wallonie. Nous sommes ravis qu'à la fin de l'année, le centre commercial était intégralement loué, qu'il a connu une croissance significative du nombre de ses visiteurs et qu'il a contribué positivement aux résultats obtenus par la Société en 2018.

Cette réalisation ne signifie toutefois pas que le pipeline de projet de développement au sein du portefeuille existant soit épuisé. A l'heure actuelle, le redéveloppement du projet "7 Fontaines" à Tournai (en construction) ainsi que les projets à Waterloo et Belle-Ile (rénovation et extension) ont connu en 2018 une progression importante.

Parallèlement à cette création de valeur via les projets de développement, nous avons également réalisé deux acquisitions, et plus concrètement celle de deux retail parks à Bruges et Turnhout. Il s'agit d'une étape importante dans notre ambition d'être encore plus actifs sur le marché des clusters périphériques. Les revenus locatifs de ces deux sites formeront à partir de 2019 une contribution importante au résultat opérationnel.

Compte tenu des différents investissements dans le portefeuille existant ainsi que des acquisitions visées ci-avant, nous sommes ravis d'avoir pu constater que le poids du centre commercial « Belle-Ile » à Liège au sein du portefeuille total est, pour la première fois depuis 1998, descendu sous le seuil des 20%.

Par ailleurs, l'année écoulée a également été marquée par deux primeurs ; pour la première fois un dividende optionnel a été proposé aux actionnaires et un programme de « Treasury Notes » de € 100 mio a été mis en œuvre. Ces deux opérations ont contribué à renforcer notre bilan et à garder un contrôle strict sur nos coûts de financement.

De même, différents crédits bancaires échus ont été refinancés ou remplacés anticipativement, ce qui nous a permis d'allonger la durée moyenne de nos dettes et de lier une part importante de celles-ci à des taux d'intérêts fixes.

En ce qui concerne nos résultats financiers, nous avons une fois de plus réussi à présenter de beaux chiffres opérationnels, principalement soutenus par une forte croissance du taux d'occupation.

Le résultat net sur 2018, qui se compose du résultat net des activités clés et des activités non-clés, s'élevait à € 40,5 mio (2017 : € 54,7 mio). Cette baisse est, par comparaison avec 2017, due à un résultat net des activités non-clés moins élevé (€ -15,5 mio), qui a été partiellement compensé par un résultat net des activités clés plus élevé (€ 1,3 mio).

Il sera présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires un dividende de € 5,20 brut - € 3,64 net (2017 : € 5,10 brut - €3,57 net) par action. Il est à nouveau envisagé de proposer un dividende optionnel.

Nous souhaitons enfin remercier une nouvelle fois expressément 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 2019



Tournai

# 3

# 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 2018 à € 956,7 mio. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 847,1 mio (environ 90% du portefeuille total, hors projets de développement), contient des centres commerciaux situés à Liège, Nivelles, Tournai, Gent, Genk, Waterloo et Kortrijk et des retails parks à Tournai, Bruges et Turnhout. Le portefeuille d'immeubles de placement comprend également des immeubles de bureaux situés à Vilvoorde et à Anvers, dont la valeur s'élevait à € 94,8 mio au 31 décembre 2018. Le portefeuille de projets de développement (d'une valeur de € 14,7 mio) comprend les terrains et les investissements réalisés en rapport avec les rénovations et/ou extensions de centres commerciaux opérées à Waterloo, Liège et Nivelles.

La Société souhaite créer de la valeur au moyen d'une gestion active de ses centres commerciaux et retails parks et de leur (re)développement 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 (tel que modifié) et l'A.R. du 13 juillet 2014 (tel que modifié).

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 et Wereldhave International S.A., dont le siège est à Schiphol, détiennent au 31 décembre 2018, directement et indirectement, 65,90 % des actions de la Société.

## 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 29,7 % et une solvabilité de 70,3 %, la Société se positionne comme une société immobilière avec de solides fondamentaux.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE<sup>1</sup>

### 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](http://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](http://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.

<sup>1</sup>La 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](http://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, statutairement nommée à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 janvier 1998.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à la loi et aux statuts, le Conseil d'Administration du Gérant statutaire 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

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 d'une Assemblée Générale Extraordinaire du Gérant Statutaire tenue le 18 avril 2018, un second Administrateur féminin a été nommé (conformément à l'article 518 bis du Code des Sociétés), en la personne de Madame Brigitte Boone. Tenant compte de nomination de Madame Boone, la Société est conforme aux prescriptions réglementaires en termes de diversité de genres.

Chaque Administrateur doit également posséder les caractéristiques personnelles qui lui permettent d'exercer son mandat avec souplesse et collégialité, mais en gardant une totale indépendance d'esprit.

Il doit avoir une réputation d'intégrité irréprochable (surtout sur le plan de la confidentialité, des conflits d'intérêts et de la prévention du délit d'initié), avoir un esprit critique et orienté vers les affaires, ainsi qu'être capable de développer une vision stratégique.

Chaque Administrateur doit également être suffisamment motivé et disposer du temps nécessaire pour participer aux réunions du Conseil d'Administration - et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comités dont il est membre - et pour préparer ces réunions.

Pour la composition du Conseil d'Administration, la Société privilégie la complémentarité des compétences, l'expérience et l'expertise ainsi que, dans la mesure du possible la 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
Dirk Goeminne	Administrateur indépendant Président du Conseil d'Administration	01/04/2015		31/03/2019 (*)
Ann Claes	Administrateur indépendant Membre du comité d'Audit	01/04/2017		14/05/2021
Brigitte Boone	Administrateur indépendant Président du comité d'Audit	18/04/2018		13/05/2022
Jacques de Smet	Administrateur indépendant Président du comité d'Audit	01/04/2015		31/03/2018
Kasper Deforche	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/07/2016		10/05/2019 (*)
Dirk Anbeek	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	31/07/2012	13/05/2016	8/04/2020 (**)

(\*) Les mandats ont été prolongés le 1er mars 2019 pour une période supplémentaire de 4 ans.

(\*\*) Dirk Anbeek a démissionné en date du 1er mars 2019.

### **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 2018, le Conseil d'Administration se compose des cinq membres suivants:

**Dirk Anbeek**, (55), 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'Hold. Il a été senior consultant chez PWC de 1994 à 1995. Par ailleurs, il a exercé différentes fonctions de management chez DSM de 1988 à 1994.

(taux de présence pendant son mandat en 2018: 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

Après le terme de l'exercice se clôturant au 31 décembre 2018, tel qu'annoncé par la Société en date du 15 janvier 2019, Dirk Anbeek a annoncé sa démission, avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2019, des ses mandats d'Administrateur Délégué et de Dirigeant Effectif de la Société. Le Conseil d'Administration a pris connaissance de cette démission lors de sa réunion du 6 février 2019.

Lors de l'Assemblée Générale Spéciale du 1<sup>er</sup> mars 2019, Monsieur Herman van Everdingen a été nommé Administrateur en remplacement de Dirk Anbeek.

**Kasper Deforche** (37), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, Administrateur depuis le 1<sup>er</sup> 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 2018: 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)
- 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

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 Agridéc 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

Lors de l'Assemblée Générale Spéciale du 1<sup>er</sup> mars 2019, le mandat d'Administrateur de Monsieur Kasper Deforche a été renouvelé pour une période additionnelle de 4 ans.

**Dirk Goeminne** (64), Oudeheerweg-heide 77, 9250 Waasmunster, possède une expérience internationale dans divers groupes de commerce de détail et peut, grâce à cette expérience, apporter une contribution importante à la prise de décisions stratégiques. Il a été nommé Administrateur Indépendant ainsi que Président du Conseil d'Administration pendant une période de quatre ans prenant court le 1<sup>er</sup> 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 2018: 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) (cotée en bourse)
- Executive Chairman de Ter Beke SA (cotée en bourse)
- Président du Conseil d'Administration de JBC SA
- Commissaire de Wielco BV (Nederland)

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

- Aucun

Lors de l'Assemblée Générale Spéciale du 1<sup>er</sup> mars 2019, le mandat d'Administrateur indépendant et de Président du Conseil d'Administration de Monsieur Dirk Goeminne a été renouvelé pour une période additionnelle de 4 ans.

**Jacques de Smet** (69), Avenue des Aubépinés 96 à 1180 Bruxelles, a une expérience financière internationale dans différentes sociétés. Il a été nommé Administrateur Indépendant pour une période de trois ans, du 1<sup>er</sup> 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 son mandat en 2018: 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<sup>er</sup> 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 en 2018: 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 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

**Brigitte Boone**, résidant à Haasrode, bénéficie d'une expérience financière dans diverses sociétés.

Madame Boone qualifie en tant qu'Administrateur indépendant pour une période de 4 ans ayant pris cours le 18 avril 2018 et échéant le 13 mai 2022. Madame Boone assume également la responsabilité de Président du Comité d'Audit de la Société.

Nationalité : Belge

Brigitte Boone bénéficie d'un Master in law (KU Leuven), Master in economic law (ULB) et est alumni de l'INSEAD (AMP) et de la Harvard Business School (GMP).

Brigitte Boone dispose non seulement d'une importante expérience managériale et financière relevante dans la gestion de comités d'audit et de sociétés cotées, mais elle bénéficie aussi de connaissances approfondies au niveaux juridique, fiscal et financier acquises dans le cadre de ses précédentes fonctions à la Générale de Banque et plus tard chez Fortis Banque en tant que conseiller juridique, responsable du département fiscal, CEO de Fortis private equity, CEO commercial and investment banking et administrateur exécutif de Fortis Banque. Madame Boone a également développé une expertise dans le marché retail de par ses précédents mandats auprès de Fun, AS Adventure et Brantano.

(taux de présence pendant le mandat en 2018: 75 %)

Mandats en cours :

- Administrateur et membre du comité d'audit de NN Insurance Belgium ;
- Administrateur et Président du comité d'audit de Puilaetco Dewaay Private Bankers ;
- Membre des comités d'Asset allocation et Risk chez Amonis OFF ;
- Administrateur et membre du comité d'audit de GIMV ;
- Administrateur et membre du comité d'audit de IMEC ASBL ;
- Administrateur de FIDIMEC SA ;
- Administrateur et Président du comité d'audit de ENABEL SA ;
- Administrateur de Delhaize Management SPRL ;
- Administrateur et membre du comité de rémunération de De Werkvennootschap ;
- Administrateur du Groupe SD Worx ;
- Administrateur de VP Exploitatie.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Administrateur et Président du comité d'audit de Studio 100 ;
- Administrateur de Plopsaland ;
- Administrateur et Président du conseil d'administration de D.S. Textiles.

### 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, à l'exception des indemnités prévues en cas de résiliation des contrats de service mentionnés dans la rubrique 'Rémunération des membres du Management Exécutif' repris en partie 8 de présent rapport annuel.

### 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;



Genk Stadsplein

- 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:
  - Évalue les prestations des Dirigeants Effectifs/du Management Exécutif et la réalisation de la stratégie de la Société;
  - Évalue l'efficacité du Comité d'Audit;
  - Prend les mesures nécessaires pour garantir l'intégrité de la Société en tenant compte également de l'évaluation du « Compliance Officer »;
  - Prend les mesures nécessaires pour la publication en temps utile et la communication des comptes annuels et des autres informations financières et non-financières aux Actionnaires et aux Actionnaires potentiels conformément à la législation et aux règlements existants;
  - Approuve le cadre de contrôle interne et de gestion des risques établi par le Management Exécutif et évalue sa mise en œuvre, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'Audit, de la personne chargée de la fonction d'audit interne indépendant et du « Risk Officer »;
  - Contrôle les prestations du Commissaire et la fonction d'audit interne, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'Audit;
  - Décrit les caractéristiques les plus importantes des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société ainsi que sa publication.

- Le Conseil d'Administration décide de la structure du Management Exécutif et détermine les compétences qui sont confiées au Management Exécutif. Ces compétences sont reprises dans le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'Administration ainsi que dans celui du Management Exécutif.
- Prendre les mesures pour un dialogue rapide et efficace avec les Actionnaires actuels et potentiels et avec les clients de la Société (c'est-à-dire les utilisateurs de son patrimoine immobilier), en se fondant sur une compréhension mutuelle des objectifs et des intérêts et dans l'intérêt de la Société.

#### Adhésion aux règles applicables

En acceptant son mandat, l'Administrateur adhère à toutes les règles qui sont applicables au Gérant 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. Six réunions ont eu lieu en 2018.

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 les comptes annuels 2018 de la Société présentent une situation par laquelle la Société ne satisfait plus aux critères stipulés par l'article 526quater, §4 du Code des Sociétés, le Conseil d'Administration fera le nécessaire au cours de sa prochaine réunion pour mettre en place un comité de rémunération, selon les prescriptions de l'article 526quater du Code des Sociétés.

Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas instituer 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.



Ring Shopping Kortrijk Noord

## 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 (à savoir Madame Brigitte Boone) 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** (jusqu'au 31 mars 2018)

Jacques de Smet a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence: 100 % (1/1)

Administrateur Indépendant

**Brigitte Boone** (à partir du 18 avril 2018)

Brigitte Boone bénéficie d'une expérience financière dans diverses sociétés.

Quorum de présence: 66 % (2/3)

Administrateur Indépendant

**Ann Claes**

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

Quorum de présence: 100 % (4/4)

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.



Nivelles



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;
- 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).





Tournai

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 où utiles à la bonne exécution de sa mission.



Un membre du Comité d'Audit exerce ce droit en concertation avec le président du Comité d'Audit et le secrétaire du Conseil d'Administration.

#### **Décisions, quorum et majorité**

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

#### **Procès-verbaux**

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

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

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

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

#### **Comptes rendus**

Après chaque réunion du Comité d'Audit, le président du Comité d'Audit (ou, en son absence, un autre membre du Comité d'Audit désigné à cet effet) rend compte de l'exécution de ses missions lors de l'assemblée suivante du Conseil d'Administration, en particulier, après les réunions consacrées à l'établissement des comptes annuels qui sont destinés à la publication.

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

#### **Évaluation**

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

#### **DIRIGEANTS EFFECTIFS – MANAGEMENT EXÉCUTIF**

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

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

Les Dirigeants Effectifs étaient au terme de l'exercice comptable 2018:

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

Tenant compte de la décision de Dirk Anbeek de renoncer à ses mandats d'Administrateur Délégué et de Dirigeant Effectif de la Société en date du 1<sup>er</sup> mars 2019, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 6 février 2019 et sous condition d'approbation par la FSMA, de charger Monsieur Cédric Biquet de la gestion quotidienne en qualité de directeur général du Gérant statutaire et Dirigeant Effectif de la Société. Cédric Biquet exercera son mandat de Dirigeant Effectif en collaboration et concertation avec Kasper Deforche.

### Rôle

Le rôle des Dirigeants Effectifs consiste essentiellement en ce qui suit:

- soumettre la stratégie de la Société au Conseil d'Administration;
- préparer toutes les décisions qui doivent être prises par le Conseil d'Administration pour pouvoir s'acquitter de ses obligations;
- exécuter les décisions du Conseil d'Administration concernant l'acquisition ou la cession, sous quelque forme que ce soit, de biens immobiliers ou d'actions de sociétés immobilières;
- décider de l'acquisition ou de la cession, sous quelque forme que ce soit, de biens immobiliers ou d'actions de sociétés immobilières, conformément à la stratégie générale déterminée par le Conseil d'Administration;
- donner des biens immobiliers en location et, de façon plus générale, conclure toutes conventions à cet égard, conformément à la stratégie générale déterminée par le Conseil d'Administration;
- assurer la gestion journalière de la Société, et faire rapport à ce sujet au Conseil d'Administration;
- suivre la situation de trésorerie de la Société; la soumission au Conseil d'Administration d'une vision actuelle, précise et claire du développement opérationnel et financier de la Société et de ses participations;
- organiser les contrôles internes (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers, liés à l'immobilier et autres, en ce compris les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques concernant le processus d'établissement de l'information financière, dont le Rapport annuel et les comptes annuels consolidés), sans préjudice du rôle de surveillance du Conseil d'Administration et conformément au cadre déterminé par le Conseil d'Administration;
- surveiller la préparation des états financiers, conformément aux normes applicables pour les comptes annuels, aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société;
- assurer la publication obligatoire des comptes annuels par la Société;
- présenter au Conseil d'Administration une évaluation objective et compréhensible de la situation financière, du budget et du « business plan » ainsi que son suivi;
- procéder à l'engagement et au licenciement des membres du personnel et à la détermination du salaire des membres du personnel; et
- répondre à et assumer la responsabilité générale des procédures de contrôle internes qui se décomposent en trois piliers concrets - à savoir l'audit interne, la gestion des risques et la compliance - sur lesquels les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne indépendante, de la fonction de gestion des risques (le « Risk Officer ») et de la fonction de compliance (le « Compliance Officer ») - aussi appelées les fonctions de contrôle indépendantes - exercent un contrôle.

### Missions

Les Dirigeants Effectifs prennent part en interne à l'exécution des activités de la Société et à la définition de sa politique de gestion. Dans ce cadre, ils sont chargés des missions principales suivantes:

- exécuter 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 indépendante, 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). En date du 1<sup>er</sup> mars 2019, les mandats de Dirk Anbeek ont pris fin ; c'est depuis lors Kasper Deforche et Cédric Biquet qui assurent ensemble la direction effective de la Société.

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 E.S.G.L. van Zandvoort, associé, en qualité de personne chargée de l'audit interne. Monsieur Dirk Anbeek (Administrateur délégué et Dirigeant Effectif) a été nommé, conformément à l'article 14, § 4 de la Loi sur les SIR, Dirigeant Effectif exerçant 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. En date du 1<sup>er</sup> mars 2019, la fonction occupée par Dirk Anbeek en tant que responsable final de l'audit interne a été transférée à Kasper Deforche.



## 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 2018 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 2018

(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 <sup>(1)</sup>	5.625
Brigitte Boone - Président du Comité d'Audit <sup>(2)</sup>	16.875
Ann Claes	20.000
MANAGEMENT EXÉCUTIF - DIRIGEANTS EFFECTIFS:	
D. Anbeek	mandat non-rémunéré
K. Deforche	mandat non-rémunéré <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> jusqu'au 31 mars 2018

<sup>(2)</sup> à partir du 18 avril 2018

<sup>(3)</sup> 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 rémunéré. Ce dernier représente l'actionnaire de référence et reçoit une rémunération de la part 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 2018, 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 2018 et a fixé la rémunération variable à court terme à € 100.000 pour Kasper Deforche (\*).

### **Rémunération variable à long terme**

Le Conseil d'Administration a évalué la réalisation de ces objectifs sur 2018 et a fixé la rémunération variable à € 90.000 pour Kasper Deforche (\*).

Critères d'attribution/objectifs:

- la Société a atteint ses objectifs en 2018:
  - 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'acquiescer 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.

2018	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE COURT TERME	RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME	PLAN DE RETRAITE	AVANTAGES EXTRA LÉGAUX	TOTAL
K. Deforche *	€ 350.000	€ 100.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 540.000
D. Anbeek	mandat non rétribué					

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					

\*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, augmentée à € 175.000 à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018 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, augmentée à € 175.000 à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018 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.



Ring Shopping Kortrijk

## 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.

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, § 1er de la Loi sur les SIR doivent être réalisées dans des conditions normales de marché (article 37, § 3 de la Loi sur les SIR).

La société est liée par l'évaluation de l'expert 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, § 1er interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société immobilière réglementée publique par les personnes visées à l'article 37, § 1er, émises suite à une décision de l'Assemblée Générale; et

- aux opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses 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 significatif sur le cours de ces Instruments Financiers.

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

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

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

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

#### **Consultation du « Compliance Officer »**

Il est conseillé à chaque Insider qui souhaite connaître avec certitude si les informations dont il dispose sont ou ne sont pas précises, importantes et publiques, de consulter le « Compliance Officer » à cet effet avant de procéder à la vente ou à l'achat de titres de la Société.



Nivelles

### Politique de la Société et procédures

#### ACTIVITÉS INTERDITES

- i. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société.
- ii. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente (« trading windows ») telles que décrites au point 7.2 ci-dessous ou durant les périodes de blocage spéciales (« special closed periods ») telles que fixées par le Compliance Officer.
- iii. Les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs et le personnel-clé ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société après en avoir été informés par le « Compliance Officer » conformément à la procédure dont il est question ci-dessous au point 7.3. Il est conseillé aux Administrateurs, aux Dirigeants Effectifs et au Personnel clé de conserver, dans la mesure du possible, les documents qui justifient la raison de l'achat ou de la vente opéré(e).

- iv. Les Insiders ne peuvent communiquer des informations privilégiées sur la Société à des tiers (en ce compris les membres de leur famille, les analystes, les investisseurs privés, les membres d'un groupe d'investissement et les médias) hormis dans le cadre de l'exercice normal de leur fonction auprès de la Société et uniquement après avoir obtenu l'autorisation du « Compliance Officer ». Si des informations privilégiées sont communiquées à des tiers, la Société prendra les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations, en demandant par exemple au tiers de confirmer par écrit qu'il respectera les dispositions de la policy et/ou en lui faisant signer un accord de confidentialité. Toute demande de tiers concernant des informations précises et importantes qui n'ont pas encore été rendues publiques doit être transmise au « Compliance Officer ».
- v. Les Insiders ne peuvent donner aucune recommandation en matière d'achat ou de vente de titres de la Société alors qu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société, hormis le fait que les Insiders doivent conseiller aux tiers de ne pas vendre ou acheter de titres de la Société si cet achat ou cette vente constitue une infraction à la loi ou à la policy. La Société conseille vivement aux Insiders de ne pas donner de recommandations à des tiers concernant l'achat ou la vente de titres de la Société, même lorsqu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société.
- vi. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre les titres d'une autre société cotée ou conseiller à des tiers d'acheter ou de vendre ces titres ou communiquer des informations privilégiées concernant cette autre société publique lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant cette société dans le cadre de leur fonction auprès de la Société.



Gent Overpoort



### 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<sup>er</sup> 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.

## 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

### STRATÉGIE & APPROCHE INTÉGRÉE

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

Une grande expertise a été acquise au cours de ces cinq dernières années et partagée entre les différents pays. Sur ces questions, le groupe Wereldhave est aujourd'hui reconnu comme l'un des leaders dans le secteur immobilier. C'est ainsi qu'il est repris dans le top 15% dans les indices « DJSI Europe » et « Enlarged World » avec un score de 90/100 (2017 : 82/100) et qu'il s'est vu attribuer un label 5 étoiles. Le groupe Wereldhave a également été récompensé pour la troisième année consécutive par l'EPRA Gold Award pour son Rapport Financier & Durabilité 2017.

Il convient toutefois d'opérer une distinction entre le groupe Wereldhave et la Société. Celle-ci suit les objectifs et le cadre du groupe Wereldhave, puis les complète pour son propre portefeuille. Depuis 2016, le rapport CSR est intégré dans le Rapport Annuel. Wereldhave NV (l'actionnaire de référence de la Société) étant « GRI compliant », la Société renvoie à son rapport annuel.

La Société choisit de faire la différence sur le plan local, avec un patrimoine immobilier efficace et durable, en favorisant l'intégration sociale et avec la volonté de jouer sur ce plan local un rôle prépondérant. Grâce à une approche intégrale, la Société travaille de manière continue au renforcement de la durabilité de son patrimoine immobilier. Par ailleurs, elle construit une relation durable avec ses visiteurs, collaborateurs, investisseurs, entrepreneurs, fournisseurs ainsi qu'avec l'environnement immédiat de ses centres commerciaux.

C'est ainsi que le Société entend donner du contenu à sa responsabilité sociétale et qu'elle base sa politique environnementale, sociale et de gouvernance d'entreprise. Pour intégrer la durabilité dans sa stratégie d'entreprise, la Société a, depuis 2013, mis sur pied une stratégie autour de laquelle s'articule quatre piliers prioritaires.

### « Bricks », empreinte environnementale

Le premier pilier du cadre de durabilité de la Société est dédié à la réduction de l'empreinte environnementale de ses immeubles. En optimisant l'efficacité énergétique, en utilisant des matériaux durables et en promouvant les transports en commun, la Société tente de réduire cette empreinte environnementale.

### « People », aspects humains

Attirer et conserver les bons profils, développer le capital humain et permettre le développement des talents des collaborateurs, voici les objectifs de ce deuxième pilier. La Société entend être un bon employeur pour les personnes qui souhaitent investir en eux-mêmes, dans leur travail et dans leur entreprise.

### « Partners », collaboration durable avec les partenaires

Ce pilier vise à renforcer les partenariats durables conclus par la Société avec ses parties prenantes principales afin de réaliser ses objectifs de durabilité.

### « Society », impact sociétal

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

### *IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES ET MATÉRIALITÉ*

Collaborer avec les parties prenantes est essentiel pour le succès de la conduite de l'entreprise. Les parties prenantes sont identifiées et sélectionnées en concertation avec le « Group Sustainability Committee ».

Pour le groupe, une matrice de matérialité reprenant les priorités des parties prenantes a également été élaborée. Les sujets sélectionnés ont une incidence directe sur le succès à long terme de la Société et de ses parties prenantes. Cette matrice a été réévaluée en 2018 sur base de développements extérieurs tels que l'attention croissante pour les changements climatiques (l'accord de Paris) et les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Alors que précédemment le domaine des économies d'énergie formait le thème d'attention principal, il a été maintenant décidé d'élargir le sujet à la problématique du changement climatique

Pour plus d'informations, veuillez consulter le rapport annuel de Wereldhave NV.

### *BRICKS : PRESTATIONS ENVIRONNEMENTALES*

Le premier pilier du cadre de durabilité de Wereldhave Group 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, la Société entend réduire cet impact sur l'environnement. La Société a la volonté de rendre ses centres commerciaux attirants, sains et sûrs pour les clients, au moyen d'une gestion locale proactive et d'une amélioration de la qualité des immeubles via des projets de rénovation ou de développement.

Les indicateurs de performances clés (KPI's) ainsi que les données de progression sont repris dans un tableau récapitulatif comprenant l'ensemble des indicateurs de performances environnementaux et peuvent être consultés dans le rapport annuel de Wereldhave NV.

### *Energie et énergies renouvelables sur site*

La Société a entamé en 2013 un programme de digitalisation des compteurs de gaz, d'électricité, de chauffage urbain et d'eau afin de réduire la consommation d'énergie. Les compteurs principaux sont pourvus de compteurs intelligents qui peuvent être consultés à distance. Les données sont disponibles à tout moment via un portail en ligne. Dès lors qu'elle dispose d'information sur les consommations, la Société peut s'atteler à leur réduction.

La Société investit dans l'installation de panneaux photovoltaïques fournissant les centres commerciaux avec de l'électricité produite localement. En 2018, 4.000 panneaux photovoltaïques ont été mis en service pour les centres commerciaux de « Belle-Ile » et « Shopping Bastions ».

En sus de la consommation d'électricité produite sur place, la Société ne se fournit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 plus qu'en électricité verte.

### Bonne pratique : expériences d'économie d'énergie

Afin de pouvoir tirer des enseignements des mesures d'économie d'énergie, des expériences sont conduites dans les centres commerciaux. Ainsi nous avons réexpérimenté une mesure drastique : la mise hors service de l'installation de ventilation pendant les heures d'ouverture d'un centre commercial. La qualité de l'air et la température sont toutefois contrôlées de manière continue par des senseurs sans pour autant faire des concessions sur le confort et le climat à l'intérieur du centre commercial. Sur base des données récoltées par ces senseurs, le système est mis en ou hors service. De nombreux facteurs doivent évidemment encore être analysés, mais les premiers résultats sont fort encourageants. Les investissements à opérer sont relativement faibles, mais au cours de la première année, une économie d'environ 12% a été réalisée dans le centre commercial pilote. Grâce aux conditions climatiques tempérées et à la localisation géographique des centres commerciaux de la Société, il y a de grandes chances que la reproduction de cette mesure dans d'autres localisations offre des résultats. Provisoirement, la Société poursuivra le projet pilote afin de déterminer si le retour sur investissement (ROI) et les exigences découlant des conditions climatiques se maintiendront lorsque le système sera entièrement automatisé.

### Eau

La Société se concentre sur la limitation de la consommation d'eau. En gérant efficacement les consommations d'eau, il est en effet possible de réduire les coûts opérationnels des centres commerciaux. Les toilettes, les installations de climatisation, les installations de sécurité incendie et le nettoyage des centres commerciaux sont les postes qui concentrent les consommations d'eau les plus importantes. Celles-ci font l'objet d'une surveillance attentive 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par un outil de monitoring qui rapporte les consommations au groupe Wereldhave.

En 2018, les tours de refroidissement du Shopping Nivelles ont été remplacées, ce qui a permis d'optimiser la consommation d'eau. Des nouvelles toilettes (pourvues d'équipements et de robinets économiseurs d'eau) ont été installées à « Belle-Ile » dans le cadre du programme d'améliorations prévu par le projet « Customer Journey ». L'eau de pluie est également utilisée dans trois centres commerciaux.

### Déchets

Des directives relatives à la gestion des déchets sont reprises dans la politique environnementale de du groupe Wereldhave. La politique de gestion des déchets a pour but de séparer les flux de déchets et les collecter le plus efficacement possible ainsi que de réduire les émissions de CO<sup>2</sup> et les coûts dus au transport par la mise en place d'un signal automatisé lorsque les containers à déchets sont pleins. Le Shopping Bastions ainsi que les bureaux à Vilvorde ont été équipés de poubelles avec tri sélectif.

### Certificats de construction durable

En 2013, la Société a décidé de standardiser et d'améliorer les qualités de durabilité des bâtiments et de sa gestion via l'outil de certification BREEAM. Les paramètres du « BREEAM in Use » et des « New Construction Frameworks » sont utilisés. Différents thématiques y sont reprises telles que la satisfaction des locataires, l'accessibilité, la santé et la sécurité, la biodiversité, l'entretien, la gestion des déchets, l'utilisation énergétique et de l'eau rationnelle. En 2018, la certification BREEAM a été sollicité pour le centre commercial Shopping Center 1 Genk. Le renouvellement administratif annuel des certifications pour Courtrai et Nivelles a également été réalisé.

### Biodiversité

Bonne pratique: "Greendeal"

La Société participe au « Greendeal », une initiative d'organisations environnementales et de pouvoirs locaux par laquelle plus de 110 entreprises collaborent à améliorer la biodiversité autour de leur bâtiments dans les trois prochaines années. Via le « Greendeal », la Société s'est notamment engagée à établir et mettre en œuvre un plan de gestion respectueux de la nature pour les centres commerciaux à Genk et à Tournai, et ce sur une surface d'environ 14 hectares. Le « Green Deal Entreprises et Biodiversité » offre une contribution aux objectifs visant à réaliser des écosystèmes bio-divers en dehors des espaces verts, permettant ainsi de créer un lien entre eux.

### Santé et sécurité

Les risques pour la santé et la sécurité sont examinés pour l'ensemble des centres commerciaux et des immeubles de bureaux.

Après sa rénovation en 2018, le Shopping Bastions a été jugé « très bon » par Access-I sur l'échelle de l'accessibilité par rapport aux besoins spécifiques des moins-valides.

### *PERSONNEL : LE CAPITAL HUMAIN*

La Société entend être un bon employeur pour les personnes qui souhaitent investir dans leur développement personnel, ainsi que dans leur domaine d'activités, qui exercer leur travail avec motivation et veulent apporter leur contribution au succès de l'entreprise. La gestion proactive des centres commerciaux exige des collaborateurs hautement qualifiés qui ont la motivation de servir les différentes parties prenantes de l'entreprise (visiteurs, commerçants, etc.). Des équipes talentueuses et multidisciplinaires sont en permanence au travail dans les centres commerciaux avec pour objectif d'offrir une expérience-shopping optimale aux clients. Tous les indicateurs sociaux pertinents pour le secteur sont comparés avec ceux de l'année précédente ; un tableau détaillé peut être consulté dans le rapport annuel de Wereldhave NV.

## Formations et Développement

Les collaborateurs de la Société reçoivent la possibilité de travailler à leur développement personnel. En dehors des formations et coachings individuels, la Société a fortement investi en 2018 à l'élaboration conjointe des valeurs d'entreprises que sont la « Passion pour son Client », la « Collaboration » et « L'Entrepreneurship ». Au cours de différents ateliers, des groupes de travail ont donné ensemble un contenu concret à ces valeurs et des orateurs externes ont été invités. Une session sur la « communication » a également été offerte aux collaborateurs dans les deux langues. Les membres de l'équipe de management ont à plusieurs reprises pris la parole dans des événements externes et dans les universités, ce qui a également permis de partager les connaissances acquises au sein du secteur. En 2018, deux stagiaires Facility Management ont effectué un stage au sein des centres commerciaux et, pour les actions marketing, il a été à plusieurs reprises fait appel à des étudiants.

Les collaborateurs qui indiquent au cours de leur entretien d'évaluation qu'ils souhaitent suivre une formation spécifique peuvent le faire à titre externe, « on-the-job » ou interne. A l'issue des évaluations, la Société analyse les besoins et remplit ceux-ci de façon groupée ou individuellement.

## Santé et bien-être des travailleurs

La Société entend offrir un cadre de travail dynamique et sain à ses collaborateurs. C'est pour cette raison que la Société porte une attention particulière à l'aménagement du lieu de travail. En 2018, il a été procédé à la modernisation des bureaux de la Société à Vilvorde, ceux-ci ayant été répartis de manière plus logique et aménagés sur base de l'ambiance dynamique d'un centre commercial. Pour ce projet une grande attention a été attachée à la santé des travailleurs. C'est ainsi que les espaces de bureaux et de réunion sont plus spacieux et bénéficient de plus d'apport lumineux, le local destiné à l'allaitement a été modernisé et un bel espace de cafétaria a été aménagé pour le personnel.

Dans le cadre du programme « Healthy People, Happy People », la Société met en œuvre un plan de santé annuel dans lequel sont reprises quatre valeurs : « Food » (alimentation), « Move » (mouvement), « Energy » (balance énergétique) et « It Works » (solution liée au travail pour mettre pleinement à profit la motivation et la créativité des collaborateurs).

Pour toutes ces valeurs, les collaborateurs peuvent formuler des propositions à déposer dans la boîte à suggestions placée dans le réfectoire du personnel.

## *PARTENAIRES : COLLABORER ET RESPONSABILITÉ EN CHAÎNE*

Le maintien d'une relation durable avec les principales parties prenantes de la Société est nécessaire pour réaliser ses objectifs de durabilité. Pour durabiliser de manière continue son portefeuille, la Société dépend partiellement de ses partenaires tels que les locataires, les sociétés d'entretien et les fournisseurs. La Société renvoie à cet égard aux développements contenus dans le rapport annuel de Wereldhave NV.

### SOCIÉTÉ : PRESTATIONS SOCIÉTALES

Ce pilier porte sur la responsabilité sociétale dans la zone de chalandise du centre commercial. La Société attache de l'importance à soutenir l'intégration sociétale et à assurer un rôle significatif dans le tissu local.

#### L'implication locale

La Société entend aider ses clients à rendre leur vie quotidienne la plus aisée possible. En offrant un bon mix commercial composé de restaurants, de services, de commerçants locaux et internationaux accueillants, la Société ambitionne de créer de la valeur pour la structure sociale locale. Par ailleurs, la Société permet la création d'emplois qui stimulent la prospérité locale et améliore la stabilité sociale. La Société propose également des conditions locatives favorables pour accueillir des concepts commerciaux et de services locaux à accent social et facilite l'organisation de rencontres et d'événements éducatifs et sociaux dans ses centres commerciaux.

C'est ainsi que pas moins de 80 actions sociales ont été organisées dans les différents centres commerciaux de la Société (e.a. l'action Père Damien, les Iles de Paix, SOS Impôts, ASBL Enfants cancéreux, Music for Life, ...). Une contribution de 5.000 € a été mise offerte pour rassembler plus de 3.600 jouets au Shopping Nivelles. Avec cette action, la Société a permis à plus de 1.000 enfants défavorisés de passer malgré tout de belles fêtes de fin d'année.

#### Bonne pratique : "The Point"

Le concept « The Point » (un point d'accueil et d'informations qui a été développé dans le Shopping Nivelles) a été déployé au Shopping Bastions où une cabine d'essayage a également été aménagée pour offrir aux clients un service supplémentaire lors de la livraison de paquets commandés en ligne. The Point a également été implémenté au Ring Shopping, Shopping Center 1 Genk et Belle-Ile afin d'offrir aux clients différents services et faciliter ainsi leur visite au centre commercial. En collaboration avec la nouvelle signalétique digitale, le client est soutenu du mieux possible dans sa recherche de magasins ou de services.

#### Bonne pratique : "Het Idee"

Un bon exemple de l'année 2018 a été l'ouverture de l'établissement « Het Idee » dans le Ring Shopping Kortrijk Noord, dans lequel des personnes souffrant de déficiences exploitent un café et un magasin. Chez « Het Idee », on peut acheter son café et un morceau de tarte bien décorée. Het Idee est une création sur mesure permettant aux collaborateurs de travailler de façon optimale (avec des pictogrammes et une caisse conviviale). La plupart des produits qui sont vendus chez « Het Idee » sont également fabriqués par des personnes avec déficiences.

En 2018, la Société a été partenaire de « Ondernemers voor Ondernemers ». Le projet qui a été choisi avait pour thème « les jeunes ougandais apprennent à entreprendre ». En raison d'une croissance démographique exponentielle, l'Ouganda a la population la plus jeune du monde, avec pas moins de 78% de la population qui a moins de 30 ans. Ceci comporte un énorme potentiel, mais engendre également d'importantes difficultés. Le marché est submergé d'une vague croissance de jeunes nouveaux diplômés, sans qu'il n'y ait assez de travail pour tous. La création d'une entreprise est donc une manière pour de nombreux jeunes de tenter d'échapper au chômage, mais un manque de moyens et de connaissances rend ce type d'initiative difficile. Avec l'aide de la Société, Trias guide les jeunes dans la recherche d'un marché rentable pour leurs produits, leur offre une formation et recherche des moyens d'investissement.

### *PRESTATIONS ET OBLIGATIONS*

La Société cherche à créer une valeur durable pour toutes les parties prenantes en réduisant l'empreinte environnementale de ses actifs et en créant un impact sociétal local positif.

Le programme de gestion environnementale de la Société a pour objectif de réduire la consommation énergétique de ses actifs, de générer de l'énergie renouvelable sur site via des panneaux photovoltaïques et d'obtenir une certification de ses actifs au moyen d'un examen BREEAM pour bâtiments durables. En sus de la réduction de l'empreinte écologique, la Société crée également un impact positif sur les communautés locales permettant de renforcer l'économie locale et faciliter annuellement plus de 200 actions socialement inclusives.

La Société a obtenu une reconnaissance positive de la part des agences internationales de notation, d'organisations non-gouvernementales (ONG) et des analystes d'investissement socialement responsables (SRI). Ces organisations ont, au moyen d'analyses approfondies, évalué le programme environnemental et sociétal de la Société ainsi que le fort potentiel commercial de l'action proactive environnementale et sociétale. Pour le surplus, la Société s'en réfère au rapport annuel de Wereldhave NV.

# 4

# RAPPORT DE GESTION



Le chapitre 'Facteurs de risque' (p.194 à p.209) et la 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise' (p.14 à p.62) 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 ET RETAIL PARKS*

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 et retail parks. 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 et retail parks, 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 une politique de dividende forte. 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;
- l'acquisition d'immeubles commerciaux répondant aux critères de qualité de la Société.

### **Gestion active des centres commerciaux et retail parks**

Wereldhave Belgium investit dans des centres commerciaux et retail parks 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 immeubles de placement 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 et retail parks. Par leur taux d'occupation élevé, les centres commerciaux contribuent à la solidité du résultat.

### **Développement interne**

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

### *PROPERTY MANAGEMENT - GESTION DU PORTEFEUILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*

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



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

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

Les administrateurs de Wereldhave Belgium Services répondent aux exigences en matière de fiabilité professionnelle, d'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

### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

Wereldhave Belgium conserve son attention sur des centres commerciaux et des retail parks bénéficiant d'une position dominante dans leur zone de chalandise, avec une préférence pour des complexes présentant un potentiel d'extension. Grâce à une approche proactive, la Société tend à maintenir et à renforcer la position concurrentielle de son portefeuille d'immeubles commerciaux sur le marché. La quote-part du portefeuille d'immeuble commerciaux a augmenté à environ 90% du portefeuille d'immeubles de placement.

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des revenus locatifs nets du portefeuille d'immeubles commerciaux est resté stable au cours de l'exercice à +0,3% (2017: -1,1%).

Dans les centres commerciaux, 59 baux commerciaux ont été conclus en 2018 (49 nouveaux baux et 10 renouvellements).

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé des investissements (relooking, développement durable, etc.) dans son portefeuille d'immeubles commerciaux pour un montant de € 6,4 mio.

Au cours du quatrième trimestre de 2018, la Société a conclu la vente d'un terrain situé le long du retail park de Tournai, où un projet de développement résidentiel devrait être réalisé par un promoteur, et ce avec une plus-value de € 0,3 mio par rapport à la juste valeur.

La Société a conclu, en 2018, un accord avec Carrefour Belgium SA portant sur la résiliation du contrat de bail en cours et la conclusion d'une nouvelle prise en location

d'environ 4.500 m<sup>2</sup> GLA dans le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, permettant à Carrefour Belgium SA de réaliser de investissements nécessaires dans un nouveau 'Carrefour Market'. Le nouveau bail commercial a été conclu pour une période de 18 ans à compter du 1er janvier 2019 et ce pour un loyer au m<sup>2</sup> légèrement supérieur aux précédentes conditions. Dans le cadre de cet accord, Carrefour Belgium SA s'est acquittée d'une indemnité de résiliation de contrat qui a eu un impact positif de € 0,7 mio sur le résultat net des activités clés de l'exercice 2018.

La surface laissée vacante sera réaménagée en cellules de taille moyenne qui contribueront au renforcement de l'attractivité du centre commercial. La Société est déjà en discussion avec plusieurs nouvelles enseignes au sujet de la prise en location de ces nouvelles cellules.

Cet accord permet en outre de clarifier la situation dans le cadre des projets de rénovation et d'extension du site qui reste d'actualité.

En 2018, la Société a en outre conclu une double transaction: d'une part l'acquisition contre espèces à Redevco Retail Belgium de la pleine propriété d'un retail park de 20.727 m<sup>2</sup> GLA, composé de 13 cellules commerciales louées à 100% et idéalement situé Maalsesteenweg n°334 à Brugges- Sint-Kruis ; et d'autre part de l'acquisition, par la voie d'un apport en nature de Redevco Retail Belgium, de la pleine propriété d'un retail park de 20.557 m<sup>2</sup> GLA, composé de 12 unités commerciales à 100% et idéalement situé Parklaan n°80 à Turnhout, en échange de nouvelles actions de la Société.



Belle-Île

Les prix d'acquisition de ces deux actifs ont été respectivement fixés à € 40,0 mio pour le site de Brugge-Sint Kruis et à € 33,1 mio pour le site de Turnhout, en ligne avec leur juste valeur déterminée par un expert indépendant. Les deux sites contribueront dès 2019 à hauteur d'environ € 4,6 mio sur une base globale et annuelle aux revenus locatifs nets de la Société.

La croissance par le biais de la recherche de nouveaux projets d'investissement en immeubles commerciaux reste stratégique pour la Société.

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles est passé de 94,9% au 31 décembre 2017 à 97,2% au 31 décembre 2018. Cette augmentation est principalement due au dynamisme de l'activité locative à Kortrijk, Genk, Nivelles et Tournai (partie existante et extension).

#### Développements de projets

La valeur des projets de développement s'élevait à € 14,7 mio au 31 décembre 2018 (31 décembre 2017: € 66,8 mio); hors investissements et reclassifications, cette valeur a légèrement diminué (€ -0,4 mio) au cours de l'exercice 2018.

Les principaux événements intervenus en 2018 sont:

- la poursuite des travaux d'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai (€ +24,8 mio);
- le démarrage du projet de redéveloppement des immeubles '7 Fontaines' à Tournai (€ +0,2 mio);
- la dépense des quelques frais (€ +0,3 mio) liés à la préparation des projets futurs à Liège et à Waterloo;



Genk Stadsplein

- le transfert (reclassification) d'une partie de l'immeuble '7 Fontaines' à Tournai de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique 'Projets de développements' (€ +2,3 mio);
- le transfert (reclassification) de l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de la rubrique 'Projets de développements' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ -79,4 mio).

Au 31 décembre 2018, les projets de développement '7 Fontaines' à Tournai et 'réaffectation de la surface ex-Carrefour' à Liège sont en cours de construction, leur date de livraison étant prévue pour 2019.

#### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE BUREAU

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 91,7% au 31 décembre 2017 à 90,6 % au 31 décembre 2018.

Le complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen est pratiquement occupé à 100% en date de clôture tandis que le taux d'occupation EPRA du parc de bureaux 'Business&Media' à Vilvorde est resté stable autour des 76% au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé des investissements dans son portefeuille d'immeubles de bureau pour un montant de € 0,3 mio.

L'immeuble de bureaux situé Jan Olieslagerslaan, 41-45 à Vilvorde a été cédé en date du 4 juillet 2018, générant une moins-value de l'ordre de € -0,3 mio par rapport à sa dernière valeur de marché.

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 2018, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat net des activités clés de € 40,7 mio (2017: € 39,4 mio).

Cette augmentation est principalement attribuable à :

- l'augmentation du résultat immobilier (€+1,0 mio) du fait des revenus locatifs supplémentaires générés par l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, livrée le 12 avril 2018, et de l'effet exceptionnel de l'indemnité de rupture versée par Carrefour suite à son départ partiel du centre commercial 'Belle-Ile' à Liège; en partie compensés par la baisse de revenus locatifs liée aux cessions des immeubles de bureaux 'Madou' à Bruxelles et 'Jan Olieslagerslaan' à Vilvoorde, toutes deux réalisées au cours de l'exercice 2018;
- la diminution des charges immobilières (€+0,5 mio);
- la diminution des frais généraux (€+0,3 mio) et ce notamment en raison d'une diminution des frais d'études sur projets non-réalisés;
- l'augmentation des charges financières (€ -0,4 mio) expliquée par une croissance moyenne de la dette financière générée par les investissements effectués au cours de l'exercice;
- l'impact positif limité (€ +0,1 mio) sur les revenus locatifs des deux retail parks à Turnhout et à Brugge, acquis le 21 décembre 2018.

Le résultat net par action des activités clés s'est ainsi élevé à € 5,74 (2017: € 5,68).

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation EPRA de l'ensemble du portefeuille était de 96,2% (31 décembre 2017: 94,3%).

### RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS NON-CLÉS

Le résultat net des activités non-clés s'est élevé à € -0,2 mio (2017: € 15,3 mio), composé principalement de la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement (€ -0,5 mio) et d'une dette d'impôts différés (€ +0,3 mio). Cet écart de résultat par rapport à l'exercice précédent est lié à la stabilité globale des valeurs du portefeuille immobilier constatée au cours de l'exercice 2018.

### CAPITAUX PROPRES ET DETTES

Au 31 décembre 2018, les capitaux propres s'élevaient à € 678,4 mio (31 décembre 2017: € 619,3 mio).

La valeur nette par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 89,97 au 31 décembre 2018 (31 décembre 2017: € 89,25).

Les capitaux propres ont été renforcés au cours de l'année par :

- la distribution d'un dividende optionnel ayant entraîné une augmentation des capitaux propres de € 20,3 mio (capital et prime d'émission) par la création de 228.525 nouvelles actions;
- l'apport en nature du retail park situé à Turnhout ayant entraîné une augmentation des capitaux propres de € 33,1 mio (capital et prime d'émission) par la création de 372.708 nouvelles actions.

Le nombre d'action émises s'établit à présent à 7.540.250 actions au 31 décembre 2018.

Wereldhave Belgium a comme ligne directrice à long terme une solvabilité d'environ 70 %. Au 31 décembre 2018, la Société fait appel à des financements externes et 'intracompany'.

Le total de l'endettement financier est passé de € 234,0 mio au 31 décembre 2017 à € 286,0 mio au 31 décembre 2018, principalement en raison des investissements réalisés en portefeuille ainsi que de l'acquisition du retail park de Brugge.

Au cours de l'année, les opérations de refinancement suivantes ont été mises en œuvre :

- une ligne de crédit de € 30 mio, arrivant à échéance en avril 2018, a été refinancée par la conclusion d'une nouvelle ligne de crédit (term loan) d'un montant équivalent et d'une nouvelle durée de 5 ans, assortie d'une réduction du taux d'intérêt fixe d'environ 50 points de base;
- une ligne de crédit de € 50 mio, arrivant à échéance en avril 2019, a été refinancée par la conclusion d'une nouvelle ligne de crédit (term loan) d'un montant équivalent et d'une nouvelle durée de 4 ans, assortie d'une réduction du taux d'intérêt fixe d'environ 75 points de base;
- un programme de treasury notes de € 100 mio a été mis en place, permettant, d'une part, de réduire les coûts de financement et, d'autre part, d'améliorer la visibilité de la Société sur le marché des investisseurs. Au 31 décembre 2018, ce programme avait été utilisé pour un montant de € 35 mio.

Les appels se font, la plupart du temps, à un taux d'intérêt variable et sont donc repris au bilan à leur juste valeur. Sur certains autres emprunts, les retraits ont été effectués à des taux d'intérêt fixes. 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, la plupart du temps, d'avances à court terme à un taux d'intérêt variable.



La Société avait conclu un swap de taux d'intérêt dont le taux variable a été converti en un taux fixe jusqu'à la date d'échéance de la facilité de crédit qui prendra fin le 1<sup>er</sup> avril 2019. Le 28 septembre 2018, la Société a liquidé anticipativement cet IRS et a conclu un nouvel IRS du même montant nominal (€ 50 mio) pour une période de 4 ans (jusqu'au 28 septembre 2022) et à un taux d'intérêt plus favorable (0,285% au lieu de 0,39%).), afin de couvrir un nouvel emprunt contracté à la même date, pour la même durée et pour le même montant nominal



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 2018 est de 29,68 % (2017: 29,0 %).

Ces opérations de refinancement ont permis à Wereldhave Belgium de prolonger la durée moyenne de sa structure de financement (2,8 ans). Le taux d'intérêt moyen sur encours de crédits en 2018 s'élevait à 1,09 % (taux d'intérêt moyen en 2017: 0,94%).

## FAITS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

A l'exception des modifications de mandats des administrateurs, qui sont décrites dans le chapitre 'Rapport annuel consolidé', il n'y a pas eu d'autres événements importants

après le 31 décembre 2018 qui sont susceptibles d'avoir une influence sur le présent rapport financier ou devraient y être mentionnés.

## RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat net de 2018, composé du résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 40,5 mio (2017: € 54,7 mio). Par rapport à la même période en 2017, cette diminution est due à une diminution du résultat net des activités non-clés (€ -15,5 mio), partiellement compensée par un résultat net des activités clés plus élevé (€ 1,3 mio).

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 10 avril 2019 à 11.00 heures au siège social de la Société. Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave Belgium SCA l'attribution d'un dividende d'un montant par action de € 5,20 brut -€ 3,64 net (2017: brut € 5,10 - net € 3,57), ce qui représente un pourcentage de distribution de 97% du résultat opérationnel distribuable (supérieur à celui de l'année dernière étant donné que le nombre d'actions a fortement augmenté au cours de 2018).

Tenant compte des 7.540.250 actions qui participeront au résultat de l'année 2018, le dividende distribuable est de € 39,2 mio.

Le paiement de 97 % 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.

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention d'octroyer aux actionnaires de la Société, par le biais de l'organisation d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature dans le capital de la Société de leur créance générée par la distribution du dividende, contre 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 24 avril 2019, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à l'augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance de dividende net (i.e. € 3,64 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 telles réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende net de précompte (i.e. € 3,64 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du 15 mai 2019. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 24 avril 2019.

Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

## PRÉVISIONS

Wereldhave Belgium prévoit dès lors, pour 2019, tenant compte des contributions positives des deux retail parks récemment acquis, un résultat net des activités clés s'établissant entre € 5,90 - € 6,00 par action, cette fourchette devra être adaptée en cas de distribution d'un dividende optionnel dont une décision formelle devrait être prise au cours du Conseil d'Administration du 24 avril 2019. Sauf circonstances ou événements imprévus, cet objectif devrait être atteint.

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

B. Boone

A. Claes

K. Deforche

Vilvorde, 8 mars 2019

5

# 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		2017	2018
1	<b>EPRA Résultat</b>	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif: mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs (couvertures inefficaces) financiers, et (ii) des pertes ou profits réalisés et latents sur les immeubles de placement.	x € 1.000	39.403	40.730
			€/action	5,68	5,74
2	<b>EPRA NAV</b>	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	621.611	680.073
			€/action	89,58	90,19
3	<b>EPRA NNAV</b>	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	619.284	678.428
			€/action	89,25	89,97
4	<b>EPRA Rendement Initial Net (RIN)</b>	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.		5,4%	5,7%

5	<b>EPRA Taux de vacance locative</b>	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%	2,9%
6	<b>EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)</b>	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.	18,0%	17,0%
7	<b>EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)</b>	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.	15,8%	15,3%

### TABLEAU 1: EPRA RÉSULTAT

(X € 1.000)

	2017	2018
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>54.682</b>	<b>40.541</b>
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.385	477
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	35
III. Autre résultat sur portefeuille	106	-323
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
EPRA Résultat (part du groupe)	39.403	40.730
Moyenne pondérée du nombre d'actions	6.939.017	7.098.634
<b>EPRA Résultat (€/action) (part du groupe)</b>	<b>5,68</b>	<b>5,74</b>

TABLEAU 2 ET 3: EPRA NAV ET EPRA NNNAV

(X € 1.000)

	2017	2018
Valeur active nette (part du groupe)	619.284	678.428
Valeur active nette (€/action) (part du groupe)	89,25	89,97
A exclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	503	159
II. Impôts différés	1.824	1.486
EPRA NAV (part du groupe)	621.611	680.073
Nombre d'actions en fin d'année	6.939.017	7.540.250
<b>EPRA NAV (€/action) (part du groupe)</b>	<b>89,58</b>	<b>90,19</b>
A inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-503	-159
II. Impôts différés	-1.824	-1.486
EPRA NNNAV (part du groupe)	619.284	678.428
Nombre d'actions en fin d'année	6.939.017	7.540.250
<b>EPRA NNNAV (€/action) (part du groupe)</b>	<b>89,25</b>	<b>89,97</b>

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

(X € 1.000)

	2017	2018
Immeubles de placement	853.564	956.656
A exclure:		
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-12.254	-12.539
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>841.310</b>	<b>944.117</b>
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	21.572	24.208
<b>Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>862.882</b>	<b>968.325</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	48.858	56.481
A exclure:		
Charges immobilières	-2.419	-1.702
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>46.439</b>	<b>54.779</b>
<b>EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,7%</b>

TABLEAU 5: EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE

SEGMENT	SURFACE LOCATIVE EN M <sup>2</sup>	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (ERV) DE L'IN OCCUPATION EN € 1.000	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (ERV) EN € 1.000	EPRA VACANCE LOCATIVE 2017	EPRA VACANCE LOCATIVE 2018
Bureaux	62.466	808	8.621	9,10%	9,37%
Centres commerciaux	221.390	879	49.451	4,10%	1,78%
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>283.856</b>	<b>1.687</b>	<b>58.072</b>	<b>4,20%</b>	<b>2,91%</b>

TABLEAU 6: EPRA RATIO DES COÛTS

(X € 1.000)

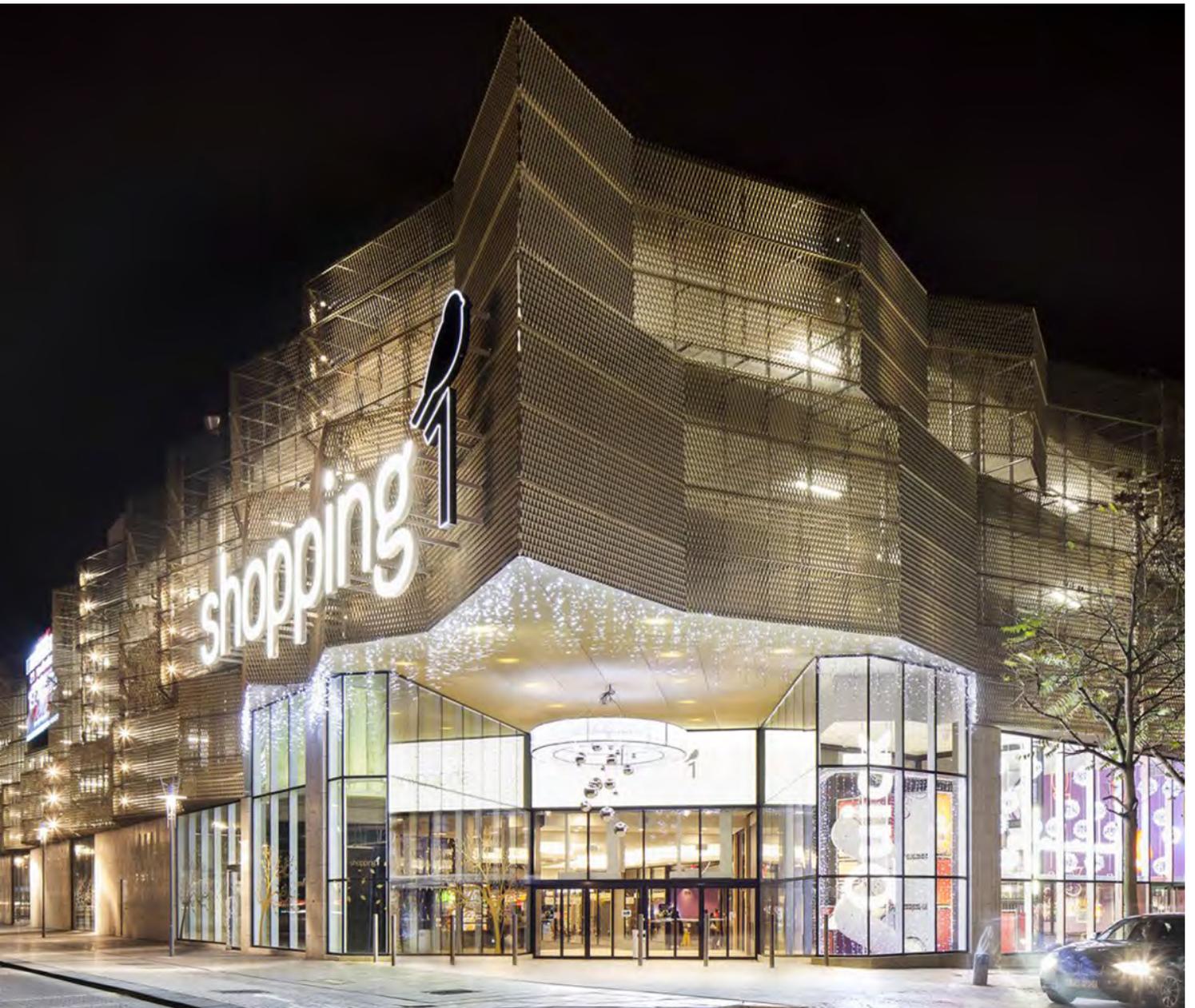
	2017 (RETRAITÉ *)	2018
Frais généraux	4.979*	4.676
Réduction de valeur sur créances commerciales	110*	168
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	401	404
Charges immobilières	3.656*	4.701
A exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-401	-404
<b>Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)</b>	<b>8.745</b>	<b>9.545</b>
Frais d'inoccupation	-1.088	-971
<b>Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)</b>	<b>7.657</b>	<b>8.574</b>
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	48.457	56.077
<b>EPRA Ratio de coûts (y compris frais d'inoccupation) (A/C)</b>	<b>18,0%</b>	<b>17,0%</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (hors frais d'inoccupation) (B/C)</b>	<b>15,8%</b>	<b>15,3%</b>

L'EPRA Ratio des coûts (y compris les frais d'inoccupation) et l'EPRA Ratio des coûts (hors frais d'inoccupation) ont diminué au 31 décembre 2018 par rapport au 31 décembre 2017, principalement en raison de la hausse des revenus locatifs suite à l'extension du 'Shopping Bastions' et à l'acquisition des 2 retail parks de Brugge et Turnhout; sachant que l'impact sur les charges immobilières (sites quasiment loués à 100%) est plutôt limité.



# 6

# RAPPORT IMMOBILIER



## LE MARCHÉ BELGE DE L'IMMOBILIER

### *FORTE AUGMENTATION DES INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER COMMERCIAL*

Le volume des investissements en immobilier commercial a presque doublé au cours de l'année 2018 pour atteindre un volume de 1,85 milliard d'euro., cette augmentation étant quasi exclusivement due à trois transactions concernant des centres commerciaux. Tant les centres Woluwe Shopping Center, Rive Gauche à Charleroi que Dockx à Bruxelles ont changé de propriétaire. Principalement les deux premières de ces trois transactions ont été conclues à des rendements historiquement bas.

Globalement, on a assisté à une nouvelle baisse des rendements de marché sur le marché des investissements dans les centres commerciaux pour atteindre un « prime yield » de 4,00%, sans que l'on assiste à une baisse similaire pour les autres segments de ce marché que sont les centres-ville (highstreet) et l'immobilier commercial de périphérie.

Il convient toutefois de nuancer cette tendance pour les emplacements moins bien localisés ou en cas de vacance locative.

### *NIVEAUX DE LOYER STABLE DANS LES CENTRES COMMERCIAUX EN 2018*

Comme pour l'année dernière, on constate le maintien de la tendance qu'ont les locomotives importantes dans les centres commerciaux d'user d'une position de négociation forte pour tenter d'obtenir des loyers dépendants du chiffre d'affaires futur du magasin ou d'autres avantages ou contributions spécifiques. Les propriétaires ou promoteurs ont tendance à accéder à ces demandes dans l'intérêt du mix commercial de l'ensemble du centre commercial et de son pouvoir d'attraction pour les cellules plus petites.

En moyenne les loyers de marché ont diminué au cours de l'année écoulée, même si des différences notables peuvent être constatées en fonction du succès du centre commercial (e.a. en cas de vacance de différentes cellules). Dans les centres secondaires, les chiffres d'affaires des commerçants ont été fortement sous pression, ce qui s'est traduit par des corrections négatives des niveaux de loyers.

Les dernières locations dans l'extension du centre commercial « Shopping Bastions » à Tournai ont constitué une part importante des nouvelles locations du marché des centres commerciaux en 2018. Cela reste également un bel exemple de mix attractif complémentaire, réalisé à relativement court terme et à des loyers attractifs.

### *NIVEAUX RECORD POUR LES INVESTISSEMENTS DANS DES BUREAUX*

Le marché des immeubles de bureaux a, à nouveau, été caractérisé par un haut niveau de volumes d'investissements, avec une croissance de 15% par rapport à 2017. Les principales transactions ont été 'Egmond I & II', 'The One', 'Passport' et 'Art 56'.

Les rendements pour les meilleurs actifs avec contrats classiques ("prime yields for standard leases") ont encore diminué à un niveau bas record de 4,25%.

### *AUGMENTATION DU LOYER « PRIME »*

Le niveau de prises en location (take up) a diminué à Bruxelles, mais la vacance globale du marché bruxellois a également diminué à 7,8%, principalement en raison du Central Business District Bruxellois.

Il faut noter l'importance des différentes initiatives relatives au co-working qui en peu de temps ont réussi à prendre une part importante du marché de bureaux. Avec un take up de 70.000 m<sup>2</sup>, ce qui constitue un doublement par rapport à 2017.

Le prime rent à Bruxelles a atteint un nouveau niveau record, à 315 euros par m<sup>2</sup> par an.

Pour les localisations périphériques, la demande reste à un niveau faible avec pour conséquence une importante vacance et des loyers qui demeurent sous pression.

Source : inspiré des chiffres présentés par JLL à l'Investors Forum 2019

## RÉSUMÉ ET APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### RÉSUMÉ ET APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	CENTRES COMMERCIAUX	%	BUREAUX	%	TOTAL
(x € 1.000)					
<b>Valeur réelle</b>					
Immeubles disponible à la location	847.384		94.580		941.964
Projets de développement	14.692				14.692
<b>Total investissements immobiliers</b>	<b>862.076</b>	<b>90,10%</b>	<b>94.580</b>	<b>9,90%</b>	<b>956.656</b>
Valeur assurée (*)	515.285	84,02%	98.021	15,98%	613.306
Loyers contractuels	49.707	86,16%	7.982	13,84%	57.688

(\*) 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 M <sup>2</sup> )
<b>Commercial</b>			
Centre commercial "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Liège (5)	1994	18,69%	31.374
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,39%	29.159
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	16,23%	30.622
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai	2016	2,08%	10.312
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,65%	23.681
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	12,12%	32.146
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,69%	4.122
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	4,47%	15.504
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410	1968	1,51%	3.204
Retail Park Brugge	Début 70	4,20%	20.280
Retail Park Turnhout	Début 70	3,55%	20.986
		<b>88,58%</b>	<b>221.390</b>
<b>Bureaux</b>			
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,97%	5.524 / 284*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,63%	3.907 / 119*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	1,90%	12.772 / 227*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,85%	11.192 / 201*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,64%	16.003 / 821*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,90%	11.192 / 224*
		<b>9,89%</b>	<b>60.590 / 1.876 *</b>
<b>Projets commerciaux</b>			
Tournai - 7 Fontaines		0,23%	
Redéveloppement centre commercial à Waterloo (6)		0,19%	
Extension centre commercial 'Belle-Ile' à Liège		0,39%	
Nivelles terrains		0,72%	
		<b>1,53%</b>	
<b>Immeubles destinés à la vente</b>			
<b>Total</b>		<b>100,00%</b>	<b>281.980 / 1.876 *</b>

\* archives

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

<sup>(2)</sup> La valeur théorique locative = Loyers perçus augmentés de la valeur locatives des locaux vacants.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> Le 11 décembre 2018, la FSMA a octroyé une nouvelle dérogation, jusqu'au 31 décembre 2020, relative à l'interdiction d'investir plus de 20% de ses actifs dans un ensemble immobilier.

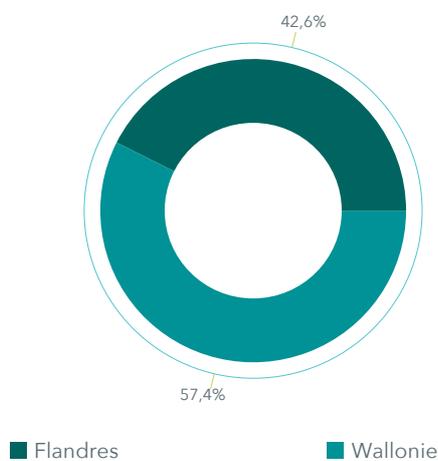
<sup>(6)</sup> Cet ensemble immobilier est la propriété de la SA Immo Guwy et de la SPRL Waterloo Shopping et n'est par conséquent pas repris dans les comptes annuels statutaires.



## INFORMATIONS CLÉS

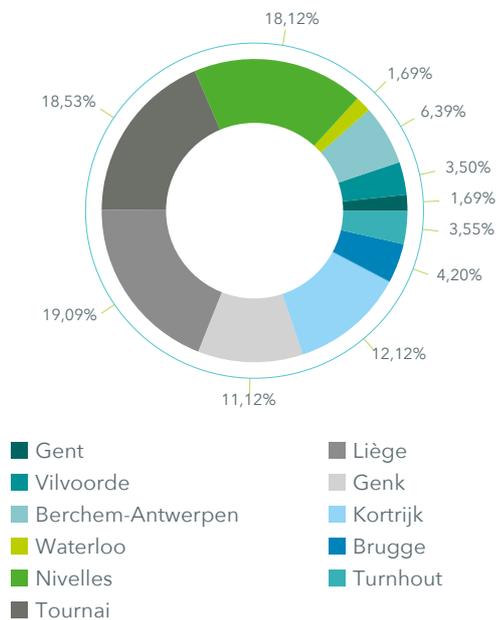
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)



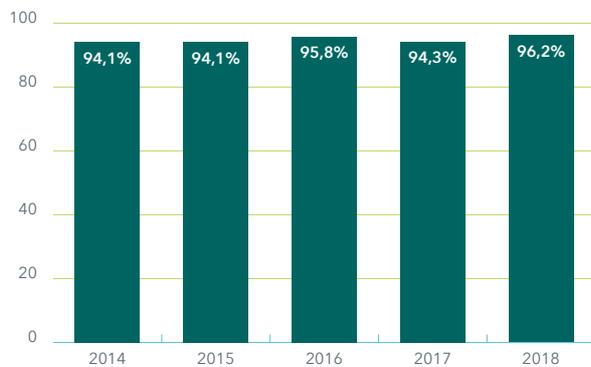
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)



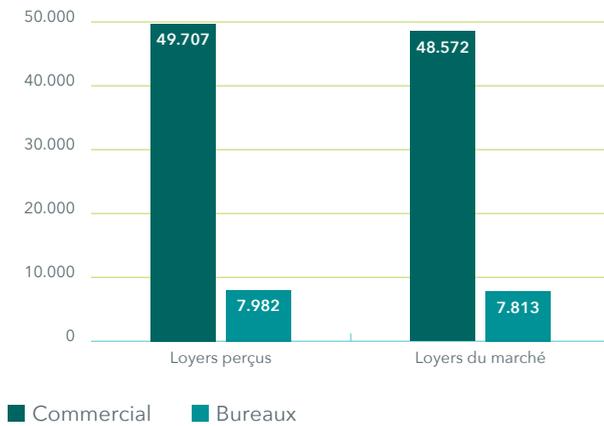
## TAUX MOYEN D'OCCUPATION

(en % du revenu locatif)



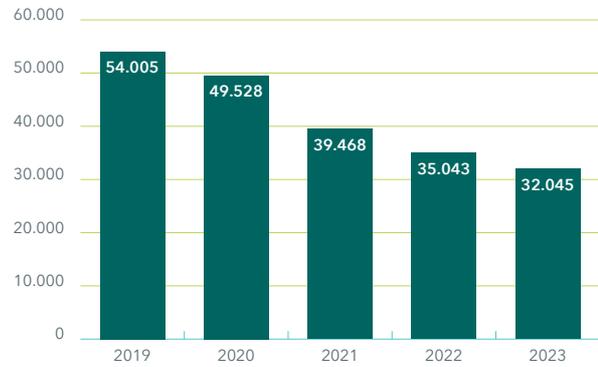
### LOYERS CONTRACTÉS/LOYERS DU MARCHÉ

(x € 1.000)



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

(x € 1.000)



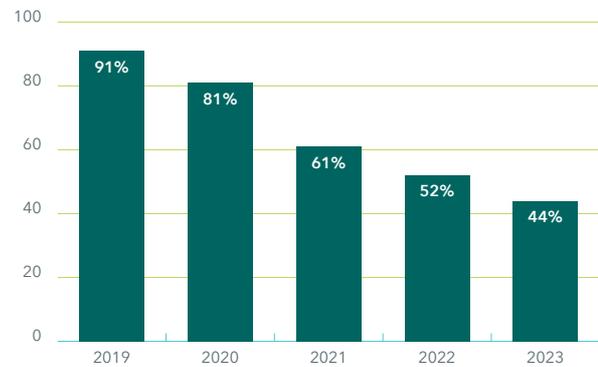
### RÉÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

(in %)



### REVENUS LOCATIFS GARANTIS

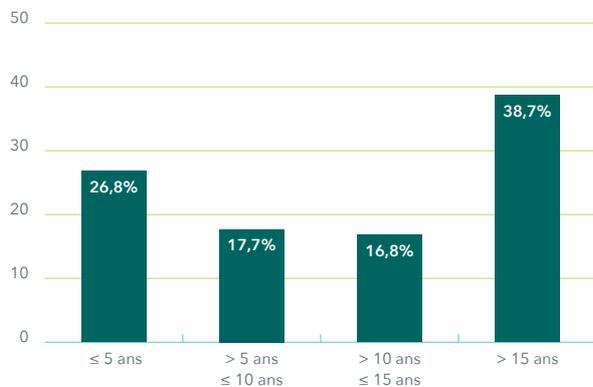
(in %)



## BRANCHE MIX

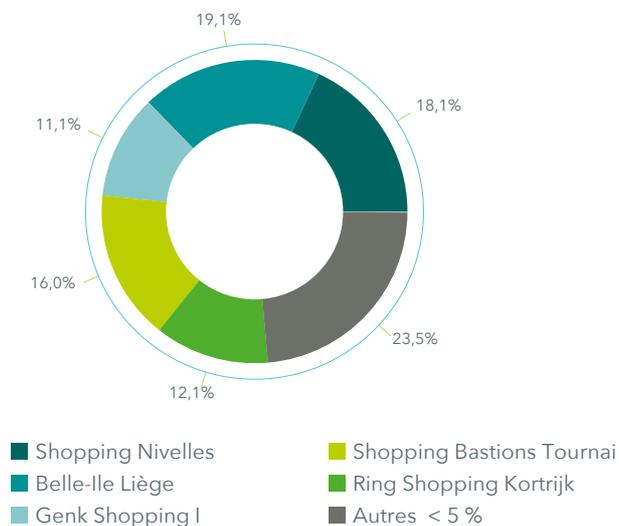
## ANALYSE D'ÂGE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en % de l'évaluation)

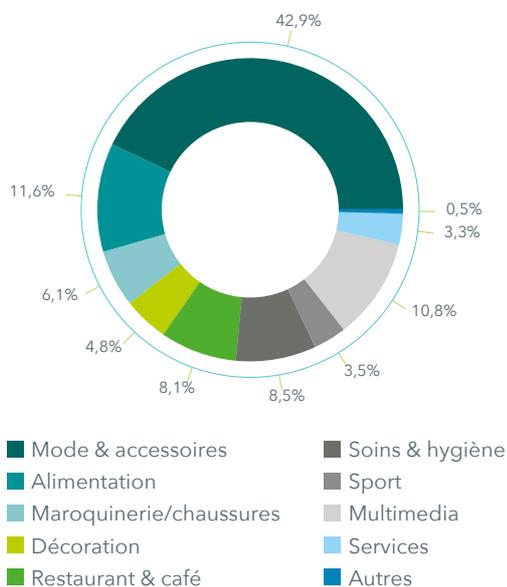


## IMMEUBLES DE PLACEMENT &gt; 5%

(en % valeur réelle)

BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT  
CENTRE COMMERCIAUX

(% du revenu locatif)



## TOP 10 LOCATAIRES

## Portefeuille total

LOCATAIRE	SECTION	%
1 CARREFOUR	Retail	7,0%
2 HENNES & MAURITZ	Retail	3,1%
3 C&A	Retail	2,7%
4 AHOLD DELHAIZE	Retail	2,4%
5 EXCELLENT RETAIL BRANDS	Retail	2,2%
6 A.S. WATSON GROUP	Retail	2,1%
7 ARGENTA SPAARBANK	Offices	2,0%
8 BRICO	Retail	1,9%
9 INDITEX	Retail	1,8%
10 LUNCH GARDEN	Retail	1,6%
		<b>27,0%</b>

## Commercial

LOCATAIRE	%
1 CARREFOUR	7,00%
2 HENNES & MAURITZ	3,09%
3 C&A	2,72%
4 AHOLD DELHAIZE	2,43%
5 EXCELLENT RETAIL BRANDS	2,24%
6 A.S. WATSON GROUP	2,14%
7 BRICO	1,86%
8 INDITEX	1,81%
9 Lunch Garden	1,63%
10 CASSIS/PAPRIKA	1,50%
<b>26,4%</b>	

## Bureaux

LOCATAIRE	%
1 Argenta Spaarbank NV	2,0%
2 RICOH BELGIUM NV	1,4%
3 AMADEUS BENELUX S.A.	1,0%
4 Proximus nv	0,9%
5 ABN AMRO BANK NV	0,8%
6 ANTEA BELGIUM NV	0,6%
7 QUINTILES BELGIUM NV/SA	0,6%
8 KBC Bank	0,5%
9 TVM Belgium	0,4%
10 WGEO Ltd. - Belgium Branch	0,4%
<b>8,5%</b>	

Calculé sur base des revenus locatifs contractuels sur le total du portefeuille.

### *DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL*

La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 2,8 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,0 ans jusqu'à la fin des contrats de bail.

### *VALEUR ASSURÉE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER*

La valeur assurée du portefeuille immobilier 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 Belgium*.

La valeur assurée totale du portefeuille immobilier s'élève à € 613,3 mio.

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 64,1 % de la valeur réelle du portefeuille immobilier total.

La prime d'assurance pour 2018, taxes incluses, s'élève à € 158.589.

### *GESTION OPÉRATIONNELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER*

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 immobilier 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*

Pour rappel, le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) avait accordé, pour le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction pour une SIR d'investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans un seul ensemble immobilier. Cette dérogation avait été accordée pour une période maximale de deux ans expirant le 31 décembre 2018.

Du fait des différents investissements et acquisitions décrits ci-dessus, la quote-part de la valeur du centre commercial dans la valeur totale du portefeuille d'immeubles de placement est passée, pour la première fois au cours des 20 dernières années, sous le seuil de 20% et s'élève à 19,1% au 31 décembre 2018 tandis que le taux d'endettement reste stable à 29,7%. Une nouvelle dérogation ne serait dès lors plus nécessaire pour la Société.

Néanmoins, étant donné que cet actif nécessitera des investissements supplémentaires dans les prochains mois, notamment liés au changement de situation locative, et que ces investissements pourraient amener la quote-part de l'actif proche ou même au-dessus de la limite réglementaire, la Société avait introduit une nouvelle demande de dérogation à la FSMA. En date du 11 décembre 2018, celle-ci a accordé une nouvelle dérogation pour une période supplémentaire de 2 ans.

Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes :

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2020;
- 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.

Durant cette période, la Société poursuivra des démarches actives en vue de solutionner de manière structurelle cette question de diversification.

### ACQUISITIONS EN VENTES

En date du 31 décembre 2017, l'immeuble de bureaux 'Madou' était encore comptabilisé dans le portefeuille dans l'attente de sa vente définitive. Le compromis de vente signé en 2016 prévoyait en effet que la Société supporterait tous les risques locatifs liés à cet immeuble mais bénéficierait également de ses revenus jusqu'à la fin du bail en cours au 31 janvier 2018.

A cette date l'entièreté des droits et obligations liés à cet immeuble ont été transférés à l'acheteur et la dette qui y était associée (€ 16,4 mio) a été extournée des comptes de la Société.

Dans le courant de l'année 2018, la Société a, d'une part vendu l'immeuble de bureaux non stratégique situé Olieslagerslaan à Vilvorde avec une moins-value de € 0,3 mio par rapport à la juste valeur et, d'autre part un terrain situé le long du retail park de Tournai à un promoteur afin d'y développer un projet résidentiel et ce avec une plus-value de € 0,3 mio par rapport à la juste valeur.

Au cours du dernier trimestre 2018, la Société a en outre conclu une double transaction: d'une part l'acquisition contre espèces à Redevco Retail Belgium de la pleine propriété d'un retail park de 20.727 m<sup>2</sup> GLA, composé de 13 cellules commerciales louées à 100% et idéalement situé Maalsesteenweg n°334 à Brugges- Sint-Kruis ; et d'autre part de l'acquisition, par la voie d'un apport en nature de Redevco Retail Belgium, de la pleine propriété d'un retail park de 20.557 m<sup>2</sup> GLA, composé de 12 unités commerciales à 100% et idéalement situé Parklaan n°80 à Turnhout, en échange de nouvelles actions de la Société.

Les prix d'acquisition de ces deux actifs ont été respectivement fixés à € 40,0 mio pour le site de Brugge-Sint Kruis et à € 33,1 mio pour le site de Turnhout, en ligne avec leur juste valeur déterminée par un expert indépendant. Les deux sites contribueront dès 2019 à hauteur d'environ € 4,6 mio sur une base globale et annuelle aux revenus locatifs nets de la Société.

### PROJECTS DE DÉVELOPPEMENT

Le 12 avril 2018, après 3 ans de chantier, le nouveau centre commercial 'Shopping Bastions' a ouvert ses portes avec succès. En plus de la nouvelle extension de 15.000m<sup>2</sup> qui est venue s'ajouter, l'ancienne partie du centre commercial a été rénovée en profondeur afin de former un ensemble cohérent. La nouvelle architecture contemporaine du centre ainsi que ses abords répondent complètement aux nouvelles attentes des consommateurs. Avec sa surface totale de 43.500m<sup>2</sup>, le site 'Shopping Bastions' est devenu l'une des principales attractions commerciales de Wallonie. Le centre commercial nouvelle mouture a connu une importante augmentation du nombre de visiteurs en 2018 et a contribué de manière importante aux résultats de la Société.

En tenant compte de l'augmentation de la surface de 15.000m<sup>2</sup>, le taux d'occupation EPRA est passé de 94,8% au 31 décembre 2017 à 99,2% au 31 décembre 2018 ce qui reflète bien le succès de ce nouveau développement.

La dernière phase du projet de redéveloppement du site de Tournai porte sur l'immeuble '7 Fontaines' (budget de 2,7 mio €) et consiste dans le redéveloppement d'un immeuble d'environ 3.000 m<sup>2</sup> déjà entièrement loué. Les travaux ont commencé au second semestre 2018 et la réouverture des commerces est prévue mi 2019.

Au cours du dernier trimestre de 2018, la Société a conclu un accord avec Carrefour Belgium SA portant sur la résiliation du contrat de bail en cours et la conclusion d'une nouvelle prise en location d'environ 4.500 m<sup>2</sup> GLA dans le centre commercial de 'Belle-Ile' à Liège. La surface laissée vacante sera réaménagée (budget de € 8,2 mio) en cellules de taille moyenne qui contribueront au renforcement de l'attractivité du centre commercial. Les travaux ont commencé au second semestre 2018 et devraient s'achever mi-2019. La Société est déjà en discussion avec plusieurs nouvelles enseignes au sujet de la prise en location de ces nouvelles cellules.

## DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES COMMERCIAUX



#### Centre commercial 'Belle-Ile'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

##### Top 5 locataires

Carrefour Belgium	10,70%
Hennes & Mauritz	5,34%
WE	3,81%
C&A	3,17%
A.S. Watson	2,75%

**Nombre de locataires:** 100

**Construction:** 1994

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

**Surface locative:** 31.374 m<sup>2</sup>



#### Centre commercial de Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

##### Top 5 locataires

Ahold Delhaize	6,06%
Hennes & Mauritz	4,68%
AS Adventure	2,57%
Delcambe	2,33%
Chaussures	
Esprit	2,24%

**Nombre de locataires:** 103

**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:** 29.159 m<sup>2</sup>



#### Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk

##### Top 5 locataires

C&A	4,33%
Hennes & Mauritz	4,21%
Timmermans	3,88%
Redisco	3,66%
A.S. Watson	3,35%

**Nombre de locataires:** 90

**Construction:** 1973 - Rénovation 2005

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

**Surface locative:** 32.146 m<sup>2</sup>



### Centre commercial 'Shopping Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

#### Top 5 locataires

Inditex	20,30%
Hennes & Mauritz	11,88%
Ahold Delhaize	3,77%
C&A	3,75%
A.S. WATSON GROUP	2,31%

**Nombre de locataires:** 97

**Construction:** 1979 - Rénovation et extension 2018

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

**Surface locative:** 30.622 m<sup>2</sup>



### Retail park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai

#### Top 5 locataires

Maisons du Monde	17,90%
Sportsdirect.com	15,30%
Brico	15,18%
Harrar	11,74%
AS Adventure	10,12%

**Nombre de locataires:** 9

**Construction:** 2016

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

**Surface locative:** 10.312 m<sup>2</sup>



### Centre commercial Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk

#### Top 5 locataires

Carrefour Belgium	16,20%
Sportsdirect.com	8,72%
Lunch Garden	5,37%
Espace Kwesto	5,08%
Burger Brands	3,55%

**Nombre de locataires:** 65

**Construction:** 1967 - Rénovation 2014

**Situation:** Le centre commercial se situe dans le centre de Genk

**Surface locative:** 23.681 m<sup>2</sup>



### Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk

#### Top 5 locataires

Hennes & Mauritz	16,03%
C&A	10,69%
Inditex	10,57%
A.S. Watson	8,24%
Excellent Retail Brands	8,20%

**Nombre de locataires:** 28

**Construction:** 2008

**Situation:** Le complexe commercial se situe dans le centre de Genk

**Surface locative:** 15.504 m<sup>2</sup>



### Centre commercial Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195,  
1410 Waterloo

#### Top 5 locataires

Taboo	22,30%
Standaard	20,03%
Boekhandel	
Planet Parfum	13,35%
Natural Food	10,22%
Madame Charlotte	8,25%

**Nombre de locataires:** 12

**Construction:** 1968

**Situation:** Le complexe est situé au centre de Waterloo

**Surface locative:** 3.204 m<sup>2</sup>



### 'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent

#### Top 5 locataires

House Industries	25,20%
Pam Team	25,20%
DO Invest	17,78%
Ahold Delhaize	14,25%
A.S. Watson Group	9,55%

**Nombre de locataires:** 6

**Construction:** 2014

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

**Surface locative:** 4.122 m<sup>2</sup>

+ 119 chambres d'étudiants



### Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis

#### Top 5 locataires

Carrefour	36,90%
Brico	20,10%
Media Markt	19,08%
Lunch Garden	6,20%
HBF Invest	4,48%

**Nombre de locataires:** 13

**Construction:** Début 70

**Situation:** Le Brugge Retail Park est situé le long d'une des principales voies d'accès à Brugge

**Surface locative:** 20.280 m<sup>2</sup>



### Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout

#### Top 5 locataires

Carrefour	53,06%
Brico	21,57%
Lunch Garden	8,28%
Auto 5	3,99%
Mc Donald's	3,28%

**Nombre de locataires:** 12

**Construction:** Début 70

**Situation:** Le Turnhout Retail Park est situé le long du ring de Turnhout

**Surface locative:** 20.986 m<sup>2</sup>

## IMMEUBLES DE BUREAUX

**Immeubles de bureaux à Vilvoorde**

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde

**Top 4 locataires**

Ricoh	60,36%
WGEO Ltd Belgium	16,46%
Quinz Advocaten	13,77%
Secretary Plus	9,41%

**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 m<sup>2</sup>**Immeubles de bureaux à Vilvoorde**

Medialaan 30, 1800 Vilvoorde

**Top 5 locataires**

Amadeus Benelux	31,63%
Wereldhave Belgium	25,41%
Nutrition & Santé B-Lux	21,28%
Monster Belgium	13,93%
Ricoh	4,53%

**Nombre de locataires:** 8**Construction:** 1999**Situation:** Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national**Surface locative:** 5.524 m<sup>2</sup>**Immeubles de bureaux à Vilvoorde**

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde

**Top 3 locataires**

Quintiles Belgium	67,82%
Intersystem Benelux	19,03%
Bahlsen	13,16%

**Nombre de locataires:** 3**Construction:** 1999**Situation:** Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national**Surface locative:** 3.907 m<sup>2</sup>



### Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2,  
2600 Antwerpen

#### Top 3 locataires

Argenta Spaarbank	49,75%
Proximus	30,10%
Antea Belgium	20,14%

**Nombre de locataires:** 3

**Construction:** 2001

**Situation:** Sur le ring d'Antwerpen

**Surface locative:** 11.192 m<sup>2</sup>



### Immeubles de bureaux à Antwerpen

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

#### Top 5 locataires

ABN Amro Bank	19,58%
Argenta Spaarbank	15,35%
KBC Bank	12,64%
AON Belgium	7,44%
Odyssey Logistics Europe	6,91%

**Nombre de locataires:** 13

**Construction:** 1999

**Situation:** Sur le ring d'Antwerpen

**Surface locative:** 16.003 m<sup>2</sup>



### Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78,  
2600 Antwerpen

#### Top 5 locataires

Amadeus Benelux	21,01%
TVM Belgium	14,66%
USG Professionals	10,17%
CWS-Boco Belux	6,17%
Pearlchain	5,56%

**Nombre de locataires:** 18

**Construction:** 2002

**Situation:** Sur le ring d'Antwerpen

**Surface locative:** 11.192 m<sup>2</sup>

## PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### Projet de redéveloppement '7 Fontaines' - Tournai

**Secteur**

Commercial

**Type**

Redéveloppement

**Étendue**

3.000 m<sup>2</sup> GLA

**Date de réception estimée**

Q2 2019

**Rendement estimé**

6,00%

**État d'avancement**

Committed

- début de construction Q4/2018
- réception prévue Q2/2019
- investissement € 2,1 mio

### Waterloo

**Secteur**

Commercial

**Type**

Réaménagement multifonctionnel du complexe commercial

**Étendue estimée**

10,000 m<sup>2</sup> GLA

**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.

## Centre commercial 'Belle-Ile' - Liège

### Secteur

Commercial

### Type

Extension

### Étendue

+/- 10.000 m<sup>2</sup> GLA

### Date de réception estimée

2020/2021

### Rendement estimé

5.5% - 6.0%

### État d'avancement

Non committed

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

Les priorités sont:

- 1) enseignes attrayantes et de renommée (internationale)
- 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 2018, 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 consentant 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%-80% 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%-80% 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: € 505,9 mio

#### CBRE

##### **Immeubles de placement : valorisation des flux de loyer**

Pour les immeubles de placement, nous avons utilisé la méthode de valorisation des flux de loyer. Cette méthode consiste en la capitalisation (à perpétuité) des revenus locatifs estimés avec des corrections en plus ou en moins pour les charges non-récupérables, les vacances locatives, les périodes de gratuité et les frais de mise en location.

Pour chaque immeuble, une valeur locative estimée (ERV) est définie et un taux de capitalisation (cap rate) est établi sur base de points de comparaison. Une correction est effectuée pour la différence entre la valeur locative estimée et les loyers contractuels.

Si la valeur locative estimée est supérieure aux loyers actuels, une correction négative est opérée (discount), consistant en la différence entre la valeur locative de marché et le loyer contractuel calculé jusqu'à l'échéance de la période de location en cours.

Si la valeur locative estimée est inférieure aux loyers actuels, une correction positive est opérée (premium), consistant en la différence entre la valeur locative de marché et le loyer contractuel calculé jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation par le locataire.

#### **Projets de Développement : méthode résiduelle**

Pour les terrains à Nivelles, nous avons utilisé la méthode résiduelle. Celle-ci définit la valeur de marché d'un bien immobilier par l'estimation du prix de vente du projet construit, après développement, sur base de la meilleure utilisation maximale. Les coûts de développement sont ensuite déduits de la valeur estimée du prix de vente. Ces coûts de développement comprennent les coûts de construction, les honoraires, les taxes, les coûts de financement et la marge du développeur. Le résultat équivaut à la valeur du bien immobilier dans son état actuel, mais avec le permis portant sur le projet de (re)développement.

Valeur totale : € 436,0 mio (juste valeur)

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 2018 à € 941,9 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 %.

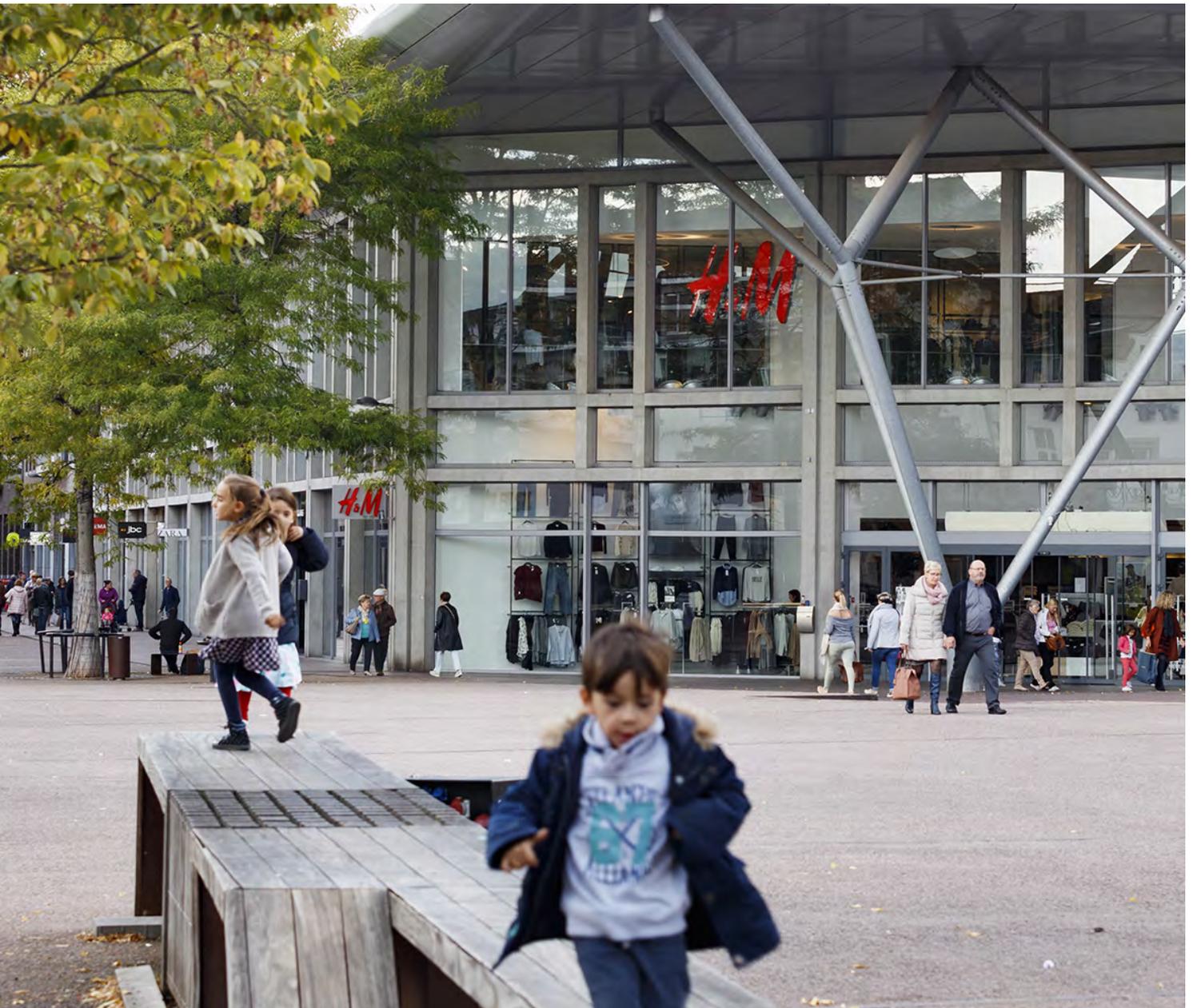
Au 31 décembre 2018, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 14,7 mio dont € 2,2 mio sont évalués à la juste valeur.



Genk Shopping 1

# 7

# WERELDHAVE BELGIUM EN BOURSE



## DIVIDENDES ET NOMBRE D' ACTIONS

Les actionnaires de la Société ont connu en 2018 un rendement (calculé en tenant compte des variations de cours de bourse et du dividende brut distribué) de -8,3 % (2017: -6,8 %). Le rendement de l'EPRA Index Europe s'élève à -8,2 %. La proportion cours/résultat net des activités clés se situait à 14,3 fin 2018.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2018 s'élevait à € 82,20 contre € 95,25 le 31 décembre 2017.

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 2018, les volumes échangés se situent en moyenne à 1.690 actions par jour, soit une diminution de 5,7 % du volume par rapport à 2017 (en moyenne 1.792 unités par jour).

Le taux de circulation (vélocité) de l'action sur 2018 s'élève à 0,02%.

## L'ACTION WERELDHAVE BELGIUM

NOMBRE D' ACTIONS	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Nombre d'actions en fin de période	6.939.017	6.939.017	7.540.250
Nombre d'actions ayant droit au dividende	6.939.017	6.939.017	7.540.250
Nombre d'actions nominatives	4.553.137	4.558.596	4.854.993
Actions dématérialisées	2.385.880	2.380.421	2.685.257
Capitalisation boursière en clôture (€ mln)	747	661	620
Free float	30,4%	30,4%	34,1%
<b>Cours de l'action (€)</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2018</b>
Clôture la plus élevée	121,3	111,45	99,40
Clôture la moins élevée	98,96	90,12	81,80
Cours de l'action en date de clôture	107,7	95,25	82,20
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	24,64	6,72	-8,64
Cours moyen	110,01	99,06	92,51
<b>Données par action (€)</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2018</b>
Valeur nette (valeur réelle)	86,41	89,25	89,97
Valeur nette EPRA	86,41	89,58	90,19
Dividende brut	5,1	5,1	5,2
Dividende net	3,57	3,57	3,64
Rendement brut (%)	4,74%	5,35%	6,33%
Rendement net (%)	3,31%	3,75%	4,43%
Pay out ratio	88,24%	90,47%	97,12% (*)
(*) Augmentation établie en 2018 en raison de l'augmentation du nombre d'actions en 2018			
<b>Volume (nombre d'actions)</b>			
Volume moyen par jour	1.347	1.792	1.690
Volume annuel	346.302	457.040	431.074
Taux de circulation	0,02%	0,03%	0,02%

### *DIVIDENDE*

Un dividende de € 5,20 bruts - € 3,64 nets (2017: € 5,10 bruts - € 3,57 nets) par action sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 10 avril 2019.

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 24 avril 2019, 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. € 3,64 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. € 3,64 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte étant payé en espèces à partir du 15 mai 2019. Les conditions et modalités concrètes de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 24 avril 2019.

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 26 avril, 29 avril et 15 mai 2019.

## ACTIONNARIAT

NOM	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉTENUS DE MANIÈRE DIRECTE	% DES DROITS DE VOTE DÉTENUS DE MANIÈRE DIRECTE
<b>Wereldhave N.V.</b>	2.573.510	34,13%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
<b>Wereldhave International N.V.</b>	2.395.506	31,77%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Public	2.571.234	34,10%
<b>TOTAL</b>	<b>7.540.250</b>	<b>100,0%</b>

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

Dirk Anbeek	0
Herman van Everdingen	0
Kasper Deforche	0
Cédric Biquet	0
Dirk Goeminne	0
Ann Claes	0
Brigitte Boone	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 € 318,1 mio répartis entre 7.540.250 actions, dont chaque 1/7.540.250ème 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 2018, 7.540.250 actions sont en circulation, dont 34,13 % sont détenus par Wereldhave N.V., 31,77 % par Wereldhave International N.V. et 34,10 % 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. Au cours de l'année 2018, le montant du capital autorisé a été réduit à concurrence de € 9.642.018,13 lors de l'opération de dividende optionnel et de € 15.725.444,89 du fait de l'opération d'apport en nature du retail park situé à Turnhout. Au 31 décembre 2018, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 267.406.315,49.. 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 2019

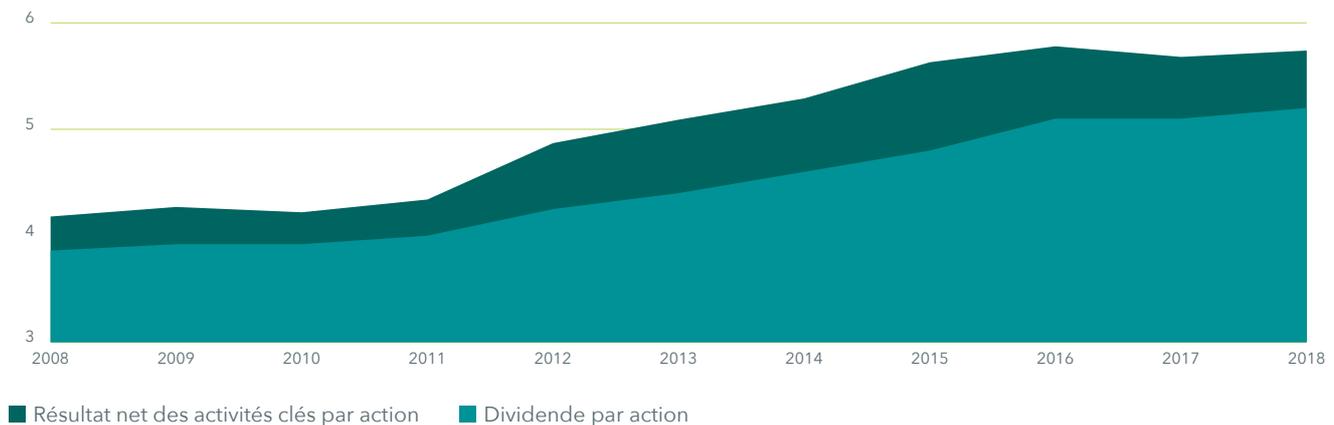
Assemblée Générale des Actionnaires	mercredi 10 avril 2019
Communiqué de presse Q1 2019 (8:00 AM)	jeudi 25 avril 2019
Ex-dividend date (détachement du coupon)	vendredi 26 avril 2019
Dividend record date	lundi 29 avril 2019
Mise en paiement du dividende 2018	mercredi 15 mai 2019
Communiqué de presse Q2 2019 (8:00 AM)	vendredi 19 juillet 2019
Communiqué de presse Q3 2019 (8:00 AM)	jeudi 24 octobre 2019

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](http://www.wereldhavebelgium.com)

## DONNÉES BOURSIÈRES

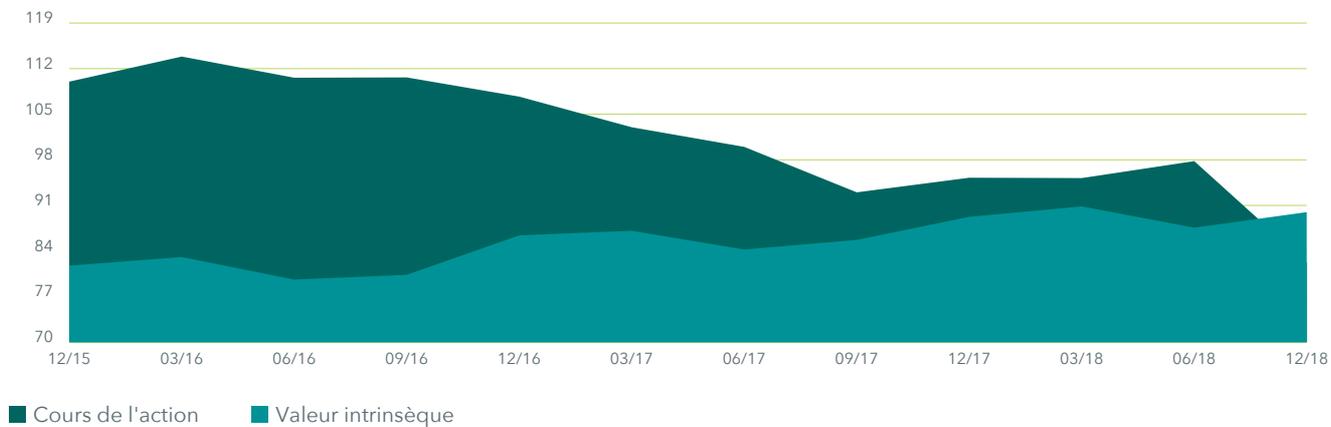
### RESULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION ET DIVIDENDE PAR ACTION

(x € 1)



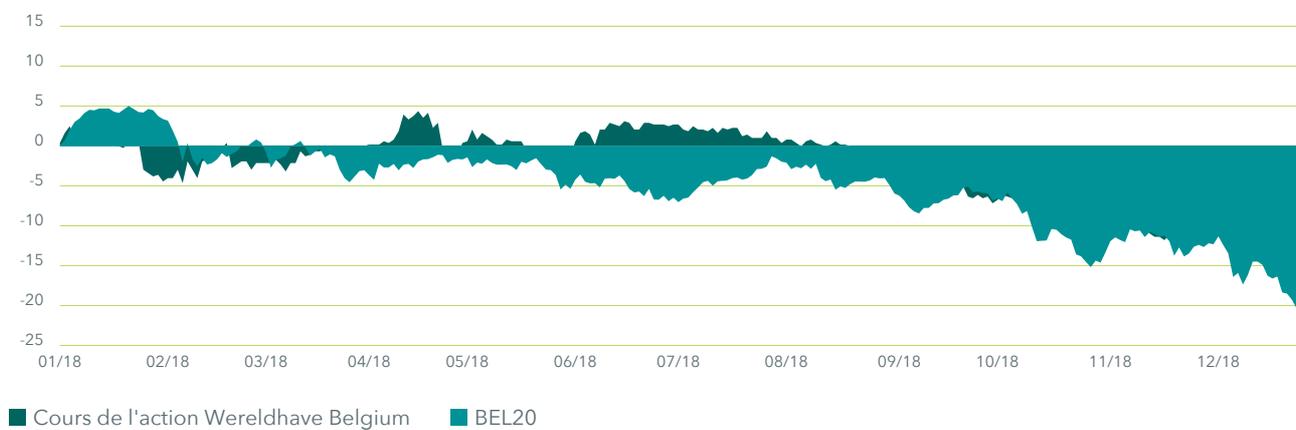
## COURS ACTION/VALEUR NETTE

(avant répartition du bénéfice x € 1)

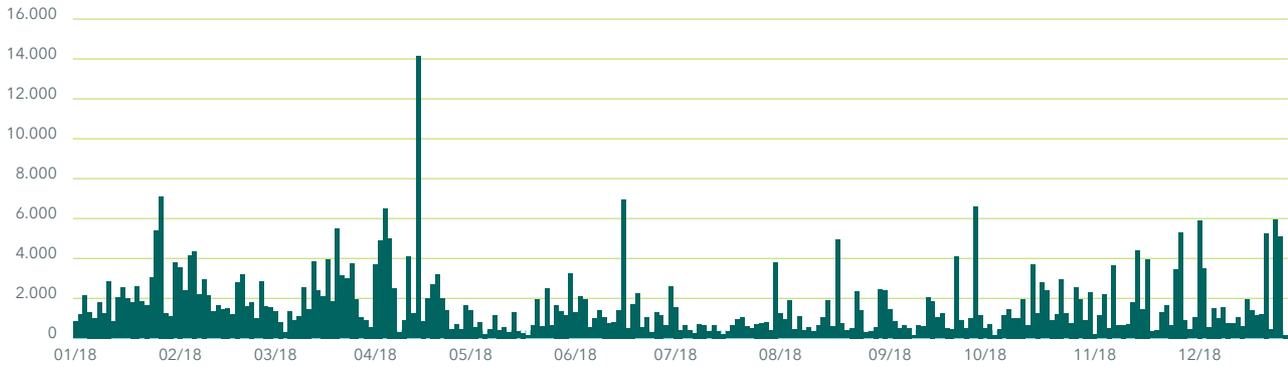


## COMPARAISON ENTRE WERELDHAVE BELGIUM ET L'INDEX BEL20

en %



WERELDHAVE BELGIUM – VOLUME D’ECHANGES



EPRA RETURN 2018\*



(\*) 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 inclus) de l’action Wereldhave Belgium.

# 8

# RAPPORT FINANCIER



# SOMMAIRE RAPPORT FINANCIER

<u>SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE</u>	122	<b>27</b> Article 617 du code des sociétés	174
<u>COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS</u>	124	<b>28</b> Détermination du taux d'endettement	175
<u>ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL</u>	126	<b>29</b> Transactions avec des parties liées	175
<u>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</u>	127	<b>30</b> Liste des entreprises consolidées	176
<u>ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES</u>	128	<b>31</b> Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan	178
<u>ANNEXES</u>	132	<b>32</b> Rémunération du commissaire	178
<b>1</b> Informations générales	132	<b>33</b> Succursales	178
<b>2</b> Statut fiscal	132	<b>34</b> Procédures judiciaires et arbitrages	178
<b>3</b> Principes	133	<b>35</b> Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	179
<b>4</b> État consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) jusqu'au 31 décembre	150	<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE</u>	180
<b>5</b> Information par segment	152	<u>COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS</u>	184
<b>6</b> Immeubles de placement	156		
<b>7</b> Autres immobilisations corporelles	160		
<b>8</b> Créances courantes	160		
<b>9</b> Trésorerie et équivalents de trésorerie	161		
<b>10</b> Capital social	162		
<b>11</b> Obligations de pension	163		
<b>12</b> Dettes financières non courantes	164		
<b>13</b> Garanties locatives reçues	165		
<b>14</b> Instruments de couverture autorisés	165		
<b>15</b> Impôts différés	166		
<b>16</b> Passifs courants	166		
<b>17</b> Revenus locatifs et charges relatives à la location	168		
<b>18</b> Charges locatives et taxes et récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	169		
<b>19</b> Charges immobilières	170		
<b>20</b> Frais généraux de la société	170		
<b>21</b> Autres revenus et charges d'exploitation	171		
<b>22</b> Variation de la juste valeur des immeubles de placement	171		
<b>23</b> Résultat financier	172		
<b>24</b> Impôts sur le résultat	172		
<b>25</b> Résultat par action	173		
<b>26</b> Dividende	173		

## SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(X € 1.000)

ACTIF	COMM.	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Actifs non courants</b>			
<b>C. Immeubles de placement</b>	6	853.564	956.656
		<b>853.564</b>	<b>956.656</b>
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	7	579	718
<b>G. Créances commerciales et autres actifs non courants</b>		0	475
		<b>579</b>	<b>1.193</b>
<b>II. Actifs courants</b>			
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>			
Immeubles de placement		16.447	0
<b>D. Créances commerciales</b>	8	10.303	13.520
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	8	1.351	1.795
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	9	2.115	6.931
		<b>30.215</b>	<b>22.246</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>884.359</b>	<b>980.095</b>

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	COMM.	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère</b>			
<b>A. Capital</b>	10		
Capital souscrit		292.774	318.141
Frais d'augmentation de capital		0	-108
<b>B. Primes d'émission</b>		50.563	78.733
<b>C. Réserves</b>			
a. Réserve légale		36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		139.371	181.384
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		-503	-52
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-786	-521
m. Autres réserves		956	925
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		82.190	59.348
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>		54.682	40.541
		<b>619.284</b>	<b>678.428</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

(X € 1.000)

PASSIF	COMM.	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Passifs non courants</b>			
<b>A. Provisions</b>			
Pensions	11	1.060	845
<b>B. Dettes financières non courantes</b>			
a. Etablissements de crédit	12	186.000	109.726
c. Autres			
Autres emprunts	12	22.000	0
Garanties locatives reçues	13	795	810
<b>C. Autres passifs financiers non-courants</b>			
Instruments de couverture autorisés	14	503	159
<b>F. Passifs d'impôts différés</b>	15		
b. Autres		1.824	1.486
		<b>212.182</b>	<b>113.024</b>
<b>II. Passifs courants</b>	16		
<b>B. Dettes financières courantes</b>			
a. Etablissements de crédit		25.961	0
c. Autres			
Autres emprunts		0	176.000
Autres		735	50
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>			
b. Autres			
Fournisseurs		3.402	2.759
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.462	1.555
<b>E. Autres passifs courants</b>		16.449	0
<b>F. Comptes de régularisation</b>			
Revenus immobiliers perçus d'avance		903	2.235
Autres		3.981	6.044
		<b>52.893</b>	<b>188.642</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		<b>884.359</b>	<b>980.095</b>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		89,25	89,97

# COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2017 (RETRAITÉ *)	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Revenus locatifs</b>	17		
Loyers		50.126*	52.295
Indemnités de rupture anticipée de bail		378	855
<b>III. Charges relatives à la location</b>	17		
Loyers à payer sur espaces loués		-401*	-404
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques		-110*	-161
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)		0	10
<b>Résultat locatif net</b>		<b>49.993*</b>	<b>52.595</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	18	11.382	13.564
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	18	-11.991	-15.730
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>		<b>-609</b>	<b>-2.166</b>
<b>Résultat immobilier</b>		<b>49.384*</b>	<b>50.429</b>
<b>IX. Frais techniques</b>			
Réparations		-419	-119
Primes d'assurances		-61	-38
		<b>-480</b>	<b>-157</b>
<b>X. Frais commerciaux</b>			
Commissions d'agence		-303	-368
Publicité		-190	-116
		<b>-493</b>	<b>-484</b>
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>			
Frais sur immeubles non loués		-906	-625
Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-182	-347
		<b>-1.088</b>	<b>-971</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>			
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-986*	-921
		<b>-986*</b>	<b>-921</b>
<b>Charges immobilières</b>	19	<b>-3.047*</b>	<b>-2.534</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>46.337*</b>	<b>47.895</b>
<b>XIV</b>			
<b>. Frais généraux de la Société</b>	20		
Personnel		-2.611	-2.956
Autres		-2.368*	-1.721
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	21	457	415
		<b>-4.521*</b>	<b>-4.261</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>41.815</b>	<b>43.634</b>

\* Réaffectation / présentation des réductions de valeur sur créances commerciales et des redevances emphytéotiques

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>XVI</b>			
<b>. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		0	2.489
Valeur comptable des immeubles vendus		0	-2.524
		<b>0</b>	<b>-35</b>
<b>XVI</b>			
<b>I. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		-16	10
		<b>-16</b>	<b>10</b>
<b>XVI</b>			
<b>II. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		31.537	24.388
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-16.152	-24.865
	<b>22</b>	<b>15.385</b>	<b>-477</b>
<b>XIX</b>			
<b>. Autre résultat sur portefeuille</b>		-65	0
		<b>-65</b>	<b>0</b>
		<b>15.303</b>	<b>-503</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>57.118</b>	<b>43.132</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>			
Intérêts et dividendes perçus		330	157
<b>XXI</b>			
<b>. Charges d'intérêts nettes</b>			
Intérêts nominaux sur emprunts		-2.433	-2.669
<b>XXI</b>			
<b>I. Autres charges financières</b>			
Frais bancaires et autres commissions		-104	-102
<b>Résultat financier</b>	<b>23</b>	<b>-2.207</b>	<b>-2.614</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>54.911</b>	<b>40.517</b>
<b>XX</b>			
<b>V. Impôts des sociétés</b>			
Impôts des sociétés		-188	-299
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		-41	323
<b>Impôt</b>	<b>24</b>	<b>-229</b>	<b>23</b>
<b>Résultat net</b>		<b>54.682</b>	<b>40.541</b>
<b>Résultat net actionnaires du groupe</b>		<b>54.682</b>	<b>40.541</b>
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	<b>25</b>	<b>7,88</b>	<b>5,71</b>
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>		<b>7,88</b>	<b>5,71</b>

# ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Résultat net</b>	<b>54.682</b>	<b>40.541</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>		
<b>Eléments qui seront repris au résultat</b>		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	306	451
<b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	95	265
Total autres éléments du résultat global	400	716
<b>Résultat global (I + II)</b>	<b>55.082</b>	<b>41.257</b>
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	55.082	41.257

# TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	COMM.	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>			
Résultat net avant impôts		54.911	40.517
Produits des intérêts et dividendes		-330	-157
<b>Resultat hors dividende perçu</b>		<b>54.582</b>	<b>40.360</b>
Amortissements des immobilisations corporelles		194	141
Gratuités locatives et investissements		630	-977
Charges d'intérêts		2.537	2.771
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22	-15.385	477
Variations de provision		-1.000	-1.324
Variations de dettes à court terme		-1.721	-849
Impôts des sociétés payés		-373	-299
Impôts des sociétés reçus		2.020	89
		<b>-13.098</b>	<b>29</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>		<b>41.484</b>	<b>40.389</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>			
Acquisition immeubles de placement		0	-40.207
Vente immeubles de placement		0	2.240
Investissements dans des immeubles de placement		-35.067	-31.846
Acquisition mobilier et matériel roulant		-356	-336
Intérêts reçus		330	157
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>		<b>-35.093</b>	<b>-69.992</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>			
Appel établissements de crédit/Autres		56.761	234.000
Remboursement établissements de crédit/Autres		-30.000	-181.961
Dividendes payés	26	-35.389	-15.056
Intérêts payés		-2.149	-2.565
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>		<b>-10.777</b>	<b>34.419</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>		<b>-4.386</b>	<b>4.816</b>
<b>Trésorerie</b>			
Situation au 1er janvier		6.501	2.115
Augmentation/diminution de trésorerie		-4.386	4.816
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>9</b>	<b>2.115</b>	<b>6.931</b>

# ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(X € 1.000)

2017	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
<b>Bilan au 1er janvier 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>113.007</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
<b>Résultat net</b>					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	a				26.364
Dividende de l'exercice 2016	b				
<b>Bilan au 31 décembre 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>139.371</b>

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-808	-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	-786	956	82.190	54.682	619.284

(X € 1.000)

2018	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
<b>Bilan de clôture au 31 décembre 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>139.371</b>
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)					
<b>Bilan ajusté au 1er janvier 2018</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>139.371</b>
Augmentation de capital		25.260			
Primes d'émission			28.170		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
<b>Résultat net</b>					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	c				42.013
Dividende de l'exercice 2017	d				
<b>Bilan au 31 décembre 2018</b>		<b>318.034</b>	<b>78.733</b>	<b>36</b>	<b>181.384</b>

## Commentaires

a	Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2016. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
b	Dividende payé de l'exercice 2016 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389
c	Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2017. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'. Les variations positives et négatives de la juste valeur des biens immobiliers pour les immeubles de bureau vendus 'Madou' et 'Olieslagerslaan' ont été reclassées de la rubrique 'Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers' dans la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs' pour un montant respectivement de € 23,5 mio et € 3,1 mio.
d	Dividende payé de l'exercice 2017 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389 dont € 14.993 payé en espèce et le solde distribué en 228.525 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission.

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPATIBILITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-503	-786	956	136.872		619.284
			-153		-153
-503	-786	956	136.720	0	619.131
					25.260
					28.170
451					451
		-31	31		0
	265				265
					0
				40.541	40.541
			-42.013		0
			-35.389		-35.389
-52	-521	925	59.349	40.541	678.428

# 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 2018 sont le résultat de la consolidation de Wereldhave Belgium avec ses sociétés de périmètre. Les comptes annuels consolidés et le rapport annuel consolidé ont été approuvés par le Conseil d'Administration du Gérant le 8 mars 2019. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 10 avril 2019 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

Pour rappel, le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) avait accordé, pour le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction pour une SIR d'investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans un seul ensemble immobilier. Cette dérogation avait été accordée pour une période maximale de deux ans expirant le 31 décembre 2018.

Du fait des différents investissements et acquisitions décrits ci-dessus, la quote-part de la valeur du centre commercial dans la valeur totale du portefeuille d'immeubles de placement est passée, pour la première fois au cours des 20 dernières années, sous le seuil de 20% tandis que le taux d'endettement reste stable à 29,7% au 31 décembre 2018. Une nouvelle dérogation ne serait dès lors plus nécessaire pour la Société.

Néanmoins, étant donné que cet actif nécessitera des investissements supplémentaires dans les prochains

mois, notamment liés au changement de situation locative, et que ces investissements pourraient amener la quote-part de l'actif proche ou même au-dessus de la limite réglementaire, la Société avait introduit une nouvelle demande de dérogation à la FSMA. En date du 11 décembre 2018, celle-ci a accordé une nouvelle dérogation pour une période supplémentaire de 2 ans.

Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes :

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2020;
- 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.

Durant cette période, la Société poursuivra des démarches actives en vue de solutionner de manière structurelle cette question de diversification.

### 3. PRINCIPES

#### 3.1 BASE DES COMPTES ANNUELS 2018

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 2018, 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 2018. Il s'agit des normes suivantes :

**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 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 1<sup>er</sup> janvier 2018 et son adoption anticipée est permise. IFRS 15, y inclus ses clarifications (publiées le 12 avril 2016), est homologué au sein de l'Union Européenne.

Wereldhave Belgium a adopté ces standards à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon la méthode rétrospective complète sans exemptions pratiques. Cette adoption n'a pas généré d'impact significatif sur les résultats de la société. Les différentes sources de revenus du groupe, principalement composées des revenus locatifs, de la récupération des charges locatives et taxes, et la facturation des honoraires de property management ont été examinées au regard de l'IFRS 15. Cette analyse a mené à la conclusion que la récupération des charges locatives et taxes ainsi que la facturation des honoraires de property management tombaient dans le champ d'application de l'IFRS 15, tandis que les revenus locatifs tombaient dans le champ d'application de l'IFRS 16 (encore IAS 17 en 2018).

Les charges locatives communes sont des coûts encourus par la société relatifs à l'ensemble des services communs tels que les services publics, l'entretien et la sécurité. La société gère ces coûts en tant que principal, à savoir qu'elle décide comment, par qui et quand ces services doivent être exécutés, tel qu'elle en est contractuellement tenue. La société refacture ces charges et taxes aux locataires, excepté pour la partie portant sur le vide locatif (supportée par le propriétaire). Etant donné que la société agit en tant que principal, ces charges locatives et récupérations de charges locatives peuvent être présentées de manière distincte (brute) dans ses comptes. La gestion de ces charges implique une obligation de performance qui est remplie mois après mois, c'est pourquoi ces récupérations peuvent être reconnues graduellement au fil du temps.

Les honoraires de property management sont des indemnités perçues par le gestionnaire en exécution de sa mission de property manager, et permettent de couvrir ses frais de fonctionnement (personnel, loyer, ...). Cette activité de property management est réalisée mois après mois par Wereldhave Belgium Services. La rémunération perçue dans le cadre de cette activité peut dès lors être également reconnue au fil du temps.

**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 1<sup>er</sup> janvier 2018 et une adoption anticipée est autorisée.

Wereldhave Belgium a adopté ce standard à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette adoption n'a pas généré d'impact significatif sur les comptes semestriels au 31 décembre 2018.

IFRS 9 impose à Wereldhave Belgium de reconnaître anticipativement les pertes attendues sur ces actifs financiers.

En ce qui concerne le traitement comptable relatif aux instruments de couverture, l'adoption d'IFRS 9 n'a pas apporté de modification au traitement comptable appliqué jusqu'à présent : Wereldhave Belgium détient un instrument dérivé (IRS) pour lequel hedge accounting est d'application : l'instrument de couverture est évalué à la juste valeur, avec les évolutions de valeur directement enregistrés dans une

rubrique des capitaux propres. Ce traitement reste inchangé car la couverture est à 100% efficace. Au cours du second semestre 2018, l'instrument de couverture détenu par la Société a été anticipativement liquidé et remplacé par un nouvel instrument de couverture du même type. La comptabilisation de ces liquidation et acquisition décrites ci-dessus a été réalisée conformément aux prescrits de hedge accounting.

En ce qui concerne le traitement comptable de ses créances commerciales, Wereldhave Belgium a appliqué la méthode de l'« Expected credit loss model » (approche simplifiée), pour laquelle un pourcentage de défaut par maturité de créances a été calculé. Ces pourcentages ont ensuite été appliqués aux soldes des créances commerciales au 31 décembre 2017, générant la comptabilisation d'une provision de € 0,2 mln directement enregistrée en capitaux propres. En 2018, ce calcul a à nouveau été réalisé, générant une réduction de la provision de € 0,01 mio enregistrée en compte de résultats. Outre cette provision générale, une provision spécifique sur créances douteuses a été constituée avec impact en compte de résultats, pour un montant s'élevant au 31 décembre 2018 à € 0,2 mio. En conséquence, la provision totale pour créances douteuses s'élevait à € 0,3 mio au 31 décembre 2018.

Les tableaux ci-dessous reprennent les valorisations initiales selon IAS 39 ainsi que les valeurs comptables adaptées selon IFRS 9 pour les instruments financiers repris dans le bilan consolidé au 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

ACTIFS FINANCIERS (X € 1.000)	CLASSIFICATION D'ORIGINE SELON IAS 39	NOUVELLE CLASSIFICATION SELON IFRS 9	VALEUR COMP-TABLE D'ORIGINE SELON IAS 39	VALEUR COMP-TABLE D'ORIGINE SELON IFRS 9
<b>Créances commerciales</b>	Prêts et créances	Au coût amorti	10.303	10.150
<b>Autres créances</b>	Prêts et créances	Au coût amorti	1.351	1.351
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	Prêts et créances	Au coût amorti	2.115	2.115
<b>Total</b>			<b>13.769</b>	<b>13.616</b>

PASSIFS FINANCIERS (X € 1.000)	CLASSIFICATION D'ORIGINE SELON IAS 39	NOUVELLE CLASSIFICATION SELON IFRS 9	VALEUR COMP-TABLE D'ORIGINE SELON IAS 39	VALEUR COMP-TABLE D'ORIGINE SELON IFRS 9
<b>Dettes portant intérêts</b>	Autres passifs financiers	Au coût amorti	233.961	233.961
<b>Garanties locatives reçues</b>	Autres passifs financiers	Au coût amorti	795	795
<b>Instruments financiers dérivés</b>	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global *	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global *	503	503
<b>Dettes fournisseurs</b>	Autres passifs financiers	Au coût amorti	3.402	3.402
<b>Total</b>			<b>238.661</b>	<b>238.661</b>

\*Application de hedge accounting

### 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 2018 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés:

**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 7 mio d'euros. Wereldhave Belgium va appliquer la « modified retrospective approach », y compris les exemptions disponibles (contrats de location à court terme, contrats de location portant sur de faibles valeurs). Les informations financières comparatives ne feront pas l'objet de retraitements. Nous référons également à la note 31 des états financiers consolidés pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

**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, constitue 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

**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 (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.

**Modification, réduction ou liquidation d'un régime (amendements à IAS 19)** publié le 7 février 2018 précise que, en cas de modification, réduction ou liquidation d'un régime à prestations définies, le coût des services rendus au cours de la période et le coût (produit) financier net pour le reste de la période sont calculés sur base d'hypothèses actuarielles mises à jour - c'est-à-dire cohérentes avec le calcul du profit ou de la perte résultant de la modification, réduction ou liquidation d'un régime.

L'amendement précise aussi que l'entité doit comptabiliser et évaluer le coût des services passés, ou le profit ou la perte résultant d'une liquidation sans tenir compte de l'effet du plafond de l'actif. Ce montant est comptabilisé dans le compte de résultat. Elle doit ensuite déterminer l'effet du plafond de l'actif après la modification, réduction ou liquidation du régime et comptabiliser toute variation de cet effet dans les autres éléments du résultat global (à l'exception des montants inclus dans les intérêts nets).

Les amendements sont applicables de façon prospective pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. *Il n'est pas attendu que ces amendements aient un impact matériel sur les états financiers consolidés du Groupe.* Ces amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne<sup>2</sup>.

**Définition d'une entreprise (amendement à IFRS 3)**, publié le 22 octobre 2018, vise à aider les sociétés à déterminer si les activités et les actifs qu'elles ont acquis constituent une entreprise ou simplement un groupe d'actifs. L'amendement ajoute un test éventuel pour aider les sociétés à déterminer si elles ont acquis un groupe d'actifs (si la quasi-totalité de la valeur de l'actif acquis se concentre dans un seul actif ou groupe d'actifs similaires) plutôt qu'une entreprise. Si l'entreprise n'applique pas ce test ou si le test a échoué, l'amendement confirme qu'une entreprise doit inclure des entrées et un processus et précise que le processus doit être substantiel. L'amendement est applicable aux regroupements d'entreprises pour lesquels la date d'acquisition se situe à l'ouverture ou après l'ouverture du premier exercice ouvert à compter du 1er janvier 2020. Une application anticipée est permise. Cet amendement n'a pas encore été adopté par l'Union Européenne<sup>2</sup>.

**Modification de la définition du terme «significatif» (amendements à IAS 1 et IAS 8)** publiés le 31 octobre 2018, ces amendements clarifient la définition du terme «significatif» et alignent la définition du terme «significatif» dans les normes. La nouvelle définition stipule que «Une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions économiques que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général d'une entité comptable donnée prennent sur la base de ces états financiers». Les amendements clarifient le fait que l'importance dépendra de la nature ou de l'ampleur de l'information. Les modifications entrent en vigueur de manière prospective pour les périodes annuelles ouverts à compter du 1er janvier 2020 et une application anticipée est permise. L'amendement n'a pas encore été adopté par l'Union Européenne<sup>2</sup>.

Le 29 mars 2018, l'IASB a publié des **amendements des références au cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS**. Le cadre conceptuel décrit les concepts fondamentaux de l'information financière qui guident l'IASB dans l'élaboration des normes IFRS.

Cela permet de garantir la cohérence conceptuelle des normes et un traitement conformes des transactions identiques, fournissant ainsi des informations utiles pour les investisseurs, les prêteurs et les autres créanciers. Le cadre conceptuel aide également les entreprises à élaborer des méthodes comptables quand aucune norme ne s'applique à une transaction ou à un événement particuliers. Cela aide tous les parties prenantes à mieux comprendre et interpréter les normes. Les changements les plus importants incluent:

- L'objectif de l'information financière est d'aider les utilisateurs, principalement les apporteurs de capitaux et les prêteurs, à prendre des décisions sur l'achat, la rétention ou la vente d'instruments financiers de l'entité, sur la fourniture ou le règlement de prêts ou autres formes de crédits, à exercer leur droit de vote ou autre mode d'influence sur les actions des dirigeants. Le cadre conceptuel révisé insiste et a relevé la qualité avec laquelle les dirigeants s'acquittent de leur gestion (« stewardship »).
- Acceptation et rôle de la prudence. La prudence est liée à la neutralité. C'est l'exercice d'une précaution en présence d'incertitude. Elle ne permet pas de majorer ou de minorer les actifs, passifs, produits ou charges.
- Définition d'une entité présentant des états financiers, qui peut être une entité légale ou une partie d'une entité légale.
- Révision de la définition d'un actif en tant qu'une ressource économique actuelle contrôlée par l'entité du fait d'événements passés.
- Révision de la définition d'une obligation en tant qu'une obligation actuelle de l'entité de transférer une ressource économique résultant d'événements passés
- Suppression du seuil de probabilité pour la comptabilisation des actifs et passifs et directives adjointes pour la décomptabilisation.
- Description de l'information donnée par les diverses bases de mesure et facteurs à prendre en compte pour choisir une base d'évaluation.
- Insister que dans les états de la performance, le compte de résultat est privilégié, l'utilisation de l'OCI devra être exceptionnelle.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020, tandis que l'IASB commencera immédiatement à utiliser le cadre conceptuel révisé. Ces amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne<sup>2</sup>

## 3.2 CONSOLIDATION

### SOCIÉTÉS DE PÉRIMÈTRE

Une société de périmètre 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 société de périmètre 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 société de périmètre afin d'en assurer la cohérence au sein du Groupe. La période comptable de la société de périmètre correspond à celle de la société mère.

Les transactions et soldes « intercompany » ainsi que les bénéfices non réalisés sur les transactions entre sociétés de périmètre 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 en 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, excepté pour les projets portant sur un immeuble déjà enregistré dans la rubrique des Immeubles disponibles à la location et évalué à sa juste valeur ; auquel cas celui-ci sera reclassé dans la rubrique des projets de développements mais continuera à être valorisé à sa 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

#### Intruments financiers - Méthode applicable à compter du 1er janvier 2018

##### i. Classification, comptabilisation et évaluation initiale

Les créances commerciales et les instruments de dettes émis sont initialement comptabilisés dès leur création. Tous les autres actifs et passifs financiers sont comptabilisés initialement à la date à laquelle le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Un actif financier (sauf s'il s'agit d'une créance commerciale sans composante financement significative) ou un passif financier est initialement évalué à la juste valeur plus, pour un élément qui n'est pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les coûts de transaction directement liés à son acquisition ou son émission. Une créance commerciale sans composante financement significative est initialement évaluée au prix de transaction.

Lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé comme étant évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - instrument de dette, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - titre de capitaux propres, ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les actifs financiers ne sont pas reclassés à la suite de leur comptabilisation initiale, sauf si le Groupe change de modèle économique de gestion des actifs financiers. Le cas échéant, l'ensemble des actifs financiers concernés est reclassé le premier jour de la première période de reporting suivant le changement de modèle économique.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et s'il n'est pas désigné à la juste valeur par le biais du compte de résultat :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ; et
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un instrument de dette est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global si les deux conditions suivantes sont réunies et s'il n'est pas désigné à la juste valeur par le biais du compte de résultat :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers ; et
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Lors de la comptabilisation initiale d'un titre de capitaux propres qui n'est pas détenu à des fins de transaction, le Groupe peut faire le choix irrévocable de présenter dans les autres éléments du résultat global les variations ultérieures de la juste valeur du titre. Ce choix est fait pour chaque investissement.

Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global comme décrit précédemment sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. C'est notamment le cas de l'ensemble des actifs financiers dérivés (voir note 32(A)). Lors de la comptabilisation initiale, le Groupe peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui, autrement, remplirait les conditions pour être évalué au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non-concordance comptable qui serait autrement survenue.

## ii. Evaluation ultérieure

### Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat :

Ces actifs sont évalués ultérieurement à la juste valeur. Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat.

**Actifs financiers au coût amorti :** Ces actifs sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est diminué des pertes de valeur. Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les profits et pertes résultant de la décomptabilisation sont enregistrés en résultat.

### Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global :

Ces actifs sont évalués ultérieurement à la juste valeur. Les produits d'intérêts calculés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.

### Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global :

Ces actifs sont évalués ultérieurement à la juste valeur. Les dividendes sont comptabilisés en produits dans le résultat, à moins que le dividende ne représente clairement la récupération d'une partie du coût du placement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais reclassés en résultat.

## iii. Décomptabilisation

### Actifs financiers

Le Groupe décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels aux flux de trésorerie générés par l'actif financier expirent, ou lorsqu'il transfère les droits à recevoir les flux de trésorerie contractuels dans une transaction dans laquelle la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés, ou lorsqu'il ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages, et ne conserve pas le contrôle sur l'actif financier.

Si le Groupe conclut des transactions dans lesquelles il transfère des actifs comptabilisés dans ses états financiers, mais conserve la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de l'actif financier, les actifs transférés ne sont dès lors pas décomptabilisés.

Les actifs et passifs financiers sont compensés et présentés pour leur solde net dans l'état de situation financière si et seulement si le Groupe dispose actuellement du droit juridiquement exécutoire de compenser les montants et a l'intention soit de les régler pour un montant net soit de réaliser l'actif et régler le passif simultanément.

## Passifs financiers

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration. Le Groupe décomptabilise également un passif financier lorsque ses conditions sont modifiées et que les flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier est comptabilisé à la juste valeur selon les conditions modifiées.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable attribuée à la partie décomptabilisée et la contrepartie payée (y compris, s'il y a lieu, les actifs hors trésorerie transférés et les passifs assumés) doit être comptabilisée en résultat net.

### iv. Instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe détient des instruments financiers dérivés afin de couvrir son exposition aux risques de change et de taux d'intérêt. Les dérivés incorporés sont séparés du contrat hôte et comptabilisés séparément si le contrat hôte n'est pas un actif financier et que certains critères soient satisfaits.

Les dérivés sont initialement évalués à la juste valeur. Après la comptabilisation initiale, les dérivés sont évalués à la juste valeur et les variations en résultant sont généralement comptabilisées en résultat.

Le Groupe désigne certains dérivés comme étant des instruments de couverture afin de couvrir l'exposition à la variabilité des flux de trésorerie associée à une transaction prévue hautement probable découlant de variations des taux de change et des taux d'intérêt. Il désigne également certains passifs financiers dérivés et non dérivés comme couverture du risque de change d'un investissement net d'une activité à l'étranger.

Lors de la mise en place d'une relation de couverture désignée, le Groupe réunit une documentation structurée décrivant l'objectif de l'entité en matière de gestion des risques et sa stratégie de couverture. Il documente également le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture, y compris s'il est attendu que les variations des flux de trésorerie de l'élément couvert et de l'instrument de couverture se compensent.

## Couverture des flux de trésorerie

Lorsqu'un dérivé est désigné comme instrument de couverture de flux de trésorerie, la partie efficace des variations de la juste valeur du dérivé est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et accumulée dans la réserve de couverture. La partie efficace de la variation de juste valeur du dérivé qui est comptabilisée en autres éléments du résultat global est limitée à la variation cumulée de la juste valeur actualisée de l'élément couvert, dès la mise en place de la couverture. Toute partie inefficace dans les variations de juste valeur du dérivé est comptabilisée immédiatement en résultat.

Lorsque la couverture ne satisfait plus aux critères de la comptabilité de couverture ou que l'instrument de couverture est vendu, arrive à maturité, est résilié ou est exercé, le Groupe cesse de pratiquer la comptabilité de couverture à titre prospectif. Lorsque le Groupe cesse d'appliquer la comptabilité de couverture à une couverture de flux de trésorerie, le montant cumulé en réserve de couverture et en réserve de coût de couverture demeure en capitaux propres, pour la couverture d'une transaction entraînant la comptabilisation d'un actif non financier, jusqu'à être inclus dans le coût de l'élément non financier lors de sa comptabilisation initiale ou, pour les autres couvertures des flux de trésorerie, jusqu'à être reclassé en résultat de la ou des périodes auxquelles les flux de trésorerie attendus couverts impactent le résultat.

Si les flux de trésorerie futurs couverts ne sont plus susceptibles de se produire, les montants précédemment cumulés dans la réserve de couverture et la réserve de coût de couverture sont immédiatement reclassés en résultat.

### v. Capital social

#### Actions ordinaires

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres. L'impôt sur le résultat lié aux coûts de transaction d'une transaction portant sur les capitaux propres est comptabilisé conformément aux dispositions d'IAS 12 (voir note 45(H)).

### Intruments financiers - Méthode applicable avant le 1er janvier 2018

#### INSTRUMENTS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

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

- (i) Actifs financiers à la juste valeur avec comptabilisation des modifications de valeur dans le compte de résultats (voir ci-dessous);
- (ii) Prêts et créances diverses (voir ci-dessous);
- (iii) Actifs disponibles à la vente (voir ci-dessous).

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

La classification dépendait de l'objectif pour lequel l'instrument financier avait été acquis et était déterminée au moment de la première comptabilisation.

La juste valeur des instruments financiers était déterminée sur base des prix (du marché) applicables, lorsque ceux-ci étaient disponibles. Lorsqu'aucune valorisation n'était disponible sur le marché, la juste valeur était basée sur les informations délivrées par les banques, vérifiées au moyen de modèles de calcul internes. Lorsqu'aucune information n'était disponible auprès des banques, des modèles de calcul internes étaient utilisés.

- (i) Actifs financiers à la juste valeur avec comptabilisation des modifications de valeur dans le compte de résultats

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

- (ii) Prêts et créances diverses (voir ci-dessous);

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 étaient initialement repris à leur juste valeur, augmentée des frais de transaction directement imputables et étaient ensuite valorisés sur base des frais amortis. Les frais amortis étaient repris au compte de résultats sous la rubrique 'résultats financiers' sur base de la méthode des intérêts effectifs.

Lorsqu'il s'avèrait objectivement que des prêts et créances diverses n'étaient plus recouvrables, ceux-ci faisaient 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.

- (iii) Actifs disponibles à la vente (voir ci-dessous).

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

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

#### INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Les instruments de couverture étaient comptabilisés initialement à leur coût; après comptabilisation initiale, ils étaient évalués à leur juste valeur lors des états financiers suivants. Les modifications de la juste valeur des instruments financiers étaient immédiatement traitées au compte de résultat à moins que l'instrument dérivé ne répondait 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 pouvait 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 découlait de la variation de valeur de l'instrument pour lequel on constate qu'il s'agissait d'une couverture efficace était 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 était comptabilisée dans le compte de résultat.

## CAPITAL

Les actions ordinaires étaient considérées comme faisant partie des capitaux propres. Les frais de tiers pouvant être directement imputés à l'émission d'actions étaient inscrits séparément et déduits du résultat de l'émission.

### 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 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.

### 3.13 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'.

### 3.14 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 bénéfiques 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.

### 3.15 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.

### 3.16 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.

### 3.17 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 (cfr. description à ce sujet à la note 3.18). 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.

### 3.18 FRAIS

#### CHARGES RELATIVES A LA LOCATION

Ces charges comprennent notamment les loyers et autres montants (redevances emphytéotiques, ...) payées sur des surfaces mises en location ou les pertes enregistrées sur récupération de créances locatives.

#### 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.

Les charges locatives communes sont des coûts encourus par la société relatifs à l'ensemble des services communs tels que les services publics, l'entretien et la sécurité. La société gère ces coûts en tant que principal, à savoir qu'elle décide comment, par qui et quand ces services doivent être exécutés, tel qu'elle en est contractuellement tenue. La société refacture ces charges et taxes aux locataires, excepté pour la partie portant sur le vide locatif (supportée par le propriétaire). Etant donné que la société agit en tant que principal, ces charges locatives et récupérations de charges locatives peuvent être présentées de manière distincte (brute) dans ses comptes. La gestion de ces charges implique une obligation de performance qui est remplie mois après mois, c'est pourquoi ces récupérations peuvent être reconnues graduellement au fil du temps.

Les honoraires de property management sont des indemnités perçues par le gestionnaire en exécution de sa mission de property manager, et permettent de couvrir ses frais de fonctionnement (personnel, loyer, ...). Cette activité de property management est réalisée mois après mois par Wereldhave Belgium Services. La rémunération perçue dans le cadre de cette activité peut dès lors être également reconnue au fil du temps.

#### 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.

### 3.19 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.

### 3.20 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.

### 3.21 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.

### 3.22 DIVIDENDES

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

### 3.23 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)

	2017 (RETRAITÉ *)		2018	
	(1)	(2)	(1)	(2)
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49.993*</b>		<b>52.595</b>	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11.382		13.564	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.991		-15.730	
	<b>-609</b>		<b>-2.166</b>	
<b>Résultat immobilier</b>	<b>49.384*</b>		<b>50.429</b>	
IX. Frais techniques	-480		-157	
X. Frais commerciaux	-493		-484	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.088		-971	
XII. Frais de gestion immobilière	-986*		-921	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-3.047*</b>		<b>-2.534</b>	
XIV. Frais généraux de la Société	-4.978*		-4.676	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	457		415	
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>41.815</b>		<b>43.634</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0		-35
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-16		10	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		31.537		24.388
- négatif		-16.152		-24.865
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-65		0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>41.799</b>	<b>15.319</b>	<b>43.644</b>	<b>-512</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.207</b>	<b>0</b>	<b>-2.614</b>	<b>0</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>39.592</b>	<b>15.319</b>	<b>41.030</b>	<b>-512</b>
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>-188</b>	<b>-41</b>	<b>-299</b>	<b>323</b>
<b>Résultat net</b>	<b>39.404</b>	<b>15.278</b>	<b>40.730</b>	<b>-191</b>
Bénéfice par action (x €1)	5,68	2,20	5,74	-0,03

(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)

2018	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
I. Revenus locatifs			53.150
Loyers	7.838	44.458	
Indemnités de rupture anticipée de bail	31	824	
III. Charges relatives à la location			-555
Loyers à payer sur espaces loués		-404	
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	-18	-144	
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	1	9	
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>7.852</b>	<b>44.743</b>	<b>52.595</b>
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.574	10.990	13.564
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.670	-13.060	-15.730
	<b>-96</b>	<b>-2070</b>	<b>-2166</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>7.757</b>	<b>42.673</b>	<b>50.429</b>
IX Frais techniques			-157
Réparations	24	-143	
Primes d'assurances	-4	-34	
X Frais commerciaux			-484
Commissions d'agence	-145	-224	
Publicité	-13	-104	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués			-971
Frais sur immeubles non loués	-223	-402	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-76	-271	
XII Charges (internes) de gestion d'immeubles	-100	-820	-921
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>7.220</b>	<b>40.675</b>	<b>47.895</b>
XIV Frais généraux de la Société			-4.676
XV Autres revenus ou frais opérationnels			415
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>43.634</b>
<b>XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>			<b>-35</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	2.212	277	
Valeur comptable des immeubles vendus	-2.524	0	
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			10

(X € 1.000)

2018	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-477
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	110	24.278	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6.850	-18.015	
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>43.132</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-2.614</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>40.517</b>
Impôts des sociétés			-299
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			323
<b>Impôts</b>			<b>23</b>
<b>Résultat net</b>			<b>40.541</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>			
<b>Immeubles disponible à la location</b>			
Situation au 1er janvier	103.235	682.765	786.000
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		79.412	79.412
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement		-2.329	-2.329
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-2.240		-2.240
Acquisition		73.303	73.303
Investissements	321	6.175	6.496
Réévaluations	-6.739	6.659	-80
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>94.577</b>	<b>845.984</b>	<b>940.561</b>
Incitants locatifs activés	239	1.164	1.403
<b>Valeur immeubles disponible à la location</b>	<b>94.816</b>	<b>847.147</b>	<b>941.964</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		66.817	66.817
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		-79.412	-79.412
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement		2.329	2.329
Investissements		25.147	25.147
Intérêts capitalisés		206	206
Réévaluations		-396	-396
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>14.692</b>	<b>14.692</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>94.816</b>	<b>861.839</b>	<b>956.656</b>

(X € 1.000)

2017 (RETRAITÉ *)	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
I. Revenus locatifs			50.504*
Loyers	9.806	40.320*	
Indemnités de rupture anticipée de bail		378	
III. Charges relatives à la location			-511*
Loyers à payer sur espaces loués		-401*	
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	-14*	-95*	
<b>Résultat locatif net</b>	<b>9.792</b>	<b>40.202</b>	<b>49.993</b>
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
	<b>-159</b>	<b>-450</b>	<b>-609</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>9.632*</b>	<b>39.752*</b>	<b>49.384*</b>
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	-85*	-901*	-986*
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>8.796</b>	<b>37.540</b>	<b>46.337</b>
XIV Frais généraux de la Société			-4.978*
XV Autres revenus ou frais opérationnels			457
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>41.815</b>
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
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>57.118</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-2.207</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>54.911</b>

(X € 1.000)

2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-188
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-41
<b>Impôt</b>			<b>-229</b>
<b>Résultat net</b>			<b>54.682</b>

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### Immeubles disponible à la location

Situation au 1er janvier	123.452	659.905	783.357
Investissements	1.500	2.205	3.705
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-16.447		-16.447
Réévaluations	-5.270	20.655	15.385
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>103.235</b>	<b>682.765</b>	<b>786.000</b>
Incitants locatifs activés	511	236	747
<b>Valeur immeubles disponible à la location</b>	<b>103.746</b>	<b>683.001</b>	<b>786.747</b>

#### Projets de développement

Situation au 1er janvier		35.318	35.318
Investissements		31.121	31.121
Intérêts capitalisés		378	378
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>66.817</b>	<b>66.817</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>103.746</b>	<b>749.818</b>	<b>853.564</b>

Cette information par segment couvre 97,6% du total de l'actif. La répartition des autres actifs n'est pas relevant pour le Chier Operating Decision Maker.

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)

	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>Immeubles disponible à la location</b>		
Bilan au 1er janvier	783.357	786.000
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	0	79.412
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	0	-2.329
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-16.447	-2.240
Acquisition	0	73.303
Investissements	3.705	6.496
Réévaluations	15.385	-80
<b>Total immeubles disponible à la location</b>	<b>786.000</b>	<b>940.561</b>
Valeur comptable des incitants locatifs activés	747	1.403
<b>Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes</b>	<b>786.747</b>	<b>941.964</b>
<b>Projets de développement</b>		
Bilan au 1er janvier	35.318	66.817
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	0	-79.412
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	0	2.329
Investissements	31.121	25.147
Intérêts capitalisés	378	206
Réévaluations	0	-396
<b>Total projets de développement</b>	<b>66.817</b>	<b>14.692</b>
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>853.564</b>	<b>956.656</b>

### 6.1 IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

#### TRANSFERTS

Plusieurs transferts sont intervenus au sein du portefeuille en 2018 :

- le transfert (reclassification) du projet d'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, dont la livraison est intervenue au 12 avril 2018, de la rubrique 'Projets de développements' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location';
- le transfert (reclassification) d'une partie de l'immeuble '7 Fontaines' à Tournai, dont les travaux de redéveloppement ont démarré en 2018, de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique 'Projets de développements';

- le transfert (reclassification), de la rubrique des immeubles disponibles à la location vers la rubrique des immeubles détenus en vue de la vente, de l'immeuble de bureaux sis Olieslagerslaan à Vilvoorde au moment de la signature du compromis de vente ; et ensuite sa sortie effective du portefeuille au moment de la signature de l'acte de cession. La Société a perçu à ce moment-là un paiement d'un montant de € 2,3 mio.

#### ACQUISITION

La valeur du portefeuille a augmenté de l'ordre de € 73 mio au moment de l'achat du retail parks de Bruges et de l'acquisition par apport en nature du retail park de Turnhout.

## INVESTISSEMENTS

Les investissements portent sur des travaux réalisés au sein du portefeuille existant (2018 : € 6,5 mio ; 2017 : € 3,7 mio), tels que l'installation de panneaux solaires, ....

## VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DISPONIBLES A LA LOCATION

Le résultat d'évaluation (2018 : € -0,1 mio ; 2017 : € 15,4 mio) provient des variations de valeur, tant positives que négatives, exprimées sur le portefeuille des immeubles disponibles à la location. Cette variation de valeur globale positive est due à l'effet combiné d'une réévaluation positive enregistrée sur le portefeuille d'immeubles commerciaux (€ 6,66 mio), et d'une réévaluation négative du portefeuille d'immeubles de bureaux (-6,74 mio).

## 6.2 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### INVESTISSEMENTS

La juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 14,7 mio au 31 décembre 2018 (31 décembre 2017 : € 66,8 mio) ; hors investissements et transferts, la valeur de ce portefeuille a légèrement diminué (€ - 0,4 mio) au cours de l'exercice 2018.

Les principaux événements qui ont eu lieu au cours de l'exercice 2018 sont les suivants :

- la poursuite des travaux d'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai (€ + 24,8 mio);
- le démarrage des travaux du projet de redéveloppement '7 Fontaines' à Tournai (€ + 0,2 mio) ;
- quelques coûts de préparation (€ 0,3 mio) des futurs projets de Liège et de Waterloo ;
- le transfert (reclassification) d'une partie de l'immeuble '7 Fontaines' à Tournai de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique 'Projets de développements' (€ + 2,3 mio) ;
- le transfert (reclassification) du projet d'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de la rubrique 'Projets de développements' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ - 79,4 mio);
- les intérêts capitalisés (€ 0,2 mio) directement imputables aux projets de développement, calculés sur base du coût moyen pondéré de la dette financière du Groupe.

## 6.3 ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 décembre 2017, l'immeuble de bureaux 'Madou', pour lequel la Société avait perçu un paiement de € 16,4 mio (cfr. Autres passifs non courants ci-dessous), avait été enregistré dans cette rubrique. Au 31 janvier 2018, cet immeuble a été définitivement transféré à la contrepartie et a donc été décomptabilisé à cette date, de telle sorte que le solde de cette rubrique soit de zéro au 31 décembre 2018.

## 6.4 ANALYSE DE SENSIBILITÉ

(X € MIO)	ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		ACTIFS ET PASSIFS NON-FINANCIERS		TOTAL	JUSTE VALEUR			
	VALEUR COMPTABLE		VALEUR COMPTABLE AU COÛT	TOTAL		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	TOTAL
	JUSTE VALEUR - INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS	AUTRES PASSIFS FINANCIERS							
<b>Actifs évalués à la juste valeur</b>									
Immeubles disponible à la location								941,96	941,96
Projets de développement*								2,15	2,15
<b>Actifs non évalués à la juste valeur</b>									
Projets de développement*			12,54	12,54				12,54	12,54
<b>Passifs évalués à la juste valeur</b>									
Instruments de couverture autorisés	0,16			0,16				0,16	0,16
<b>Passifs non évalués à la juste valeur</b>									
Dettes portant intérêts		286,00		286,00				286,00	286,00

Les créances clients et autres débiteurs ainsi que les dettes commerciales et autres dettes ne sont pas inclus dans le tableau ci-dessus. Leur valeur comptable est considérée comme une approximation raisonnable de la juste valeur.

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, excepté pour les projets portant sur un immeuble déjà enregistré dans la rubrique des Immeubles disponibles à la location et évalué à sa juste valeur ; auquel cas celui-ci sera reclassé dans la rubrique des projets de développements mais continuera à être valorisé à sa juste valeur. Si la juste valeur ne peut être

fixée de façon fiable, les projets de développement seront évalués à leur prix d'achat historique moins les dépréciations durables. Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer quand un développement de projet peut être évalué à sa valeur réelle:

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

2017		RANGE	MOYENNE PONDÉRÉE
<b>Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé</b>			
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

2018		RANGE	MOYENNE PONDÉRÉE
<b>Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé</b>			
Facteur de capitalisation	Retail	5,00 - 6,35%	5,42%
	Bureaux	8,00 - 8,50%	8,18%
Loyer du marché	Retail	€ 109 - € 383	€ 290
	Bureaux	€ 120 - € 125	€ 121

Les évaluations sont établies sur base de la situation locative actuelle des immeubles, entre autres leurs niveaux de loyer contractuels, leurs taux d'occupation tels que décrits dans la situation globale du portefeuille de la Société (cfr. p 96 et 97 du présent rapport) et la durée résiduelle attendue des contrats en cours (la plupart des contrats de location sont des baux commerciaux, avec possibilités de résiliation tous les 3 ans). Les experts évaluateur déterminent sur base de leur expertise les valeurs locatives de marché pour les surfaces occupées ainsi que pour les surfaces vacantes (cfr. tableau ci-dessus). Des coûts de gestion locative (calculés sur base d'un pourcentage des loyers) sont ensuite déduits de ces valorisations, tandis que des coûts sur surfaces vacantes (calculés sur base d'une hypothèse de durée estimée du vide, tenant compte des spécificités des immeubles et des surfaces concernées) restant à charge du propriétaire sont également prises en compte dans la valorisation du portefeuille.

Les experts évaluateur déterminent ensuite pour chaque immeuble un taux de capitalisation, reflétant l'état général et la qualité de l'immeuble, et déduisent enfin des valeurs des montants d'investissement (approuvés par la Société).

Concernant les projets de développement, les experts évaluateur prennent en compte dans leurs calculs :

- le nombre d'unités supplémentaires qui pourront être développées et la taille de chacune de ces unités ;
- leur estimation des valeurs locatives pour chacune de ces unités à développer ;
- un taux de capitalisation reflétant la qualité et l'attractivité (sur base d'éléments généraux et spécifiques) du projet à venir ;
- le budget d'investissement estimé nécessaire à la réalisation du projet ;
- une estimation des charges sur vide et autres coûts qui seront supportés par le propriétaire durant la période de commercialisation du projet.

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 € 9,4 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 € 36,9 mio (€ -40,1 mio).

## 7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(X € 1.000)

	MATÉRIEL	PARC AUTOMOBILE	TOTAL
Bilan au 1er janvier 2018	489	90	579
Achats (+/-)	329	0	329
Ventes (+/-)	0	-49	-49
Amortissements (+/-)	-114	-27	-141
<b>Bilan au 31 décembre 2018</b>	<b>704</b>	<b>14</b>	<b>718</b>
Bilan au 1er janvier 2017	216	416	632
Achats (+/-)	356	0	356
Ventes (+/-)	0	-215	-215
Amortissements (+/-)	-82	-111	-194
<b>Bilan au 31 décembre 2017</b>	<b>489</b>	<b>90</b>	<b>579</b>

(X € 1.000)

	2017	2018
Valeur totale d'acquisition	2.282	2.563
Amortissement total	-1.703	-1.844
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>579</b>	<b>718</b>

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

## 8. CRÉANCES COURANTES

(X € 1.000)

	2017	2018
Créanciers	5.222	3.438
Charges et taxes à refacturer	5.081	10.082
Créances fiscales et autres actifs courants	1.351	1.795
<b>Total</b>	<b>11.654</b>	<b>15.315</b>

(X € 1.000)

	2017	2018
<b>Balance âgée loyer</b>		
< 30 jours	3.270	868
>= 30 jours et < 60 jours	290	362
>= 60 jours et < 90 jours	151	526
>= 90 jours	1.511	1.976
	<b>5.222</b>	<b>3.732</b>
Provision IFRS 9	0	142
Provision spécifique	0	151
<b>Total</b>	<b>5.222</b>	<b>3.438</b>

La juste valeur des créances courantes (€ 15,3 mio) correspond à la valeur bilantaire du fait du caractère à très court terme de ces actifs. L'augmentation de ces créances est due à la refacturation des taxes

(précompte immobilier) qui s'est réalisée cette année après la clôture de l'exercice comptable, alors qu'elle avait été réalisée avant la date de clôture de l'exercice précédent.

(X € 1.000)

	2017	2018
Créances fiscales et autres actifs courants	1.351	1.795
<b>Impôt</b>		
Précompte mobilier à récupérer Ring Shopping Kortrijk Noord	380	166
Précompte mobilier à récupérer Basilix	293	326
Précompte mobilier à récupérer: Autre	25	26
Précompte immobilier à récupérer	364	368
Créances d'impôts (TVA) à récupérer	289	818
<b>Autres créances courantes</b>		
Montants ONSS à récupérer	0	90

## 9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(X € 1.000)

	2017	2018
Banque	2.115	6.931
<b>Total</b>	<b>2.115</b>	<b>6.931</b>

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. L'augmentation

du solde de cette rubrique par rapport à l'année passée est principalement liée à une plus grande proportion de loyers perçus avant la date de clôture de l'exercice.

## 10. CAPITAL SOCIAL

(X € 1.000)

	MONTANTS	NOMBRE D' ACTIONS
<b>Capital souscrit</b>		
Au 31 décembre 2017	292.774	6.939.017
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>318.034</b>	<b>7.540.250</b>
<b>Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale</b>		
Nominatives		4.854.993
Dématérialisées		2.685.257
<b>Total au 31 décembre 2018</b>		<b>7.540.250</b>
<b>Primes d'émission</b>		
Au 31 décembre 2017	50.563	
<b>Total au 31 décembre 2018</b>	<b>78.733</b>	

### ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2018, 7.540.250 actions sont en circulation, dont 34,13 % détenues par Wereldhave N.V., 31,77 % par Wereldhave International N.V. et 34,10 % par le public.

Le capital social et les primes d'émission ont été deux fois augmentées au cours de l'année 2018, d'une part lors de la distribution d'un dividende optionnel (€ + 20,3 mio) réalisée en date du 8 mai 2018, et d'autre part lors de l'apport en nature du retail park situé à Turnhout (€ + 33,1 mio) réalisé le 21 décembre 2018.

Les coûts liés à ces opérations d'augmentation de capital se sont établis à € 107.582.

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. Au cours de l'année 2018, le montant du capital autorisé a été réduit à concurrence de € 9,6 mio lors de l'opération de dividende optionnel et de € 15,7 mio du fait de l'opération d'apport en nature du retail park situé à Turnhout. Au 31 décembre 2018, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 267.406.315,49.

## 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
8 mai 2018	Augmentation de capital - Apport en nature (dividende optionnel)	9.579	302.353	228.525	7.167.542
21 décembre 2018	Augmentation de capital - Apport en nature (RP Turnhout)	15.680	318.034	372.708	7.540.250
<b>Au 31 décembre 2018</b>			<b>318.034</b>		<b>7.540.250</b>
<b>Primes d'émission</b>					
	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail				
11 avril 2012	Belgium	27.759			
16 février 2015	Augmentation de capital en numéraire	22.804			
8 mai 2018	Augmentation de capital - Apport en nature (dividende optionnel)	10.754			
21 décembre 2018	Augmentation de capital - Apport en nature (RP Turnhout)	17.416			
<b>Au 31 décembre 2018</b>		<b>78.733</b>			

## 11. OBLIGATIONS DE PENSION

(X € 1.000)

	2017	2018
Obligation nette au 1 janvier	1.168	1.060
Mutation d'obligation	-108	-215
<b>Obligation nette au 31 décembre</b>	<b>1.060</b>	<b>845</b>

Dans le cadre des plans de pension « Defined Benefit » et « Defined Contribution » au profit des membres du personnel, des provisions ont été constituées dont le solde total au 31 décembre 2018 est de € 845k (2017: € 1.060k). 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 2018.

Les provisions ont été actualisées par un actuaire externe. Les hypothèses actuarielles sont conformes au marché et les principales hypothèses sont le taux d'escompte (1,30 %), les augmentations salariales futures attendues (2,0 %) et l'inflation attendue (2,0 %). Pour ces engagements, aucun actif spécifique n'a été comptabilisé.

## 12. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

Au 31 décembre 2018, Wereldhave Belgium bénéficie de cinq lignes de crédit confirmées (revolving credits et term loans) à concurrence de € 240 mio, dont € 110 mio ont été utilisées.

La juste valeur ne diffère pas significativement de la valeur nominale puisqu'il s'agit en grande partie d'avances à court terme à taux d'intérêt variables.

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 2018, 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.

En 2018, le coût moyen de financement, calculé sur base de l'utilisation de toutes les lignes de financement (à court et à long terme, instruments de couverture inclus) s'est établi à 1,09 % (2017: 0,94 %).

(IN € MLN)

	MONTANTS ENGAGÉS (*)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
<b>Prêteur</b>				
ING 2014-2019 (**)	50	50	-	01/04/2019
ING 2018-2022 (***)	50	-	50	28/09/2022
Wereldhave NV (****)	165	22	(*****)	31/07/2019
BNP Paribas Fortis	70	70	0	30/04/2021
KBC	60	36	0	30/04/2021
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11/04/2024
Belfius 2018-2023	30	-	30	03/04/2023
<b>TOTAL</b>	<b>455</b>	<b>208</b>	<b>110</b>	

(\*) Ces montants ne sont pas cumulatifs.

(\*\*) Cette ligne de crédit a été remboursée anticipativement le 28 septembre 2018.

(\*\*\*) Cette ligne de crédit a été pris cours le 28 septembre 2018.

(\*\*\*\*) Wereldhave NV détient au 31 décembre 2018, directement et indirectement 65,90% des actions existantes de la Société.

(\*\*\*\*\*) Ligne de crédit classifiée comme courante au 31 décembre 2018.

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

	EMPRUNTS LONG TERME	EMPRUNT COURT TERME	TOTAAL
<b>Solde retraité au 1er janvier 2018</b>	<b>208</b>	<b>26</b>	<b>234</b>
<b>Changements par rapport aux flux de trésorerie de financement</b>			
Appel emprunts	80	154	234
Remboursement emprunts	-106	-76	-182
	-72	72	
<b>Changements totaux par rapport aux flux de trésorerie de financement</b>	<b>-98</b>	<b>150</b>	<b>52</b>
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>110</b>	<b>176</b>	<b>286</b>

### ANALYSE DE SENSIBILITÉ

Une modification (+/-) de la courbe de taux d'intérêt de 1 % a un effet de € 1,8 mio sur le résultat direct et les fonds propres (€ 0,23 par action).

## 13. GARANTIES LOCATIVES REÇUES

(X € 1.000)

	2017	2018
Garantie locataires	795	810
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>795</b>	<b>810</b>

## 14. INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS

Au 28 septembre 2018, La Société a anticipativement liquidé son swap de taux d'intérêt (« IRS ») et a conclu un nouvel instrument du même type, d'un montant nominal similaire (€ 50 mio), d'une nouvelle durée de 4 ans (jusqu'au 28 septembre 2022) et à un taux

d'intérêt plus favorable (0,285% au lieu de 0,39%), en couverture d'une nouvelle ligne de crédit conclue à la même date, pour la même durée et pour le même montant.

DURÉE	MONTANT NOMINAL	TAUX D'INTÉRÊT	SITUATION AU 31/12/2017
Date de début: 28/09/2018	€ 50 mio	0,285%	€ -0,16 mio
Date de fin: 28/09/2022			

Par la conclusion de ce swap de taux d'intérêt, le taux variable (Euribor - 3 mois flooré à 0,0%) est converti en un taux fixe de 0,285% (auquel doit être ajoutée 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 IFRS 9. Il s'agit en l'occurrence d'une couverture effective complète, incorporée en totalité dans l'état du résultat global.

## 15. IMPÔTS DIFFÉRÉS

(X € 1.000)

	2017	2018
Impôts différés	1824	1486

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. En 2018, le montant de cette

provision a été diminué pour tenir compte de la réduction à 12,5% du taux d'exit tax applicable en cas de fusion de ces sociétés avec la SIR en 2019.

## 16. PASSIFS COURANTS

(X € 1.000)

	2017	2018
Etablissements de crédit	25.961	0
Autres emprunts	0	176.000
Autres dettes financières courantes	735	50
Fournisseurs	3.402	2.759
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.462	1.555
Autres passifs courants	16.449	0
Revenus immobiliers perçus d'avance	903	2.235
Autres comptes de régularisation	3.981	6.044
<b>Total</b>	<b>52.893</b>	<b>188.642</b>

### ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRES EMPRUNTS

Etablissements de crédit: Wereldhave Belgium disposait d'une ligne de crédit confirmée (revolving credit) chez ING de € 30 mio, prenant fin en avril 2018. Cette ligne de crédit a été remplacée par une nouvelle ligne ('term loan') chez Belfius pour un montant équivalent, d'une nouvelle durée de 5 ans et bénéficiant d'une réduction du taux fixe de l'ordre de 50 points de base ; celle-ci a été enregistrée dans les dettes financières à long terme au 31 décembre 2018.

Autres emprunts : Un programme de 'Treasury Notes' de € 100 mio a été mis en place en septembre 2018,

permettant d'une part de réduire le coût de financement et d'autre part de renforcer la visibilité de la Société sur les marchés d'investissement. Au 31 décembre 2018, ce programme était utilisé à hauteur de € 35 mio.

La Société dispose en outre d'une ligne de financement intercompagnie confirmée ('revolving credit') d'un montant de € 165 mio, dont l'échéance est fixée au 31 juillet 2019, utilisée à hauteur de € 141,0 mio au 31 décembre 2018.

La juste valeur de ces financements ne s'écarte pas de leurs valeurs nominales étant donné qu'il s'agit d'avances à court terme à taux d'intérêt variables. Ces facilités de crédit ont été constituées sans qu'aucune sûreté réelle n'ait été concédée.

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, en fonction des besoins de la Société, jusqu'à leurs échéances.

(IN € MLN)

	MONTANTS ENGA- GÉS (*)	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017	APPELÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018	DATE D'ÉCHÉANCE LIMITE
<b>Prêteur</b>				
ING	30	0	-	17/04/2018
BNP Paribas Fortis	26	26	0	NVT
Wereldhave NV (**)	165	(***)	141	31/07/2019
Wereldhave NV (**)	14,5	(***)	0	18/08/2019
Treasury notes program - Belfius/ KBC	100	-	35	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>335,5</b>	<b>26</b>	<b>176</b>	

(\*) Ces montants ne sont pas cumulatifs.

(\*\*) Wereldhave NV détient au 31 décembre 2018, directement et indirectement 65,90% des actions existantes de la Société.

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

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

#### AUTRES DETTES FINANCIÈRES COURANTES (€ 0,1 MIO)

Les autres dettes financières courantes reprennent principalement les dividendes non perçus des exercices précédents (€ 32k) et les intérêts intercompany à payer (€ 18k).

#### FOURNISSEURS

Les dettes commerciales (€ 2,8 mio) concernent, d'une part, les engagements à court terme liés aux investissements et aux projets de développement et, d'autre part, les obligations courantes des fournisseurs. Les obligations sont distribuées par objet, comme suit:

Obligation d'investissement restant Tournai Retail Park	229
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Nivelles	6
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Kortrijk	156
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Liège	301
Obligation d'investissement restant immeuble '7 Fontaines'	17
Obligation d'investissement restant divers	349
Fournisseurs divers	1.701
	<b>2.759</b>

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

### IMPÔTS, RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES (€ 1,6 MIO)

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

### AUTRES DETTES COURANTES (€ 0,0 MIO)

Au 31 décembre 2017, 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 en tant que paiement anticipé. Au 31 janvier 2018, cet immeuble a été définitivement transféré à la contrepartie et a donc été décomptabilisé à cette date, de telle sorte que le solde de cette rubrique soit de zéro au 31 décembre 2018.

### REVENUS IMMOBILIERS PERÇU D'AVANCE (€ 2,2 MIO)

Cette rubrique reprend les loyers déjà perçus relatifs à l'année civile suivante. Ces revenus immobiliers perçus d'avance seront reconnus en compte de résultats au cours du premier trimestre de l'exercice 2019.

### AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (€ 6,0 MIO)

Il s'agit des comptes de régularisation qui se rapportent aux frais généraux et aux charges immobilières (précompte immobilier à récupérer, charges sur vide locatif, ...).

## 17. REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(X € 1.000)

	2017 (RETRAITÉ *)	2018
Revenus locatifs	51.420*	53.985
Réductions de loyer	-1.294	-1.690
<b>Loyers</b>	<b>50.126*</b>	<b>52.295</b>
<b>Indemnités de rupture anticipée de bail</b>	<b>378</b>	<b>855</b>
Loyers à payer sur espaces loués	-401*	-404
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	-110*	-161
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	0	10
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-511*</b>	<b>-555</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49.993*</b>	<b>52.595</b>

Les revenus locatifs sont répartis entre environ 630 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 font l'objet d'une facturation anticipée mensuelle ou trimestrielle et sont adaptés chaque année à l'indice santé ou à l'indice des prix à la consommation. Les loyers perçus d'avance sont comptabilisés comme dettes à court terme vis-à-vis

des locataires, sous la dénomination de revenus immobiliers perçus d'avance, jusqu'au début de la période à laquelle ces revenus ont trait. 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, à l'exception des contrats de location 'all-in' par lesquels le loyer comprend la récupération de ces charges locatives, sans toujours qu'il y ait moyen d'établir une répartition claire entre les différentes catégories de revenus.

Pour les revenus locatifs qui dépendent des chiffres d'affaire réalisés par les locataires, Wereldhave facture soit des provisions de loyer sur base mensuelle ou trimestrielle anticipée, suivi d'une régularisation en fin d'année sur base des chiffres d'affaire effectivement réalisés par les locataires concernés, soit une facture rétroactive sur base des chiffres d'affaire effectivement réalisés.

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 2,8 %.

Les dix locataires les plus importants représentent 27,0 % du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2018 se présente comme suit:

(X € 1.000)

	2017	2018
Année 1	43.515	48.187
Année 2 - année 4	103.189	105.985
Année 5	21.060	24.821
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>167.764</b>	<b>178.993</b>

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

(X € 1.000)

	2017	2018
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11.382	13.564
Charges locatives supportées par le propriétaire	-11.991	-15.730
<b>Total</b>	<b>-609</b>	<b>-2.166</b>

Les charges locatives et taxes reprennent les charges communes (€ 12,9 mio) et les frais de promotion (€ 2,8 mio) dépensés dans le cadre de la gestion du portefeuille.

La récupération comprend la refacturation des charges communes (€ 11,6 mio) et des frais de promotion (€ 2,0 mio) tel que stipulé contractuellement dans le contrat de bail. Cette récupération est réalisée d'une part à l'aide de provisions facturées anticipativement à rythme mensuel ou trimestriel et d'autre part à l'aide

de décomptes annuels facturés au début de l'exercice suivant.

L'augmentation du résultat net de ces rubriques par rapport à 2017 (2018 : € -2,2 mio - 2017 : € -0,6 mio) est liée à de frais de promotion non récurrents dépensés en 2018 et à l'impact d'un nombre de contrats de location (all-in, ...) par lesquels une proportion inférieure de ces coûts peut être refacturée aux locataires.

## 19. CHARGES IMMOBILIÈRES

(X € 1.000)

	2017 (RETRAITÉ *)	2018
Frais techniques	480	157
Frais de vacances	906	625
Frais commerciaux	493	484
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	182	347
Frais de gestion	986*	921
<b>Total</b>	<b>3.047*</b>	<b>2.534</b>

Les frais techniques comprennent la maintenance récurrente (€ 119k) et les primes d'assurance (€ 38k).

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 (€ 368k) ainsi que les frais de relations investisseurs et de publicité (€ 116k).

Les frais de gestion interne comprennent les frais internes (personnel, ...) qui peuvent être attribués directement à la maintenance du portefeuille immeubles de placement (€921k).

## 20. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

(X € 1.000)

	2017 (RETRAITÉ *)	2018
<b>Frais de personnel</b>		
Salaires	2.241	1.869
Charges sociales	976	899
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-1.192	-410
Participation aux bénéfices	426	543
Frais de pension et d'assurance	469	412
Autres frais de personnel	427	476
<b>Sous-total frais de personnel</b>	<b>3.347</b>	<b>3.789</b>
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-736	-834
<b>Total frais de personnel</b>	<b>2.611</b>	<b>2.956</b>
<b>Autres frais</b>		
Frais d'audit	180	120
Frais de conseils	984	527
Frais divers	1.595*	1.425
<b>Sous-total autres frais</b>	<b>2.760*</b>	<b>2.072</b>
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-392*	-351
<b>Total autres frais</b>	<b>2.368*</b>	<b>1.721</b>
<b>Total frais généraux</b>	<b>4.979*</b>	<b>4.676</b>

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

En 2018, un pourcentage forfaitaire des frais généraux et de revenus (2018: € 1,2 mio; 2017: € 0,9 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 2018, un nombre moyen de membres du personnel de 46,0 ETP a été employé ; le

nombre de personnes sur le payroll de la Société s'est établi à 47,0 ETP au 31 décembre 2018.

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.

### FRAIS DE PENSION

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

## 21. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

	2017	2018
<b>Autres revenus et charges d'exploitation</b>		
Autres revenus	-1.503	-1.524
Frais de SIR	194	198
Taxe sociétés d'investissement	558	576
<b>Sous-total autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>-751</b>	<b>-751</b>
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	294	335
<b>Total autres revenus et frais d'exploitation</b>	<b>-457</b>	<b>-415</b>

### CLÉ DE RÉPARTITION DE L'ATTRIBUTION DES AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION AUX CHARGES IMMOBILIÈRES

En 2018, un pourcentage forfaitaire des autres revenus d'exploitation (2018: € 0,3 mio; 2017: € 0,3 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.

### AUTRES REVENUS D'EXPLOITATION

Les autres revenus d'exploitation reprennent les honoraires de gestion locative (2018 : € 1,2 mio - 2017 : € 1,0 mio) en faveur de Wereldhave Belgium Services qui sont directement facturés aux locataires conformément aux conditions reprises dans les contrats de location.

### GÉRANT

La rémunération du Gérant est fixée à € 120.000, stable par rapport à l'année passée et présentés ci-dessus sous la rubrique des 'Frais SIR'.

## 22. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	2017	2018
Réévaluations positives	31.537	24.388
Réévaluations négatives	-16.152	-24.865
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>15.385</b>	<b>-477</b>

Voir aussi commentaire 6.1

## 23. RÉSULTAT FINANCIER

(X € 1.000)

	2017	2018
<b>Revenus financiers</b>		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	330	157
	<b>330</b>	<b>157</b>
Charges d'intérêts	-2.433	-2.669
Autres	-104	-102
<b>Total</b>	<b>-2.207</b>	<b>-2.614</b>
<b>Taux d'intérêt moyen sur le financement</b>	0,94%	1,09%
Charges d'intérêts nettes	-2.433	-2.669
Dette moyenne pondérée pour la période	258.830	243.855

Les charges d'intérêts (€ 2,7 mio) comprennent les intérêts payés sur les emprunts contractés par la Société dans le cadre de sa gestion de trésorerie.

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

(X € 1.000)

	2017	2018
Impôts des sociétés	-188	-299
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-41	323
<b>Total</b>	<b>-229</b>	<b>23</b>

La provision pour impôts différés (Immo Guwy - Waterloo Shopping) est le résultat de la différence entre la juste valeur du portefeuille immobilier et sa valeur comptable, cette provision a été réévaluée à la baisse en 2018 pour tenir compte de la diminution du taux d'exit tax à 12,5% applicable en cas de fusion de ces sociétés avec la SIR en 2019.

## 25. 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 (2018: € 5,71; 2017: € 7,88). La Société n'a pas émis d'instruments financiers convertibles en actions. Le nombre total d'actions en circulation a augmenté au cours de l'exercice 2018, d'une part du fait de l'opération de dividende optionnel, par laquelle 228.525 nouvelles actions ont

été émises au 8 mai 2018, et d'autre part du fait de l'apport en nature du retail park situé à Turnhout, par lequel 372.708 nouvelles actions ont été émises en date du 21 décembre 2018. Au 31 décembre 2018, le nombre total d'actions en circulation s'établit à 7.540.250 ((6.939.017 au 31 décembre 2017) et le nombre moyen d'actions sur l'exercice s'est établi à 7.098.634.

## 26. DIVIDENDE

En 2018, un dividende d'un montant de € 35,4 mio a été distribué (€ 5,10/action brut - € 3,57/action net), duquel € 15,0 mio a été distribué en espèces et € 20,4 mio en 228.525 nouvelles actions de la Société.

Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 39,2 mio

(2017: € 35,4 mio) soit un dividende brut de € 5,20; net € 3,64 (2017: brut € 5,10; net € 3,57) par action en circulation. 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)

	2017	2018
<b>Résultat net</b>	<b>54.214</b>	<b>39.644</b>
Amortissements	163	105
Autre résultat sur portefeuille	65	0
Résultat sur vente de biens immobiliers	0	35
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-15.327	588
<b>Résultat corrigé pour la distribution obligatoire</b>	<b>39.115</b>	<b>40.373</b>
Résultat minimum distribuable (80%)	31.292	32.299
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	35.389	39.209
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende / par action	5,10	5,20

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.

## 27. 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)

	2017	2018
<b>Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat</b>		
Capital	292.774	318.034
Primes d'émission	50.563	78.733
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers *	146.219	188.173
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	-503	-52
<b>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</b>		
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	15.327	-218
<b>Total des capitaux propres non distribuables</b>	<b>504.380</b>	<b>584.670</b>
Capitaux propres	622.626	680.920
Distribution du dividende proposée	35.389	39.209
Nombre d'actions	6.939.017	7.540.250
Réserve subsistant après distribution	82.857	57.041
* La réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers est considérée comme nette, sans distinction entre les réserves positives et négatives.		

## 28. DÉTERMINATION DU TAUX D'ENDETTEMENT

(X € 1.000)

	BILAN STATUTAIRE	BILAN CONSOLIDÉ
<b>Total de la rubrique "Passif" du bilan</b>	298.578	301.667
I. Passifs non courants	111.347	113.024
A. Provisions	-714	-845
C. Autres passifs financiers non-courants - Instruments de couverture autorisés	-159	-159
F. Impôts différés	0	-1.486
II. Passifs courants	187.231	188.642
A. Provisions		
C. Autres dettes financières courantes - Instruments de couverture autorisés		
F. Comptes de régularisation	-7.653	-8.279
<b>Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)</b>	290.053	290.899
<b>Total de la rubrique "Actif" du bilan</b>	979.498	980.095
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
<b>Total de l'actif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur)</b>	979.498	980.095
<b>Taux d'endettement</b>	<b>29,61%</b>	<b>29,68%</b>

## 29. 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 2018 à € 365,2k (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 65,90%), ayant le statut FBI (cfr. également note 16).

- Le 31 juillet 2014, Wereldhave SA a consenti une ligne de crédit à concurrence de € 150 millions pour une période de cinq ans, à une marge de crédit de 120 points de base. Au 3 décembre 2018, le montant nominal de cette ligne de crédit a été porté à € 165 mio, avec une marge de crédit réduite à 40 points de base, utilisée par la Société à hauteur de € 141 mio au 31 décembre 2018.

- 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, avec une marge de crédit de 80 points de base. Au 31 décembre 2018, il n'a pas été fait usage de cette ligne de crédit.

Les deux crédits ont été consentis à des conditions conformes au marché.

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.

### 30. 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	209	100%
W.B.P.M. nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0833.792.402	61	99%
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
			<b>10.298</b>	

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 résiduelles de ce bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II, 26-30 est égale à € 1 dans le chef de J-II SA (c'est-à-dire le prix d'achat à payer par l'emphytéote (l'Union européenne) pour la levée de l'option d'achat dans la période du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. La juste valeur de ce projet a été fixée à € 1,8 mio, ce montant représentant la valeur du terrain. Cette valeur n'a pas connu de réductions de valeur en 2018.

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.

## 31. OBLIGATIONS EMPHYTÉOTIQUES ET D'INVESTISSEMENT HORS BILAN

La Société a des obligations d'investissement contractées pour un montant de € 3,0 mio. Celles-ci se rapportent à la réaffectation des surfaces libérées par Carrefour dans le centre commercial 'Belle-Ile' et au projet de redéveloppement '7 Fontaines' à Tournai. Les obligations emphytéotiques, courant en partie jusqu'à 2037 et en partie jusqu'à 2115, s'élèvent

à € 33,8 mio, sur base non actualisée, et concernent le centre commercial 'Ring Kortrijk Shopping Noord'. Nous référons également à la note 3.1 du présent rapport au 31 décembre 2018.

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

(X € 1.000)

	2017	2018
< 1 an	20.792	3.376
>1 an - < 5 ans	1.584	1.584
> 5 ans	32.212	31.825
<b>Total</b>	<b>54.588</b>	<b>36.785</b>

## 32. RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

Les honoraires du Commissaire en 2018 portant sur les activités d'audit se sont élevés à € 93.687 hors TVA. En outre, le Commissaire a presté des missions complémentaires à sa mission d'audit dans le cadre

des deux opérations d'augmentation de capital, pour lesquelles ont été facturés des honoraires s'établissant à € 11.500 (hors TVA).

## 33. SUCCURSALES

La Société n'a pas de succursale.

## 34. 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 2019.

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.

## 35. FAITS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement significatif pouvant avoir une influence sur le présent rapport financier et étant intervenu après la clôture de l'exercice n'est à signaler.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ WERELDHAVE BELGIUM SCA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 avril 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 délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Wereldhave Belgium SCA durant trois exercices consécutifs.

### RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

#### OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018, ainsi que le compte de résultats consolidée, l'état du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à EUR'000 980.095 et le compte de résultats consolidée se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR'000 40.541.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. 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.

#### 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 rubrique 'C. Immeubles de placement' de l'actif dans la situation financière consolidée et à l'annexe '3.6 Immeubles de placement' et l'annexe '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 2018, la valeur des immeubles de placement du groupe s'élevait à EUR 956,7 million et représentait 97,6% 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 du marché

Le futur taux d'inoccupation

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 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 Tournai Les Bastions et avons observé la présence de locataires sur le site ainsi que le taux d'inoccupation. 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 du marché, le futur taux d'inoccupation, 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 vérifié l'exactitude mathématique du modèle de valuation employé par les experts externes mandatés par la direction.

Nous avons consulté les rapports d'évaluations préparés par les experts externes mandatés par la direction pour l'ensemble des placements immobiliers, avons réconcilié les juste valeurs avec la comptabilité et avons discuté de nos résultats et observations avec la direction.

Nous avons évalué l'adéquation des annexes relatives aux immeubles de placement et plus précisément l'exposition au risque d'évaluation y compris, les méthodes d'évaluation appliquées et les données clés.

## RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES 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 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.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique.

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 les concernant fournies par ce dernier;

- 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 relevées lors 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 en interdit la publication.

## 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 (révisée en 2018) 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 l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

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:

Les informations clés consolidées;

Et le 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.

### MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans les annexes des comptes consolidés.

### 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 2019

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 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Actifs non courants</b>		
<b>C. Immeubles de placement</b>	836.015	938.972
	<b>836.015</b>	<b>938.972</b>
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	542	545
<b>E. Actifs financiers non courants</b>		
Participations dans des entreprises liées	10.298	10.298
Créances sur entreprises liées	10.073	10.320
	<b>20.912</b>	<b>21.497</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>		
Immeubles de placement	16.447	0
<b>D. Créances commerciales</b>	8.992	12.367
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	1.061	1.039
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	1.407	5.624
	<b>27.907</b>	<b>19.029</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>884.834</b>	<b>979.498</b>

(X € 1.000)

CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Capitaux propres</b>		
<b>A. Capital</b>		
Capital souscrit	292.774	318.141
Frais d'augmentation de capital	0	-108
<b>B. Primes d'émission</b>	50.563	78.733
<b>C. Réserves</b>		
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	146.219	188.173
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	-503	-52
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-721	-446
m. Autres réserves	0	-116
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	80.079	56.950
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	54.214	39.644
	<b>622.626</b>	<b>680.920</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Passifs non courants</b>		
<b>A. Provisions</b>		
Pensions	978	714
<b>B. Dettes financières non courantes</b>		
a. Etablissements de crédit	186.000	109.726
c. Autres		
Autres emprunts	22.000	
Garanties locatives reçues	735	748
<b>C. Autres passifs financiers non-courants</b>		
Instruments de couverture autorisés	503	159
<b>E. Autres passifs non-courants</b>	0	0
	<b>210.216</b>	<b>111.347</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
<b>B. Dettes financières courantes</b>		
a. Etablissements de crédit	25.961	0
c. Autres		
Autres emprunts		176.000
Autres	540	50
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>		
b. Autres		
Leveranciers	3.101	2.573
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.370	955
<b>E. Autres passifs courants</b>	16.447	0
<b>F. Comptes de régularisation</b>		
Revenus immobiliers perçus d'avance	894	2.228
Autres	3.680	5.425
	<b>51.993</b>	<b>187.231</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>884.834</b>	<b>979.498</b>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	89,73	90,30

## COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2017 (RETRAITÉ *)	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I. Revenus locatifs</b>		
Loyers	49.263*	51.414
Indemnités de rupture anticipée de bail	378	855
<b>III. Charges relatives à la location</b>		
Loyers à payer sur espaces loués	-401*	-404
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	-93*	-122
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	0	1
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49.146*</b>	<b>51.743</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	1.806	1.988
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	-2.414	-4.147
	<b>-607</b>	<b>-2.159</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>48.539*</b>	<b>49.584</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		
Recurrente frais techniques		
Réparations	-376	-111
Primes d'assurances	-61	-38
	<b>-437</b>	<b>-150</b>
<b>X. Frais commerciaux</b>		
Commissions d'agence	-301	-366
Publicité	-180	-114
	<b>-481</b>	<b>-480</b>
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>		
Frais sur immeubles non loués	-905	-612
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-180	-338
	<b>-1.085</b>	<b>-951</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-964*	-961
	<b>-964*</b>	<b>-961</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.968</b>	<b>-2.541</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>45.571*</b>	<b>47.043</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>		
Personnel	-1.801	-2.274
Autres	-2.021*	-1.234
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	-629	-779
	<b>-4.451*</b>	<b>-4.287</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>41.120</b>	<b>42.756</b>

\* Réaffectation / présentation des réductions de valeur sur créances commerciales et des redevances emphytéotiques

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	2.489
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-2.524
	<b>0</b>	<b>-35</b>
<b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-8	-4
	<b>-8</b>	<b>-4</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	31.479	24.277
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-16.152	-24.865
	<b>15.327</b>	<b>-588</b>
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	-65	0
	<b>-65</b>	<b>0</b>
	15.254	-627
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>56.374</b>	<b>42.129</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		
Intérêts et dividendes perçus	327	152
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.201	-2.427
<b>XXII. Autres charges financières</b>		
Frais bancaires et autres commissions	-100	-100
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.974</b>	<b>-2.375</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>54.400</b>	<b>39.754</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>		
Impôts des sociétés	-187	-110
<b>Impôt</b>	<b>-187</b>	<b>-110</b>
<b>Résultat net</b>	<b>54.214</b>	<b>39.644</b>
Résultat par action (x € 1)	7,81	5,58
Résultat dilué par action (x € 1)	7,81	5,58

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

		31 DÉCEMBRE 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>I.</b>	<b>Résultat net</b>	<b>54.214</b>	<b>39.644</b>
<b>II.</b>	<b>Autres éléments du résultat global</b>		
	<b>Eléments qui seront repris au résultat</b>		
B.	Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	305	451
	<b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
E.	Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	88	275
		<b>393</b>	<b>726</b>
	<b>Résultat global (I + II)</b>	<b>54.607</b>	<b>40.370</b>



## ETAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES EN 2018

(X € 1.000)

	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
<b>Bilan au 1er janvier 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>116.456</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Provisions pour pensions				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	a			29.763
Dividende de l'exercice 2016	b			
<b>Bilan au 31 décembre 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>146.219</b>
<b>Bilan de clôture au 31 décembre 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>146.219</b>
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)				
<b>Bilan ajusté au 1er janvier 2018</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>146.219</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture		25.260		
Prélèvement sur les réserves			28.170	
Provisions pour pensions				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				
	c			41.955
Dividende de l'exercice 2016	d			
<b>Bilan au 31 décembre 2018</b>		<b>318.034</b>	<b>78.733</b>	<b>188.174</b>

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-808	-809	145.231		603.407
306				306
	88			88
			54.214	54.214
		-29.763		0
		-35.389		-35.389
<b>-503</b>	<b>-721</b>	<b>80.079</b>	<b>54.214</b>	<b>622.626</b>
-503	-721	134.293		622.626
		-116		-116
-503	-721	134.177	0	622.510
				25.260
				28.170
451				451
	275			275
			39.644	39.644
		-41.955		0
		-35.389		-35.389
<b>-52</b>	<b>-446</b>	<b>56.833</b>	<b>39.644</b>	<b>680.920</b>

## Commentaires

- a Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2016. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
- b Dividende payé de l'exercice 2016 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389
- c Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2017. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'. Les variations positives et négatives de la juste valeur des biens immobiliers pour les immeubles de bureau vendus 'Madou' et 'Olieslagerslaan' ont été reclassées de la rubrique 'Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers' dans la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs' pour un montant respectivement de € 23,5 mio et € 3,1 mio.
- d Dividende payé de l'exercice 2017 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389 dont € 14.993 payé en espèce et le solde distribué en 228.525 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission.

## 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 2017	31 DÉCEMBRE 2018
<b>A. Résultat net</b>	54.214	39.644
<b>B. Transfert aux/des réserves</b>	-15.327	588
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Exercice comptable	-15.327	588
<b>C. Rémunération du capital</b>	35.389	39.209
(prévu à l'article 13, §1er, alinéa 1er de l'AR SIR)		

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](http://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*

*Brigitte Boone*

*A. Claes*

*K. Deforche*

*Vilvorde, 8 mars 2019*

# 9

# 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 LIÉS AU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Conjoncture économique</b></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 2,8 ans et jusqu'à la fin des contrats de bail à 6,0 ans. (1-2-3-4-5)</p>
<p><b>Marché locatif des centres commerciaux</b></p> <p>Activités de vente des locataires sous pression</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 et proactif 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
<b>Diminution de la solvabilité des locataires</b>	<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 et proactif 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>
<b>Pression concurrentielle en hausse sur le marché retail (E-commerce, ...)</b>	<p>1) Diminution du nombre de visiteurs</p> <p>2) Diminutions des revenus locatifs</p> <p>3) Augmentation du vide locatif</p>	<p>Asset management actif pour renforcer l'attractivité du portefeuille immobilier (mix locataires, ...) (1-2-3)</p> <p>Aspiration à un facteur élevé de perception du centre commercial, promotion de la fidélisation de la clientèle, rôle actif dans la communauté locale. (1-2-3)</p> <p>Les centres commerciaux offrent un aspect expérience élargi et une plus large palette de services que la simple activité commerciale (F&amp;B, zones pour enfants, ...). (1-2-3)</p>
<b>Risque de déflation</b>	<p>4) Report/renonciation à l'achat de biens de consommation (baisses de prix attendues), ce qui induit une pression sur le chiffre d'affaires du locataire.</p> <p>5) 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>
<b>Risque d'inflation</b>	<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> <p>Contrats de location incluant une faculté d'adaptation du niveau de loyer aux dates de break (1)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Volatilité des taux d'intérêt</b></p> <p>Fortes fluctuations des taux d'intérêts à court et/ou long terme sur les marchés internationaux</p>	<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 s'est maintenu à un niveau limité de 29,7% au 31 décembre 2018, du fait de la dérogation octroyée par la FSMA qui était d'application en 2018 ; par conséquent, l'impact des potentielles fluctuations reste limité. (1)</p> <p>Dettes à taux d'intérêt fixes (38 %) et respectivement à taux d'intérêt variables (62%). (1-2-3-4)</p>
<p><b>Marchés financiers</b></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>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Menace terroriste</b></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><b>Situation géopolitique</b></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 en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg qui peuvent être considérés comme des pays sûrs et politiquement stables. (1-2-3)</p> <p>Le niveau d'endettement s'est maintenu à un niveau limité de 29,7% au 31 décembre 2018, du fait de la dérogation octroyée par la FSMA qui était d'application en 2018 ; par conséquent, l'impact des potentielles fluctuations reste limité. (1-2-3)</p> <p>Situation bilantaire solide. (1-2-3)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Variation de la juste valeur des immeubles</b></p> <p>Volatilité des valeurs 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 en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, ces pays présentant une stabilité et une attractivité satisfaisante. (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><b>Risque de liquidité de l'action</b></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> <p>Extension de la base de free float de la Société via des opérations d'investissement (apport en nature) (1-2)</p>

## RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Stratégie</b></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><b>Pipeline de développement</b></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><b>Age et qualité des bâtiments</b></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><b>Risque environnemental</b></p> <p>Pollution constatée ou causée par des immeubles détenus en portefeuille</p>	<p>1) Dégradation de l'environnement</p> <p>2) Augmentation des coûts (frais de gestion, frais de dépollution, ...)</p> <p>3) Impact négatif sur l'image de la Société</p> <p>4) Impact négatif sur la juste valeur du portefeuille</p>	<p>Due diligence poussée sur ces aspects lors de l'étude de nouveaux projets d'investissement. (1-2-3-4)</p> <p>Asset management actif pour prévenir et traiter au plus tôt les problèmes environnementaux potentiels. (1-2-3-4)</p> <p>Investissements annuels dans le portefeuille pour maintenir les installations techniques en bon état de fonctionnement. (1-2-3-4)</p>
<p><b>Copropriété</b></p> <p>Certains immeubles en portefeuille sont détenus en copropriété, ce qui peut occasionner des difficultés en cas de décisions stratégiques (redéveloppement, ...) à prendre</p>	<p>1) Augmentation des coûts d'entretien</p> <p>2) Obsolescence d'immeubles au sein du portefeuille</p> <p>3) Impact négatif sur la juste valeur du portefeuille</p>	<p>Attention portée par la Société à éviter ce genre de structure de détention, surtout dans le cadre de l'acquisition de nouveaux projets d'investissement. (1-2-3-4)</p>
<p><b>Fusions, scissions et autres opérations de reprise</b></p> <p>Risque que les actifs concernés ne soient pas évalués à leur correct niveau ou que des passifs non identifiés ne soient repris au moment de l'opération</p>	<p>1) Pertes économiques à enregistrer en cas de valorisations supérieures des actifs ou inférieures des passifs</p>	<p>Dans le cadre de ces transactions, une due diligence poussée est réalisée en collaboration avec des conseillers spécialisés afin de permettre d'identifier au plus tôt les risques potentiels et de négocier avec la contrepartie à la transaction les moyens de couverture adéquats (garanties, réductions de prix, ...)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Inoccupation</b></p> <p>Scénarios d'inoccupation résultant de faillites, délocalisations, réductions des effectifs, etc.</p>	<p>2) Diminution du taux d'occupation.</p> <p>3) Diminution de la valeur réelle de l'immobilier et, par conséquent, de la valeur nette et augmentation du ratio d'endettement.</p> <p>4) Révision à la baisse possible du loyer du marché.</p> <p>5) Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés aux locataires (par exemple, charges communes qui restent 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 2018 s'élevait à 96,2%. (1-2-3)</p>
<p><b>Destruction de l'immeuble</b></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 2018 pour un montant de € 613,3 millions, soit 64,1 % de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 158.589. (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 &lt; 36 mois. (1-2-3)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Résiliation d'un contrat de bail</b></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><b>Risque de concentration:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• locataires</li> <li>• ensemble immobilier</li> </ul>	<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 (&lt; 20 %) à ce sujet. Le plus grand locataire de la Société représente environ 6,6 % 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>
<p><b>Risque débiteur</b></p>	<p>1) Non-reconduction ou résiliation prématurée du contrat de bail.</p> <p>2) Diminution de la solvabilité ou risque de faillite.</p> <p>3) Concentration de locataires.</p>	<p>Courte ligne de communication avec les locataires. (1-2-3)</p> <p>Équipe interne de gestion des actifs loués. (1-2-3)</p> <p>Surveillance de la santé financière de locataires (screening, chiffre d'affaires, données financières, pression locative). (1-2-3)</p> <p>Procédure de collecte stricte et examen régulier des créances à long terme. La charge totale enregistrée en 2018 sur les créances douteuses s'élève à € 168k. (1-2)</p> <p>Diversification du portefeuille de locataires - voir branche mix p 138. (1-2-3)</p> <p>Limitation de la concentration de locataires importants. Le top 10 des principaux locataires représente environ 29% des revenus locatifs totaux. (2-3)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<b>Rotation du personnel-clé</b>	<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>
<b>Interruption de la continuité du Risk &amp; Compliance Management par cas de force majeure</b>	<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 &amp; 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>
<b>Les prestataires de services externes ne respectent pas correctement le contrat de prestation de services</b>	<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>
<b>Risques liés à l'informatique (IT)</b>	<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><b>Risque de contrepartie</b></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 d'instruments de couverture et donc limitation éventuelle du potentiel de croissance.</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)</p> <p>Diversification des sources de financement (programme de treasury notes). (1-2-3)</p> <p>20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1-2-3)</p>
<p><b>Risque de trésorerie et de solvabilité</b></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>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 de lignes de crédit à taux fixes et d'instruments de couverture. (1-2-3)</p>
<p><b>Évolution des taux</b></p>	<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 de lignes de crédit à taux fixes et d'instruments de couverture. (1-2)</p>

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POSSIBLE	MESURES POUR LE LIMITER
<p><b>Risque des dividendes</b></p>	<p>1) Volatilité dans le cours des actions.</p> <p>2) Baisse générale de la confiance dans l'action ou dans la Société.</p>	<p>Le développement de relations solides à long terme avec les actionnaires, investisseurs et institutions financières afin de pouvoir entretenir régulièrement un dialogue. (1-2)</p> <p>Structure d'actionnariat stable (Wereldhave NV et Wereldhave International NV détiennent ensemble 65,90% des actions de la Société. (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><b>Conventions bancaires</b></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>Gestion active de la structure financière avec une attention particulière à l'optimisation des covenants pour les nouveaux contrats de financement. (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><b>Risque de variation de la juste valeur des instruments dérivés destinés à couvrir le risque de taux d'intérêt</b></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><b>Modification des règles comptables internationales et des normes de reporting - IFRS</b></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><b>Cadre législatif SIR (*)</b></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>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)</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
<b>Modification de la législation générale, urbanistique et/ou environnementale</b>	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).	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)
	2) Ne pas être préparé ou mal évaluer l'impact de l'application pratique de la nouvelle législation.	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)
	3) Impact sur les prix d'achat et de vente des biens immobiliers.	
	4) Diminution du rendement et, par conséquent, de l'attrait de l'action.	Due diligence complète au niveau juridique, fiscal, technique et environnemental dans l'analyse d'une acquisition immobilière en vue d'identifier les éventuelles non-conformité et de pouvoir prendre les mesures nécessaires pour pouvoir mettre en ordre les immeubles de manière optimale. (1-2-3-4-5)
	5) Diminution de la valeur réelle du portefeuille immobilier.	

## 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.

# 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 (les « Statuts ») 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 des Actionnaires susmentionnée, 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 ont été modifiés à plusieurs reprises, notamment en vertu des actes suivants:

- acte passé devant le notaire Franck Deputt 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.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée 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 2015-04-24/059754.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 7 mai 2018 (modification du capital social), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 29 mai 2018, sous le numéro 2018-05-29/0083198.



Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois en vertu d'un procès-verbal dressé par Maître Damien Hisette, notaire à Bruxelles, le 21 décembre 2018 (modification du capital social par apport en nature), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 4 janvier 2019 sous le numéro 2019-01-04/0300574.

#### 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 Néerlandophone 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](http://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 trois cent dix-huit millions cent quarante-et-un mille deux cent quarante-et-un euros et cinquante-trois cents (€ 318.141.241,53). Il est représenté par sept millions cinq cent quarante mille deux cent cinquante (7.540.250) 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 des Actionnaires 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 des Actionnaires 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 a fait usage deux fois de l'autorisation précitée, d'une part en date du 7 mai 2018 à concurrence de € 9.642.018,13 suite à la réalisation de l'opération de distribution d'un dividende optionnel ; et d'autre part en date du 21 décembre 2018 à concurrence de € 15.725.444,89 suite à l'apport en nature du retail park situé à Turnhout. Au 31 décembre 2018, le solde du capital autorisé disponible s'établit à € 267.406.315,49. 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 des Actionnaires 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 des Actionnaires.

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 des Actionnaires 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 des Actionnaires 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 526quater, § 4 du Code des Sociétés. Le Gérant Statutaire détermine la composition et les compétences de ces comités en respectant la réglementation applicable. Etant donné que les comptes annuels 2018 de la Société présentent une situation par laquelle la Société ne satisfait plus aux critères stipulés par l'article 526quater, §4 du Code des Sociétés, le Conseil d'Administration fera le nécessaire au cours de sa prochaine réunion pour mettre en place un comité de rémunération, selon les prescriptions de l'article 526quater du Code des Sociétés.

**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 des Actionnaires****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 des Actionnaires 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 des Actionnaires peut être convoquée pour délibérer et statuer sur toute modification des statuts, devant un notaire.

Les Assemblées Générales des Actionnaires 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 des Actionnaires 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 des Actionnaires 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 des Actionnaires. Le quatorzième jour avant l'Assemblée Générale des Actionnaires 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 des Actionnaires 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 des Actionnaires. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour précédant la date de l'Assemblée Générale des Actionnaires au siège social ou dans les organismes cités dans la convocation. Les propriétaires des Actions nominatives qui souhaitent prendre part à l'Assemblée Générale des Actionnaires doivent informer la Société de leur intention de prendre part à l'Assemblée Générale des Actionnaires par courrier ordinaire, fax ou e-mail au plus tard le sixième jour précédant la date de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

- 3) Le Gérant Statutaire tiendra un registre pour chaque Actionnaire qui a exprimé son souhait de prendre part à l'Assemblée Générale des Actionnaires 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 des Actionnaires 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 2018 à € 93.687 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018. D'autres indemnités, d'un montant total de € 11.500 (hors TVA), ont été versées concernant les deux opérations d'augmentation de capital réalisées au cours de l'exercice.

### EXPERTS ÉVALUATEURS

Les experts évaluateurs de la Société sont, au 31 décembre 2018:

- Cushman & Wakefield, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 56, représentée par Kris Peetermans/Ardalan Azari (1) (2).  
Mandat: 01 janvier 2018 - 31 décembre 2020  
Segment: immeubles commerciaux.





Medialaan

Rémunération annuelle: € 33.517 (hors TVA).

- CBRE Valuation Services, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue George Lloyd 7, représentée par Pieter Paepen (1) (2)

Mandat: 01 janvier 2018 - 31 décembre 2020

Segment: immeubles commerciaux et de bureaux

Rémunération annuelle: € 33.846 (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.

### PROPERTY MANAGERS

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

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'agrément (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 E.S.G.L. van Zandvoort, 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 € 16.389 (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.

Tenant compte de l'organisation de l'opération de distribution d'un dividende optionnel, la rémunération a été en 2018 à € 15.000 (hors TVA).

### CONSEILLERS JURIDIQUES EXTERNES

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

- les dossiers complexes (achat, vente, fusion, apport)
- 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 2016 ET 2017

- 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
- Comptes annuels consolidés 2017: p. 164 à p. 215 du rapport financier annuel 2017
- Rapport de gestion de 2017: p. 115 à p. 124 du rapport financier annuel 2017
- Rapport du Commissaire de 2017: p. 216 à p. 220 du rapport financier annuel 2017



# 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](http://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 revenu 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](http://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')<sup>1</sup>. 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 E.S.G.L. van Zandvoort, 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, Mediaalaan 30 bus 6, portant le numéro d'entreprise 0462.347.431.

### GLA

Gross lettable area ou superficie louable brute.

### Groupe

La C.V.A. Wereldhave Belgium avec ses sociétés de périmètre.

### 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](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

[www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)