

Wereldhave
BELGIUM

Rapport financier annuel 2019

Adding value to everyday life

make every day count

Chez Wereldhave Belgium, nous pensons que tout un chacun mérite d'avoir une vie quotidienne confortable et bien équilibrée. Pas de si. Pas de mais. Fin de l'histoire.

Et nous jouons notre rôle en créant les meilleurs Full Service Centers. Des centres pour une meilleure vie de tous les jours. Comment faisons-nous cela? En créant une nouvelle catégorie en immobilier commercial; celle qui aide les clients à gérer leur vie quotidienne plus facilement et rend leur vie quotidienne confortable et joyeuse.



Sommaire

Informations clés consolidées

Informations clés	3
Chiffres clés sur 3 ans	3

Communiqué aux actionnaires

De solides résultats d'exploitation et consolidation du portefeuille	5
--	---

Rapport annuel consolidé

Rapport annuel consolidé	7
Déclaration de gouvernance d'entreprise	8
Durabilité : un meilleur avenir	37

Rapport de gestion

Mission et stratégie	41
Développements importants	42
Résultats financiers	43
Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	45
Recherche et développement	45
Affectation du résultat	46
Prévisions	47

EPRA

La performance EPRA	49
Tableau 1 : EPRA résultat	50
Tableau 2 et 3 : EPRA NAV et EPRA NNAV	50
Tableau 4 : EPRA rendement initial net (rin) et EPRA rin ajusté	50
Tableau 5 : EPRA taux de vacance locative	51
Tableau 6 : EPRA ratio des coûts	51

Rapport immobilier

Le marché belge de l'immobilier	53
Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	54
Informations clés	56
Branche Mix	57
Top 10 locataires	58
Description du portefeuille immobilier	61
Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	67
Rapports des experts évaluateurs	68

Wereldhave Belgium en bourse

Dividendes et nombre d'actions	72
Autres informations	74
Agenda financier pour 2019	75
Données boursières	76

Rapport financier

Compte de résultats consolidés	78
Compte de résultats consolidés	80
Etat du résultat global	82
Tableau des flux de trésorerie consolidés	83
Etat consolidé des variations des capitaux propres	84
Annexes	86
Rapport du Commissaire	116
Comptes annuels statutaires abrégés	120

Facteurs de risque

Risques liés au marché	129
Risques opérationnels	131
Risques financiers	134
Risques réglementaires	135
Maîtrise des risques	136

Renseignements généraux

Identification et dispositions statutaires	138
Responsable du contenu du rapport financier annuel	145
Commissaire	145
Experts évaluateurs	145
Property managers	146
Auditeur interne	146
Prestataire de services financiers	146
Conseillers juridiques externes	147
Informations relatives au rapport financier annuel 2017 et 2018	147

Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique	149
---------	-----

Informations clés consolidées

Informations clés

3

Chiffres clés sur 3 ans

3



Informations clés

	2019	2018	2017
Cours de l'action au 31/12	86,2	82,2	95,3
Cours boursier/Résultat net des activités clés au 31/12	14,6	14,3	16,8
Capitalisation boursière au 31/12 (mio)	673,0	619,8	660,9
Valeur nette par action (conform. IFRS)	88,3	90,0	89,3
Dividende brut	5,2	5,2	5,1
Rendement de dividende ¹	6,0 %	6,3 %	5,4 %
Taux d'endettement consolidé ²	29,3 %	29,7 %	29,0 %
Taux d'occupation ³	95,2 %	96,2 %	94,3 %
Pay-out ratio	89,0 %	97,1 %	90,5 %
Free float	33,5 %	34,1 %	30,4 %
Nombres d'actions en circulation	7.807.981	7.540.250	6.939.017

1 Dividende brut divisé par le cours de fin d'exercice

2 Voir tableau de calcul du commentaire 29 du rapport financier consolidé

3 Valeurs locatives estimées de marché des surfaces louées divisées par la valeur locative estimée totale de marché du portefeuille

Chiffres clés sur 3 ans

(x € 1.000)

	2019	2018	2017
Résultats			
Résultat locatif net	58.613	52.996 ¹	50.393 ¹
Résultat net	28.957	40.541	54.682
Résultat net des activités clés ²	45.617	40.730	39.404
Résultat net des activités non clés ³	-16.660	-191	15.278
Bilan			
Immeubles disponible à la location ⁴	948.671	941.964	786.747
Projets de développement	12.615	14.692	66.817
Total immeubles de placement	961.286	956.656	853.564
Capitaux propres	689.221	678.428	619.284
Juste valeur des immeubles disponible à la location ⁴			
Retail	855.059	845.984	682.765
Réductions de loyer	1.236	1.164	236
Juste valeur des immeubles disponible à la location - commercial	856.294	847.147	683.001
Bureaux	92.010	94.577	103.235
Réductions de loyer	366	239	511
Juste valeur des immeubles disponible à la location - bureaux	92.376	94.816	103.746
	948.671	941.964	786.747
Chiffres clés par action (x € 1)			
Résultat net des activités clés	5,92	5,74	5,68
Résultat net des activités non clés	-2,16	-0,03	2,20
Résultat net	3,76	5,71	7,88
Dividende brut	5,20	5,20	5,10
Dividende net	3,64	3,64	3,57
Valeur nette avant répartition du bénéfice	88,27	89,97	89,25

1 En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location en 2019, les chiffres des exercices précédents ont été retraités en transférant les paiements des redevances emphytéotiques du résultat locatif net au résultat financier

2 Voir commentaire 4. 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'IFRS 9) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium

3 Voir commentaire 4. Le résultat net des activités non-clés comprend (I) le résultat sur cessions d'immeubles de placement, (II) les variations de juste valeur d'immeubles de placement, (III) les autres résultats sur portefeuille, (IV) les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et (V) les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées

4 La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) (jusqu'à 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'.

Communiqué aux actionnaires

De solides résultats d'exploitation
et consolidation du portefeuille

5



De solides résultats d'exploitation et consolidation du portefeuille

Nous sommes fiers de vous présenter notre rapport annuel sur les activités de l'année 2019 et nous aimerions passer en revue les éléments les plus importants qui ont donné de la couleur à cette année.

Dans un marché difficile pour les détaillants et par conséquent aussi pour les bailleurs de biens immobiliers commerciaux, nous avons vu nos résultats opérationnels s'améliorer considérablement et nos centres commerciaux - soutenus par une gestion active et une vision à long terme - semblent maintenir et même renforcer leur pertinence. C'est ce qui ressort de l'augmentation remarquable du nombre de nos visiteurs (4,95 %), avec un chiffre positif pour chacun des centres commerciaux pris individuellement (contre un chiffre négatif pour le marché). Notre bilan solide nous permet de continuer à investir dans nos actifs et les rendre « future proof », ainsi que de poursuivre des nouvelles acquisitions.

Les activités de location les plus frappantes ont été le remplacement des surfaces abandonnées par Carrefour. A Belle-Île à Liège, les nouveaux magasins des enseignes Decathlon, Action, Ville Neuve, Eyes+More et Medi-Market ont été ouverts au dernier trimestre, avec un impact positif significatif pendant la période de fin d'année. Dans le Shopping 1 de Genk, nous avons pu accueillir Albert Heijn, Medi-Market et The Fashion Store, ce qui a permis d'ajouter des locataires de qualité et de renforcer encore le mix commercial.

Malgré un certain nombre de locations dans notre portefeuille de bureaux, qui ne comprend que nos sites de Vilvorde et de Berchem, nous n'avons pas pu augmenter le taux d'occupation. Afin de retenir les locataires actuels et d'attirer de nouveaux locataires, nous avons décidé de réaliser des investissements supplémentaires dans les années à venir, qui permettront d'améliorer la qualité technique des bâtiments, ainsi que leur attrait esthétique.

Dans le cadre de nos activités de développement, le projet '7 Fontaines' à Tournai a été livré en 2019 et, en raison de la location complète, ce projet a donné lieu à une réévaluation positive. En ce qui concerne les projets de Waterloo et de Belle-Île (rénovation et extension), des progrès significatifs ont encore été réalisés en 2019. Plus précisément, les plans du projet d'extension de Belle-Île ont été modifiés et optimisés pour tenir compte de l'évolution du marché de la vente au détail et pour intégrer la flexibilité future, ainsi que la possibilité d'ajouter de nouvelles fonctions.

Outre ces progrès dans le développement de projets, deux acquisitions de moindre importance ont également été réalisées, notamment à Kortrijk et à Genk, ce qui nous a permis de consolider davantage nos propriétés existantes sur ces sites. D'autres dossiers d'acquisition ont été analysés mais n'ont pas été retenus sur la base de nos critères de qualité stricts.

Notre dérogation actuelle à la FSMA pour 2019 s'est avérée ne pas être d'actualité puisque la part de Belle-Île dans le portefeuille est restée en dessous du seuil de 20 % tout au long de l'année. Toutefois, on s'attend à ce que le projet de rénovation et d'extension dépasse à nouveau ce seuil, ce qui permet d'envisager une éventuelle prolongation de la dérogation pour la période après 2020. Toutefois, il est toujours prévu de ramener le poids de ce centre commercial structurellement en dessous de 20 % en prospectant activement de nouvelles opportunités d'investissement.

En outre, nous sommes heureux d'avoir pu traduire la confiance de Wereldhave NV en une extension de la facilité de crédit intercompany, ce qui nous permet d'allonger la durée moyenne de notre structure de financement et d'assurer le back-up de notre programme de Treasury Notes. C'est en partie grâce à cela que nous avons pu présenter un coût de financement moyen de 0,81 % pour 2019, ce qui est 'best in class'.

Le résultat net pour 2019, qui comprend le résultat net des activités principales et secondaires, s'est élevé à € 29,0 mio (2018 : € 40,5 mio). Cette diminution par rapport à 2018 est entièrement due à une baisse du résultat net des activités non-clés (2019 : € -16,7 mio / 2018 : € -0,2 mio), partiellement compensée par un résultat net plus élevé des activités clés (2019 : € 45,6 mio / 2018 : € 40,7 mio). Un dividende de 5,20 € brut - 3,64 € net (2018 : 5,20 € brut - 3,64 € net) par action sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires. L'intention est de proposer à nouveau un dividende optionnel.

Nous tenons également à remercier expressément tous les employés, clients, actionnaires et, par extension, toutes les parties prenantes pour leur contribution continue au succès de notre entreprise.

Vilvorde, 6 mars 2020

Kasper Deforche
Administrateur délégué Wereldhave Belgium

Matthijs Storm
Administrateur délégué
Wereldhave Belgium



Rapport annuel consolidé

Rapport annuel consolidé	7
Déclaration de gouvernance d'entreprise	8
Durabilité : un meilleur avenir	37



Profil

Wereldhave Belgium est une société immobilière réglementée (SIR) publique active dans le secteur de l'immobilier commercial belge et au Luxembourg. La Société oriente ses nouveaux investissements vers les objets immobiliers commerciaux (principalement les centres commerciaux et les retail parks). La valeur du portefeuille d'immeubles de placement, en ce compris les projets de développement, s'établit au 31 décembre 2019 à € 961,3 mio. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 856,5 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 retail parks à Tournai, Bruges et Turnhout. Le portefeuille d'immeubles de placement comprend également des immeubles de bureaux situés à Vilvorde et à Anvers, dont la valeur s'élevait à € 92,1 mio au 31 décembre 2019. Le portefeuille de projets de développement (d'une valeur de € 12,6 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 retail 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 2019, directement et indirectement, 65,53 % 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 29,33 % et une solvabilité de 70,67 %, la Société se positionne comme une société immobilière avec de solides fondamentaux.

Déclaration de gouvernance d'entreprise¹

Généralités

La Société attache beaucoup d'importance à l'équilibre entre les intérêts des entités apportant les capitaux à risque et les autres acteurs concernés par l'entreprise. Ceci suppose une transparence, une communication des informations axées sur l'avenir ainsi qu'une éthique d'entreprise. Pour le personnel, l'éthique d'entreprise est définie dans les « Business Integrity Policy » et le « Code of Conduct », qui sont publiés sur le site www.wereldhavebelgium.com.

La Société applique le Code belge de Gouvernance d'Entreprise en tant que code de référence conformément à l'article 96, §2, 1^o du Code des Sociétés (devenu article 3 :6, §2, 1^o, du Code des Sociétés et des Associations – « CSA ») 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 2009 est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be. À cet égard, il est bel et bien tenu compte de la taille de l'entreprise et de la structure de gouvernance spécifique de la Société, ce qui signifie que les principes de Gouvernance d'Entreprise doivent, pour ce motif, être appliqués à la structure de gouvernance du Gérant.

Dans son rapport financier annuel, le Conseil d'Administration doit consacrer un chapitre spécifique à la Gouvernance d'Entreprise, chapitre dans lequel sont discutées les pratiques relatives à l'exercice social concerné de la Société en matière de Gouvernance d'Entreprise, y compris les informations spécifiques qui sont exigées par la législation applicable et le Code de Gouvernance d'Entreprise 2009.

Conformément à l'article 96 §2 du Code des Sociétés (devenu l'article 3 :6, §2, du CSA), cette déclaration relative à la Gouvernance d'Entreprise doit au moins comporter les informations suivantes :

- le Code de Gouvernance d'Entreprise 2009 qui est appliqué par la Société et les informations pertinentes relatives aux pratiques de gouvernement d'entreprise appliquées à côté du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009 et les raisons fondées des éventuelles dérogations ;
- 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.

La Charte peut être consultée sur le site de la Société (www.wereldhavebelgium.com) et sera révisée aussi souvent que nécessaire. La Charte a été revue pour la dernière fois le 24 avril 2019 par le Conseil d'Administration.

¹ La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante du rapport de gestion conformément à l'article 96, §2 du Code des Sociétés (actuellement article 3 :6, §2, du Code des Sociétés et des Associations)

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 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 (devenu « objet » dans le CSA), 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 (devenu le CSA).

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 (devenu l'article 7 :87 du CSA) et de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009.

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 du Code des Sociétés (devenu l'article 7:86 du CSA), 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.

Conformément à l'article 96, §2, 6° du Code des Sociétés (devenu l'article 3:6, §2, 6°, 3ème alinéa, du CSA), 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. Tenant compte de nomination de Madame Boone en qualité d'Administrateur lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du Gérant Statutaire du 18 avril 2018, la Société s'est conformée aux prescriptions réglementaires en termes de diversité de genres dès lors que deux des six Administrateurs sont de sexe différent.

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 ou elle 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 (devenu le CSA).

Durée, nomination, évaluation et renouvellement des mandats des Administrateurs

Durée

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

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée Générale du Gérant 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.

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.

	Fonction	Début du mandat	Renouvellement le plus récent	Fin du mandat
Administrateurs				
Dirk Goeminne	Administrateur indépendant Président du Conseil d'Administration Président du comité de rémunération	01/04/15	31/03/19	12/05/23
Ann Claes	Administrateur indépendant Membre du comité d'Audit	01/04/17		14/05/21
Brigitte Boone	Administrateur indépendant Président du comité d'Audit Membre du comité de rémunération	18/04/18		13/05/22
Kasper Deforche	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/07/16	10/05/19	12/05/23
Dirk Anbeek ¹	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	31/07/12	13/05/16	01/03/19
Herman van Everdingen ²	Administrateur	01/03/19		01/08/19
Matthijs Storm	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/08/19		12/05/23
Dennis de Vreede	Administrateur Membre du comité de rémunération	01/08/19		12/05/23

¹ Dirk Anbeek a démissionné en date du 1er mars 2019

² Herman van Everdingen est devenu administrateur ad intérim après le départ de Dirk Anbeek jusqu'à la nomination de Matthijs Storm

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 2009. 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 du Gérant Statutaire, qui procèdera à la désignation définitive.

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

Développement professionnel

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

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

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

Évaluation

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

Le processus d'évaluation poursuit quatre objectifs :

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

Membres actuels du Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'Administration se compose des six membres suivants :

Kasper Deforche (38), Mediaalaan 30/6 à 1800 Vilvorde, Administrateur depuis le 1er avril 2015. 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.

Nationalité : belge

(taux de présence pendant le mandat en 2019 : 100 % (7/7))

Mandats en cours :

- Administrateur Wereldhave Belgium Services SA ;
- Administrateur délégué de Wereldhave Belgium SA ;
- Administrateur de Wereldhave Belgium Property ; Management SA ;
- Gérant de Waterloo Shopping SPRL ;
- Administrateur Multilist SA ;
- Administrateur Pandecadadia SA ;
- Gérant de Repsak SPRL ;
- Gérant de Quadrimm SPRL ;
- Administrateur du Belgian Luxemburg Council of Retail and Shopping Centers (BLSC) ;
- Administrateur de l'union professionnelle du secteur immobilier (BVS/UPS) ;
- Administrateur de De Kringwinkel Antwerpen ASBL.

Lors de l'Assemblée Générale Spéciale du 1er mars 2019, le mandat d'Administrateur (délégué) de Monsieur Deforche a été renouvelé pour une période additionnelle de 4 ans courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022).



Dirk Goeminne (65), 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. Monsieur Goeminne exerce également la présidence du Comité de Rémunération.

Nationalité : belge

(taux de présence pendant le mandat en 2019 : 100 % (7/7))

Monsieur 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, Monsieur Goeminne a opéré dans l'industrie textile et de la confection et a successivement exercé des fonctions de management chez ITC/IDECO, Femilux SA, WE Belgium – WE France – WE Luxembourg, WE Europe BV et Hema BV. A partir de 1997, il a été successivement directeur des opérations et président du Conseil exécutif de Hema BV. De 2003 à 2007, il était président du conseil exécutif de V&D et membre du Conseil d'Administration de Maxeda.

Mandats en cours :

- Administrateur Indépendant de Van de Velde SA (cotée en bourse) ;
- Président du Conseil des Commissaires de Stern Groep SA (Pays-Bas) (cotée en bourse) ;
- 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 :

- Président du Conseil des Commissaires de Beter Bed Holding SA (Pays-Bas) (cotée en bourse).

Lors de l'assemblée générale spéciale du Gérant Statutaire du 1er mars 2019, le mandat d'Administrateur indépendant, de Président du Conseil d'Administration et de président du Comité de Rémunération de Monsieur Goeminne a été renouvelé pour une période additionnelle de 4 ans courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022).

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 et est membre du Comité d'Audit.

Nationalité : belge

(taux de présence pendant le mandat en 2019 : 100 % (7/7))

Madame 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 de 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 Madame Claes et son frère Monsieur Bart Claes.

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.

Madame Claes a été nommée pour une période de 4 ans courant jusqu'au 14 avril 2021 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2020).

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

(taux de présence pendant le mandat en 2019 : 100 % (7/7))

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).

Madame 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.

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 ;
- Administrateur et 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 du Groupe SD Worx ;
- Commissaire de VP Exploitation.

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 ;
- Administrateur de Delhaize Management SPRL ;
- Administrateur et membre du comité de rémunération de De Werkvennootschap.

Madame Boone a la qualité d'Administrateur Indépendant, présidente du Comité d'Audit et de membre du Comité de Rémunération pour une période de 4 ans courant jusqu'au 13 avril 2022 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2021).

Matthijs Storm (41), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, est un administrateur ayant une expérience internationale en immobilier. Avant sa nomination en qualité de CEO de Wereldhave NV le 1er août 2019, il travaillait pour Kempen & Co où il était responsable d'un portefeuille international diversifié d'environ 4 milliards d'euros. Il a d'ailleurs commencé sa carrière chez Kempen & Co où il a travaillé comme analyste entre 2003 et 2006 (sell-side). Les deux années suivantes, de 2006 à 2007, il a travaillé comme Hoofd Vastgoed Research chez Fortis Bank Global Markets. De 2007 à 2011, il a travaillé pour ING Clarion (devenu CBRE Clarion) comme Senior Vice President et Portefolio Manager de fonds immobiliers.

Monsieur Storm a la qualité d'Administrateur-délégué et de Dirigeant Effectif pour une période de 4 ans ayant pris cours le 1er août 2019 et courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022). Monsieur Storm est également CEO de Wereldhave NV, actionnaire de référence de la Société.

Nationalité : néerlandaise

(taux de présence pendant le mandat en 2019 : 100 % (5/5))

Mandats en cours :

- CEO de Wereldhave NV (cotée en bourse).



Dennis de Vreede (50), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, est un administrateur ayant une expérience internationale en immobilier.

Monsieur de Vreede a été nommé en avril 2018 comme CFO de Wereldhave NV. De 2013 à 2017, il était CFO de Deepocean, une société de services internationale opérant off-shore. Auparavant, il a travaillé deux ans chez Prologis comme Senior Vice President Finance Europa et de 2007 à 2011 comme CFO chez Redevco. Il a commencé sa carrière en 1993 comme auditeur chez KPMG International. De 1999 à 2007 il a exercé différentes fonctions financières dans le secteur des télécoms.

Monsieur de Vreede a la qualité d'Administrateur non-exécutif et de membre du Comité de Rémunération pour une période de 4 ans ayant pris cours le 1er août 2019 et courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022). Monsieur de Vreede est également CFO de Wereldhave NV, actionnaire de référence de la Société.

Nationalité : néerlandaise

(taux de présence pendant le mandat en 2019 : 100 % (5/5))

Mandats en cours :

- CFO de Wereldhave NV (cotée en bourse).

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 ;
- le Président prend en outre l'initiative d'intervenir dans des sujets tels que la sélection, la nomination (le renouvellement de mandat) et l'évaluation des membres du Conseil d'Administration, les rémunérations, les contacts/la communication avec les conseillers externes, en vue de l'examen de ces sujets en réunion plénière du Conseil d'Administration ; et
- le Président s'assure plus particulièrement que les bonnes pratiques en matière de Gouvernance d'Entreprise soient appliquées aux relations entre les Actionnaires, le Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs/ le Management Exécutif.

Le Président veille ensuite à ce que :

- les nouveaux membres du Conseil d'Administration suivent un programme de formation ;
- les membres du Conseil d'Administration reçoivent en temps opportun toutes les informations qui sont nécessaires à la bonne exécution de leur mission ; et
- les membres du Conseil d'Administration disposent de suffisamment de temps pour les délibérations et la prise de décision.

Par ailleurs, le Président exerce les missions qui lui sont dévolues par la loi, les statuts de la Société et le Conseil d'Administration.

Missions du Conseil d'Administration

Outre ses obligations légales et statutaires, le Conseil d'Administration exécute les missions du Gérant Statutaire et, en cette qualité, est notamment chargé des missions suivantes :

- Le Conseil d'Administration veille sur les valeurs et la stratégie de la Société, sur sa capacité à prendre des risques et sur les principales lignes de gestion :
 - les décisions stratégiques notamment en matière d'investissements et de désinvestissements, de stratégie locative, de fonctionnement général de la Société et la prise de décision sur chaque initiative proposée au Conseil d'Administration ;
 - le Conseil d'Administration veille aux ressources financières et humaines nécessaires à la réalisation des objectifs de la Société ;
 - lors de la réalisation de ses objectifs, le Conseil d'Administration tient compte de la responsabilité sociétale des entreprises et de la diversité en général ;
- Le Conseil d'Administration :
 - Evalue les prestations des Dirigeants Effectifs/du Management Exécutif et la réalisation de la stratégie de la Société ;
 - Evalue l'efficacité du Comité d'Audit et du Comité de Rémunération ;
 - 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. Sept réunions ont eu lieu en 2019.

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 :

- dans laquelle un Administrateur détient un intérêt financier personnel ;
- dont un membre du Conseil d'Administration entretient un lien familial avec un Administrateur ; ou
- 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 (devenus les articles 7 :93, 7 :99 et 7 :100 du CSA), 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 du Comité d'Audit dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise qui constitue un chapitre séparé du Rapport financier annuel.

Le Conseil d'Administration a mis en place un Comité de Rémunération le 24 avril 2019. Le rôle, la composition et le fonctionnement de ce comité sont établis dans le Règlement interne du Comité de Rémunération qui est joint en annexe 4 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 du Comité de Rémunération dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise qui constitue un chapitre séparé du Rapport financier annuel.

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.

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 2009 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 2009, 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 n'excède pas 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 :

Brigitte Boone

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

Quorum de présence : 100 % (4/4)

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 président du Comité d'Audit veille à ce que les membres du Comité d'Audit, après des discussions critiques et constructives des points à l'ordre du jour, parviennent à un consensus.

Le président prend les mesures nécessaires pour instaurer un climat de confiance au sein du Comité d'Audit et veille à son bon fonctionnement. Il veille notamment à ce que chaque nouveau membre du Comité d'Audit s'intègre facilement, grâce aux contacts personnels nécessaires et à la communication des informations utiles concernant le fonctionnement du Comité d'Audit, ceci afin de garantir une collaboration rapide et efficace.

Le président du Comité d'Audit est également l'interlocuteur privilégié du Conseil d'Administration pour toute question relevant de la compétence du Comité d'Audit.

Responsabilités

Le Comité d'Audit aide le Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs à veiller à l'exactitude et à la validité des comptes sociaux de la Société ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et externe et à celle des informations qui sont communiquées aux Actionnaires et au marché. À cet effet, le Comité d'Audit donne tous les conseils et toutes les recommandations nécessaires au Conseil d'Administration du Gérant Statutaire et aux Dirigeants Effectifs.

Missions particulières du Comité d'Audit :

1. Dans le cadre des rapports financiers et du suivi de leur processus d'établissement :
 - veiller à l'intégrité comptable des informations financières fournies par la Société ; la rédaction des comptes annuels statutaires, des comptes consolidés, des rapports trimestriels ainsi que celle des communications financières importantes destinées être publiées ;
 - examiner toute modification dans l'application des principes comptables, l'analyse et la validation des règles d'évaluation et du rapportage ;
 - s'informer auprès du directeur financier de la Société (CFO) sur les méthodes qui sont utilisées pour le traitement comptable des opérations importantes et inhabituelles lorsque différents traitements comptables sont possibles ;
 - discuter des rapports financiers les plus importants avec le directeur financier de la Société (CFO) et le Commissaire.

2. Dans le cadre du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société :
 - examiner les procédures de contrôle interne et de gestion des risques appliquées par la Société et ses Filiales afin de s'assurer que les risques ont été dûment identifiés, gérés et portés à la connaissance du Comité d'Audit ;
 - contrôler la description des procédures pour le contrôle interne et la gestion des risques qui doivent figurer dans le rapport de gestion ;
 - examiner le rapport que les Dirigeants Effectifs, doivent soumettre au Conseil d'Administration, à la FSMA et au Commissaire en ce qui concerne l'évaluation des procédures de contrôle interne (qui se décompose en trois piliers concrets, à savoir l'audit interne, la gestion des risques et la compliance, auxquels veillent les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit indépendante, de la fonction de gestion des risques (le « Risk Officer ») et de la fonction de compliance (le « Compliance Officer »), aussi nommées les fonctions de contrôle indépendantes), les éclaircissements apportés à ce rapport et examiner la gestion des risques dans le Rapport financier annuel ;
 - examiner les mesures spécifiques qui ont été mises en œuvre afin de permettre aux membres du personnel et aux autres personnes qui sont en contact avec la Société d'exprimer en toute confiance leurs préoccupations en ce qui concerne d'éventuelles irrégularités en matière de rapport financier ou d'autres questions ;
 - approuver les règles de fonctionnement de l'audit interne et leurs éventuelles modifications ; se charger du suivi de l'efficacité de l'audit interne et exécuter la mission qui lui a été confiée selon les règles de fonctionnement en question.

3. Dans le cadre du suivi des comptes annuels et semestriels :
 - s'assurer du suivi des questions et des recommandations du Commissaire ;
 - effectuer un premier examen des comptes annuels statutaires et des comptes consolidés et émettre un avis à ce sujet avant de les soumettre au Conseil d'Administration ;
 - en cas de besoin, entendre le directeur financier de la Société (CFO) et le Commissaire.

4. Dans le cadre du suivi du contrôle externe :
 - rendre un avis au Conseil d'Administration sur la nomination, le renouvellement du mandat ou la démission du Commissaire ainsi que sur le montant des honoraires qui doivent être payés pour l'exécution de sa mission ;
 - vérifier l'indépendance du Commissaire de la Société ;
 - donner préalablement son approbation à toute mission qui a été confiée au Commissaire de la Société et qui ne relève pas de sa mission légale. Vérifier la nature et la portée des autres services d'audit qui ont été fournis et établir et appliquer une politique formelle dans laquelle il est indiqué quels types de services, autres que ceux d'audit, sont exclus, autorisés après examen du Comité d'Audit ou automatiquement autorisés, et ce en ayant la règle du « one-to-one » à l'esprit ;
 - se tenir informé du programme de travail du Commissaire de la Société ;
 - mettre à l'épreuve l'efficacité de la procédure pour le contrôle externe.



Pour l'exécution de ses missions, le Comité d'Audit discute des sujets les plus importants avec le directeur financier de la Société (CFO), le Commissaire et toute autre personne de la Société qu'il juge nécessaire d'entendre.

Après communication au Président, le Comité d'Audit peut solliciter, auprès de conseillers juridiques, comptables ou autres, tous les conseils et toute l'assistance qu'il juge nécessaires pour l'exercice de ses fonctions.

Le Conseil d'Administration est toutefois seul à disposer du pouvoir de décision.

D'une manière générale, l'exercice par le Comité d'Audit des missions qui lui sont dévolues ne libère pas le Conseil d'Administration, ni ses membres, de leurs propres obligations et responsabilités.

Fonctionnement

Réunions

Le Comité d'Audit se réunit aussi souvent que nécessaire pour son bon fonctionnement et, en tout cas, au moins quatre fois par an, à la demande de son président, de l'un de ses membres, du Président, d'un Administrateur délégué ou du directeur financier de la Société (CFO). Si nécessaire, ou à la demande de l'un de ses membres ou du Commissaire, le président du Comité d'Audit peut convoquer des réunions spécifiques. Les membres sont supposés assister à toutes les réunions du comité. Le Comité d'Audit est en droit d'avoir des contacts oraux avec toute personne concernée en dehors de la présence d'un Dirigeant Effectif. Le président du Comité d'Audit peut, le cas échéant, requérir la présence du Commissaire à une réunion du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an avec l'auditeur externe et l'auditeur interne pour les consulter sur des matières qui concernent son règlement interne et toutes les questions qui découlent du processus d'audit et, en particulier, des points faibles importants du contrôle interne.

Le Comité d'Audit se réunit au moins une fois par an avec le Commissaire afin d'avoir un échange de vue sur toute question qui relève de sa mission ou qui a été soulevée par le processus d'audit.

Le Comité d'Audit peut se faire assister par le secrétaire du Conseil d'Administration dans l'exécution de ses missions.

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

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

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

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

Le Comité d'Audit rend au Conseil d'Administration un avis à propos du rapport. Sur cette base, le Conseil d'Administration présente son exposé à l'Assemblée Générale nommant le Commissaire.

Ordre du jour – Pièces

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

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

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

Décisions, quorum et majorité

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

Procès-verbaux

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

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

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

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

Comptes rendus

Après chaque réunion du Comité d'Audit, le président du Comité d'Audit (ou, en son absence, un autre membre du Comité d'Audit désigné à cet effet) rend compte de l'exécution de ses missions lors de la réunion 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.

Le comité de remuneration

Composition et rémunération

Le Comité de Rémunération se compose de trois Administrateurs non-exécutifs, qui sont désignés par le Conseil d'Administration parmi les Administrateurs non-exécutifs, dont la majorité ont la qualité d'indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés (devenu l'article 7:100 du CSA) et de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009.

Les membres du Comité d'Audit doivent disposer des connaissances et de l'expérience suffisantes en matière de politique de rémunération de sociétés cotées en bourse.

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

La durée du mandat des membres du Comité de Rémunération n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité de Rémunération peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Sauf décision contraire du Conseil d'Administration, pour autant qu'un maximum de quatre réunions par an ait lieu, les membres du Comité de Rémunération ne perçoivent pas de jetons de présence.

Composition actuelle du Comité de Rémunération :

Administrateur Indépendant et président :

Dirk Goeminne (depuis la constitution du Comité de Rémunération le 24 avril 2019)

Dirk Goeminne a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : 100 % (1/1)

Administrateur Indépendant :

Brigitte Boone (depuis la constitution du Comité de Rémunération le 24 avril 2019)

Brigitte Boone a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : 100 % (1/1)

Administrateur non-exécutif :

Dennis de Vreede (depuis le début de son mandat le 1er août 2019)

Dennis de Vreede a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : N.A. (0/0)



Présidence

Le président du Comité de Rémunération convoque les réunions et détermine l'ordre du jour.

Le président du Comité de Rémunération veille à ce que les membres du Comité de Rémunération, après des discussions critiques et constructives des points à l'ordre du jour, parviennent à un consensus.

Le président prend du Comité de Rémunération les mesures nécessaires pour instaurer un climat de confiance au sein du Comité de Rémunération et veille à son bon fonctionnement. Il veille notamment à ce que chaque nouveau membre du Comité de Rémunération s'intègre facilement, grâce aux contacts personnels nécessaires et à la communication des informations utiles concernant le fonctionnement du Comité de Rémunération, ceci afin de garantir une collaboration rapide et efficace.

Enfin, le président du Comité de Rémunération est également l'interlocuteur privilégié du Conseil d'Administration pour toute question relevant de la compétence du Comité de Rémunération.

Responsabilités

Le Comité assiste le Conseil d'administration en formulant des propositions sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres du management exécutif, des membres des comités du Conseil d'Administration et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique.

Le Comité prépare le rapport annuel de rémunération qui est inséré par le Conseil d'Administration dans la Déclaration annuelle de Gouvernance d'Entreprise, et le commente à l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires.

Après communication au Président, le Comité de Rémunération 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 de Rémunération des missions qui lui sont dévolues ne libère pas le Conseil d'Administration, ni ses membres, de leurs propres obligations et responsabilités.

Formation

Le Comité de Rémunération met au point une procédure de formation des nouveaux Administrateurs.

Cette procédure est destinée à leur permettre de rapidement prendre connaissance des caractéristiques de la Société, de ses activités et de son environnement économique, afin qu'ils puissent d'emblée exercer leur mandat dans les meilleures conditions.

La procédure comprendra :

- la remise de documents (statuts, Charte de Gouvernance, règlements d'ordre intérieur, derniers rapports annuel et semestriel, brochures récentes) ; et
- l'organisation, en début de mandat, de réunions « one to one » avec le Président, avec d'autres Administrateurs, avec les Dirigeants Effectifs, portant notamment sur la gouvernance, la stratégie, les risques et défis de la Société et sa situation financière.

Fonctionnement

Réunions

Le Comité de Rémunération se réunit au moins deux fois par an, et en tout cas ;

- préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de toute Assemblée Générale des Actionnaires qui a à son ordre du jour des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

Il se réunit autant que de besoin à la demande de son président, d'un de ses membres, du Président ou d'un Administrateur-délégué.

Le Comité de Rémunération peut se faire assister par le secrétaire du Conseil d'Administration dans l'exécution de ses missions.

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

Personne ne peut décider / donner des avis sur sa propre rémunération. Chaque Administrateur concerné quitte la réunion du Comité de Rémunération lorsque la discussion porte sur sa propre rémunération individuelle. Cette règle n'est toutefois pas d'application lorsque le Comité de Rémunération discute de la politique générale de rémunération de certaines catégories d'Administrateurs.

Ordre du jour

Le président du Comité de Rémunération arrête l'ordre du jour pour les réunions du Comité Rémunération et rend compte au Conseil d'Administration. Sauf cas d'urgence, les réunions du Comité Rémunération seront convoquées au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Décisions, quorum et majorité

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

Procès-verbaux

Les procès-verbaux résument les discussions, précisent les avis et recommandations avec, le cas échéant, mention des réserves que formulent les membres du Comité de Rémunération.

Ils sont soumis comme projet à tous les membres du Comité de Rémunération et sont ensuite approuvés formellement et signés pendant une réunion suivante du Comité de Rémunération.

L'original est conservé par la Société.

Le président du Comité de Rémunération est chargé de transmettre une copie des procès-verbaux aux membres du Comité de Rémunération.

Comptes rendus

Après chaque réunion du Comité de Rémunération, le président du Comité de Rémunération (ou, en son absence, un autre membre du Comité de Rémunération désigné à cet effet) rend compte de l'exécution de ses missions lors de la réunion suivante du Conseil d'Administration, en particulier, communique les avis et recommandation du Comité de Rémunération afin que le Conseil d'Administration puisse délibérer à ce sujet.

Évaluation

Tous les trois ans au moins, le Comité de Rémunération 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 2019 :

- K. Deforche, Administrateur délégué du Conseil d'Administration ;
- M. Storm, Administrateur délégué du Conseil d'Administration ;
- C. Biquet, Directeur général et Chief Financial Officer.

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 indépendant, le « Risk Officer » et le « Compliance Officer » ;
- faire rapport au Conseil d'Administration, à la FSMA et au Commissaire sur l'évaluation des procédures de contrôle internes qui se décomposent en trois piliers concrets – à savoir l'audit interne, la gestion des risques et la compliance – sur lesquels les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne indépendante, de la fonction de « Risk Officer » et de la fonction de « Compliance Officer » exercent un contrôle ; et
- préparer la publication des états financiers ainsi que d'autres informations financières et non financières.

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

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

Fonctionnement

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

Les Dirigeants Effectifs prennent les mesures nécessaires en vue d'assurer un climat de confiance et d'étroite collaboration mutuelle, en contribuant aux discussions ouvertes et à l'expression constructive de points de vue différents.

Les Dirigeants Effectifs exécutent leurs missions collégalement.

Gouvernance d'entreprise

Les Dirigeants Effectifs agissent dans l'intérêt exclusif de toutes les parties prenantes. Ils organisent leurs activités personnelles et professionnelles de façon à éviter tout conflit d'intérêts direct ou indirect avec la Société (comme indiqué à l'Annexe 8 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise).

Ils ne prennent aucune décision et ne posent aucun acte dans les questions qui relèvent de leur responsabilité, mais 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 2009, en particulier en ce qui concerne les règles visant à prévenir les conflits d'intérêts et les abus de marché. Les dispositions en matière d'« Intégrité et dévouement » des Administrateurs sont également applicables aux Dirigeants Effectifs.

Contrôle

Les Dirigeants Effectifs sont responsables de l'exécution de leurs missions, dont ils s'acquittent sous la surveillance du Conseil d'Administration et sans préjudice des missions des membres du Conseil d'Administration.

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

Fonctions de contrôle

Dans le cadre de son contrôle interne, la Société doit mettre en œuvre des procédures d'audit interne, une politique de gestion des risques et une politique d'intégrité.

Les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de « Risk Officer » et de la fonction de « Compliance Officer » y exercent un contrôle (elles forment ensemble les « fonctions de contrôle indépendantes »).

Fonction de compliance 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 Head of Control en Reporting de la Société) a été nommé en qualité de « Compliance Officer » à compter du 22 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 Head of Control en Reporting de la Société) a été nommé responsable de la fonction de gestion des risques indépendante en date du 22 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'efficacité des processus/procédures (de contrôle) internes utilisés par la Société, y compris la fonction de conformité 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 Kasper Deforche (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.

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 2019 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.

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 € 25.000. Le Président reçoit chaque année € 10.000 de plus, le président d'un comité € 5.000 et les membres d'un comité € 3.000. Les Administrateurs Non Exécutifs n'ont pas droit à des rémunérations variables ou à d'autres avantages.

Tableau des rémunérations individuelles pour l'année 2019

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

Administrateurs non-exécutifs indépendants	Fixe
Dirk Goeminne - Président du Conseil d'Administration	40.000
Brigitte Boone - Président du comité d'Audit	33.000
Ann Claes - Membre du comité d'Audit	28.000
Administrateurs non-exécutifs non-indépendants	
Herman van Everdingen ¹	mandat non-rémunéré
Dennis de Vreede ²	mandat non-rémunéré
Management exécutif	
Dirk Anbeek ³	mandat non-rémunéré
Matthijs Storm ²	mandat non-rémunéré
Kasper Deforche	⁴

¹ du 1 mars 2019 au 1 août 2019

² du 1 août 2019

³ jusqu'au 1 mars 2019

⁴ voir la rémunération du Management Exécutif

Le montant de la rémunération des Administrateurs Exécutifs 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 Matthijs Storm 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 Société souhaite offrir à ces personnes un niveau de rémunération qui tienne la comparaison avec les rémunérations proposées par les autres sociétés pour des fonctions similaires.

Afin de rester informée des rémunérations en vigueur sur le marché, la Société participe à des 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. 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 2009.

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.

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 2019, les critères d'évaluation pour la détermination de la rémunération variable à court terme 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 %).

Rémunération variable à long terme

Pour l'exercice 2019, les critères d'évaluation pour la détermination de la rémunération variable à court long étaient les suivants :

Critères d'attribution/objectifs :

- la Société a atteint ses objectifs en 2019 :
 - bénéfice par action (EPS) (75 %),
 - durabilité (25 %).

Conditions :

- paiement différé ;
- au service de la Société au moment de la mise en paiement ;
- si la relation de travail prend fin à l'initiative de la Société, la rémunération variable reste acquise.

Les autres avantages comprennent le remboursement des frais professionnels supportés dans le cadre de leur fonction.

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

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



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

	Rémunération fixe	Rémunération variable court terme	Rémunération variable long terme	Plan de retraite	Avantages extra légaux	Total
2019						
Kasper Deforche (*)	€ 350.000	€ 90.000	€ 100.000	€ 0	€ 0	€ 540.000
Dirk Anbeek (**)	mandat non rétribué					
Matthijs Storm (**)	mandat non rétribué					
Cédric Biquet (***)	€ 159.010	€ 50.000	€ 28.224	€ 24.931	€ 18.206	€ 280.371
2018						
Kasper Deforche (*)	€ 350.000	€ 100.000	€ 90.000	€ 0	€ 0	€ 540.000
Dirk Anbeek	mandat non rétribué					

*Les accords de prestation de services suivants sont en vigueur :

- 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 la Société. Une rémunération fixe annuelle de € 175.000 a été facturée. De plus, 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.
- 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. Une rémunération fixe annuelle de € 175.000, est facturée. De plus, 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 Wereldhave Belgium Services SA.

** Les mandats de Dirk Anbeek (jusqu'au 1er mars 2019) et de Matthijs Storm (à partir du 1er août 2019) représentent l'actionnaire de référence et est donc non-rétribué.

*** Cédric Biquet est employé de la Société. La rémunération variable à long term est mise en paiement la troisième année qui suit l'année pour laquelle elle est octroyée.

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 en toute hypothèse pas au vote sur le point en question, conformément au Code des Sociétés (devenu le CSA).

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 (devenus les articles 7 : 96 et 7 : 97 du CSA) 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 (devenu l'article 7 : 96 du CSA) 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 et ne peut déléguer sa décision. 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 (devenu l'article 7 : 97 du CSA) 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 composé de trois 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 indu. Les informations privilégiées sont des informations qui pourraient être utilisées par un investisseur raisonnable dans sa décision d'investissement. Un délit d'initié est contraire à l'éthique et 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 – Interne Audit

Dans le cadre de son contrôle interne, chaque société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer de procédures d'audit internes, d'une politique de risk management et 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 MAD) 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.

Politique de la Société et procédures

Activités interdites

1. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société.
2. 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.
3. Les Administrateurs, les Dirigeants Effectifs et le personnel clé ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société après en avoir été informés par le « Compliance Officer » conformément à la procédure dont il est question ci-dessous au point 7.3. Il est conseillé aux Administrateurs, aux Dirigeants Effectifs et au Personnel clé de conserver, dans la mesure du possible, les documents qui justifient la raison de l'achat ou de la vente opérée(e).
4. 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 ».
5. 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.
6. Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre les titres d'une autre société cotée ou conseiller à des tiers d'acheter ou de vendre ces titres ou communiquer des informations privilégiées concernant cette autre société publique lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant cette société dans le cadre de leur fonction auprès de la Société.

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

1.1.1 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 1er 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.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.1.4 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 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 :

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

- le conjoint ou un partenaire considéré comme l'équivalent du conjoint conformément au droit ;
- l'enfant à charge de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes ;
- 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 ;
- une personne morale, un trust ou une fiducie, ou un partenariat, dont les responsabilités dirigeantes sont exercées par une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou par une personne visée aux points a), b) et c) ci-avant, qui est directement ou indirectement contrôlé(e) par cette personne, qui a été constitué(e) au bénéfice de cette personne, ou dont les intérêts économiques sont substantiellement équivalents à ceux de cette personne.

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

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

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

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

exemples spécifiques énoncés à l'article 19, paragraphe 7, MAD ;

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

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

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

Liste d'initiés

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

Ces listes doivent être conservées pendant cinq ans et peuvent être réclamées par la FSMA. La Société prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la

liste d'initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires correspondantes et aient connaissance des sanctions applicables aux opérations d'initiés et à la divulgation illicite d'informations privilégiées.

Publication d'informations privilégiée

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

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

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte à ses intérêts légitimes ;
- le retard de publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur ;
- la Société est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information.

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

Questions

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

Durabilité : un meilleur avenir

Stratégie gestion intégrée

Depuis 2013, la Société réalise un monitoring et une communication active de ses initiatives en termes de durabilité de son portefeuille, de sensibilisation à cet aspect durable au sein de l'entreprise et d'engagement avec ses parties prenantes. Ce processus se réalise conjointement avec les initiatives prise au niveau Wereldhave groupe.

Au cours de ces cinq années, une expertise a été accumulée et partagée entre les différents pays. Aujourd'hui, le groupe Wereldhave est reconnu comme l'un des leaders du secteur immobilier. Il est considéré par GRESB (un indice immobilier axé sur la durabilité) comme faisant partie du top 20 % avec un score de 91/100 (2017 : 82/100), ce qui lui vaut un label 5 étoiles. Wereldhave a également reçu le prix 'Gold' de l'EPRA pour son rapport financier 2018 sur les aspects de durabilité pour la troisième année consécutive.

Il convient de faire une distinction entre Wereldhave groupe et Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium poursuit les objectifs définis au niveau du groupe et les applique dans son propre portefeuille. Depuis 2016, le rapport sur la RSE est intégré au rapport annuel. Etant donné que Wereldhave Belgium se conforme à la stratégie de sa maison-mère, il est également fait référence au rapport annuel de celle-ci.

Afin d'intégrer davantage la durabilité dans sa stratégie commerciale, Wereldhave a renouvelé son programme de RSE en 2019. Nous voulons que nos 'Full Service Centres' émettent moins de CO₂ et génèrent moins de déchets. Nous voulons également soutenir les communautés locales dans lesquelles nous opérons. Notre programme RSE 2030 - Un meilleur avenir - se concentre donc sur trois domaines : Une meilleure empreinte, une meilleure nature et une vie meilleure. Nous avons fixé des ambitions claires dans chacun de ces domaines et avons lié ces ambitions à des objectifs de développement durable (ODDs) spécifiques des Nations Unies. Un avenir meilleur améliorera notre gestion environnementale et réduira les déchets et le CO₂, renforcera nos investissements dans les communautés locales et protégera la flore et la faune urbaines. Nous considérons la RSE comme une proposition de valeur, tant pour nos locataires que pour les visiteurs.

Les "indicateurs de performance critiques et les chiffres de progrès" correspondants sont inclus dans un aperçu de tous ces indicateurs de RSE qui peut être consulté dans le rapport annuel de Wereldhave groupe.

Une meilleure empreinte : prestations environnementales

Le premier objectif de Wereldhave groupe est la réduction des déchets et de la pollution générés par ses centres ; cela constitue la base d'une communauté saine. Pour ce faire, la collaboration avec les visiteurs et les locataires est importante pour avoir un impact significatif sur le défi plus large de la crise climatique.



Energie et énergie renouvelable sur site

Depuis 2013, Wereldhave s'est fixé un objectif de réduction de 30 % de la consommation d'énergie. Fin 2018, cet objectif avait été atteint avec des économies d'énergie de 32 % (efficacité énergétique 2013-2018 kWh par visiteur). En 2019, nous avons continué à prendre des mesures pour économiser l'énergie et réduire les émissions de CO₂.

En 2018, nous avons réussi à activer et désactiver le traitement de l'air pendant les heures d'ouverture d'un centre commercial en Belgique, ce qui a permis de réaliser des économies d'environ 12 %. Grâce à des capteurs de température et de CO₂ bien placés, nous continuons à garantir une qualité d'air parfaite. Nous avons étendu cette solution à nos centres Ring Shopping, Les Bastions et Belle-Île, et l'avons intégrée à notre système de gestion des bâtiments pour une automatisation complète. De plus, les entreprises belges ont renouvelé leurs contrats d'électricité et achètent dorénavant de l'énergie éolienne 100 % européenne.

À notre siège central en Belgique, nous avons opté pour un réfrigérant à faible potentiel de réchauffement planétaire pour le système de refroidissement. Nous développons également l'utilisation de films à contrôle solaire pour les fenêtres. Outre leur utilisation dans notre centre commercial de Belle-Île à Liège, nous les appliquerons également sur les côtés sud et ouest de nos bureaux en Belgique. Cela réduira le besoin de refroidissement et augmentera le confort de nos locataires. Ces exemples montrent que la réduction de consommation d'énergie et de production de CO₂ est un processus qui se déroule étape par étape.

Eau

Wereldhave se concentre sur la limitation de la consommation d'eau. Nos centres commerciaux et nos bureaux ont consommé au total 48 429 m³ d'eau en 2019, y compris la consommation d'eau des locataires. La majeure partie de l'eau est utilisée pour le nettoyage des centres commerciaux et pour les toilettes, les systèmes de refroidissement et de protection contre les incendies. L'eau de pluie est également collectée et utilisée dans trois centres commerciaux belges.

Dans le cadre du Customer Journey, les toilettes sont renouvées ou étendues dans nos centres. Les nouveaux modèles de toilettes sont équipés de toilettes et de robinets à économie d'eau conformément aux exigences 'BREEAM in use'.

Les centres Les Bastions, Belle-Île et Ring Shopping Kortrijk ont été modernisés pour répondre à ces normes.

Déchet

Il n'y a eu aucun changement significatif dans notre processus de gestion des déchets en 2019. En 2020, la gestion des déchets sera attribuée à un nouveau fournisseur, permettant ainsi de former les locataires à un tri plus efficace, de renouveler tous les matériaux (conteneurs) et de réduire les charges communes. Nous avons mis en place de nouvelles poubelles dans plusieurs centres avec des compartiments pour les déchets résiduels et des emballages plastiques/métal/boissons (PMD) pour les visiteurs.

Une meilleure nature : résilience

Wereldhave est convaincue que, en tant qu'entreprise, il est nécessaire de s'adapter aux risques de la crise climatique avec des solutions qui prennent soin de l'environnement et de la biodiversité. L'extension de la verdure - en ajoutant des toitures vertes, par exemple - permet de lutter contre les îlots de chaleur et les inondations des rues lors de pluies torrentielles. Celles-ci ajoutent également de l'espace pour la verdure et la faune urbaine.

Ecologie

Les toitures vertes et les espaces verts autour de nos centres peuvent avoir un effet de refroidissement et ainsi contrecarrer l'effet d'îlot de chaleur causé par le réchauffement global des villes. Ils peuvent également fournir un espace pour la flore et la faune locales. Fin 2019, 27 % des centres commerciaux avaient mis en place au moins une mesure en faveur de la biodiversité, comme un toiture verte, des nichoirs pour les oiseaux, des hôtels pour les abeilles, des hôtels pour les insectes ou un projet en partenariat avec une école ou une association locale. Wereldhave Belgium dispose en effet de plus de 5 500 m² de toitures vertes dans ses centres commerciaux. Outre la biodiversité, les toitures vertes assurent la rétention d'eau, la purification de l'air, l'isolation et la régulation thermique. En 2020, nous réexaminerons les mesures que nous avons prises dans le cadre de la certification 'BREEAM in use'.

Certificats d'immeubles durables

En 2013, Wereldhave a décidé de standardiser le niveau de durabilité de ses bâtiments et d'améliorer leur gestion en utilisant l'instrument de certification BREEAM. En 2019, la société a décidé d'utiliser BREEAM-in-use principalement pour ses centres couverts. En 2019, les certificats d'utilisation BREEAM pour Shopping Nivelles et Ring Shopping Kortrijk Noord en Belgique ont été renouvelés. Tous deux ont été certifiés avec une double note "Very Good" (performance des actifs et gestion des bâtiments).

Une vie meilleure : prestations sociales

Wereldhave s'efforce de créer des centres commerciaux propres, sûrs et agréables dans lesquels il est possible de travailler et de passer du temps. Il s'agit de fournir les services que nos locataires et visiteurs souhaitent - accès aux transports publics, parkings à vélos ou points de recharge électrique par exemple. Cela signifie également être un bon employeur pour ses employés, leur permettant de s'épanouir personnellement et professionnellement. La contribution aux communautés locales est un élément important - ayant un impact social positif - en offrant un espace aux initiatives sociales et aux organisations caritatives et en créant un environnement qui réduit la solitude et l'exclusion.

Personnel

Pour le bien-être de nos employés, des prises de mesures concernant la poussière ont été effectuées dans les immeubles de bureaux de Vilvorde au cours de la première partie de l'année, avec de bons résultats.

Dans le cadre de "Healthy People, Happy People", Wereldhave Belgium a déployé chaque année un plan de bien-être qui comprend 4 valeurs : Alimentation, mouvement, énergie (équilibre énergétique) et It Works (solutions liées au travail pour tirer le meilleur parti de la passion et de la créativité). En outre, nous avons participé à la compétition annuelle Immorun, nous avons pris des cours de cuisine saine, des cours de Tai-chi mensuels et des sessions de coaching pour les employés.

Sécurité et bien-être

Les risques pour la santé et la sécurité sont évalués dans tous les centres commerciaux et les immeubles de bureaux. Ces évaluations comprennent des rapports sur les certificats obtenus, les formations et les incidents.

Impact sur la chaîne de valeurs

Nous encourageons nos locataires à investir dans la durabilité grâce à notre norme de durabilité (Green Lease). Fin 2019, 49 % de la base totale des locataires étaient "verts". Le bail vert est devenu le standard de tous les nouveaux baux depuis 2014. Le bail vert comprend des accords sur les conditions de travail, l'utilisation de matériaux dans les travaux de construction, le tri des déchets et la consommation d'énergie et d'eau. Le bail vert détermine également les données qui doivent être échangées entre les parties.

Nous stimulons également les formes de transport durables. Nous incluons des points de recharge pour les véhicules électriques dans la rénovation de nos parkings. Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont disponibles dans presque tous nos parkings. Ces bornes doivent seulement encore être installées à Belle-Île lors de la rénovation du parking qui interviendra dans le cadre des travaux de rénovation/extension en cours.

Pour nos fournisseurs, nous utilisons une charte de durabilité (code de conduite des fournisseurs) pour imposer nos conditions aux prestataires de services en ce qui concerne l'utilisation responsable des matériaux et la gestion des risques. Le code de conduite des fournisseurs peut être consulté sur notre site internet et est inclus dans chaque contrat de service d'une valeur minimale de 10 000 euros par an, et ce depuis 2014.

Communauté

Nous pensons que chaque centre commercial peut apporter une contribution positive aux défis locaux. C'est pourquoi, chaque année, nous mettons à disposition environ 1 % de notre revenu locatif net en nature et en espèces pour des initiatives sociales. Ce budget est utilisé pour des événements ayant un impact social, pour créer un espace pour des initiatives locales et/ou sociales et pour améliorer les installations pour les handicapés, les personnes âgées et les enfants. En 2019, 104 événements à impact social ont été organisés dans tous nos centres commerciaux.

Par exemple, nous organisons régulièrement des marchés du travail pour aider à pourvoir les postes vacants chez nos locataires ou pour d'autres entreprises dans les villes où nous sommes situés. Nous avons aidé, entre autres, Green Peace, Vredeseilanden, Oxfam et la Croix-Rouge à recruter des membres et à collecter des dons.



En décembre 2019, le plus grand événement caritatif flamand de notre radio nationale "Studio Brussel", The Warmest Week, a eu lieu à 1 km du centre commercial Ring Shopping à Courtrai. En tant que centre commercial, nous avons facilité les ventes de charité de plus de 30 "Warme Acties" en offrant un espace gratuit dans notre centre commercial aux personnes de la communauté. Nous avons transformé gratuitement une surface commerciale en "Het Warmest Pand", où des bénévoles d'organisations à but non lucratif ont pu recruter ou sensibiliser le public.

Avec notre locataire "Het Idée" - un salon de thé géré par des personnes handicapées - nous avons organisé une vente aux enchères. Au cours de celle-ci, 30 sculptures d'un artiste handicapé ont été vendues au profit de "De Branding /Waak" - le propriétaire de "Het Idée". Ring Shopping a collecté un total de 2.470 euros et a soutenu de nombreuses personnes pour aider l'organisation caritative à se développer au sein de la communauté.



Philantropie et parrainage de sociétés

Outre l'impact social des activités autour des centres commerciaux, la politique de parrainage de Wereldhave se concentre sur l'implication de ses employés dans la culture et le sport. En 2019, Wereldhave Belgium était un fier sponsor des City Pirates à Anvers. Il s'agit d'un club de football qui veut rendre le football accessible à tous. Outre le football, l'engagement social est un pilier important. Le club est une plateforme sociale pour les parents, les enfants et les bénévoles qui contribuent à une meilleure ville. Le club compte 1.100 jeunes joueurs de 80 nationalités différentes. C'est un lieu sûr où les enfants et les parents peuvent repousser leurs limites. En 2019, nous avons organisé un team building avec les City Pirates, comprenant un dîner gratuit pour leur équipe junior de football.



Rapport de gestion

Le chapitre 'Facteurs de risque' et la 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise' 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 (désormais articles 3:6 et 3:32 du CSA).

Mission et stratégie	41
Développements importants	42
Résultats financiers	43
Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	45
Recherche et développement	45
Affectation du résultat	46
Prévisions	47



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 en Belgique et au Luxembourg. 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 saine. 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 et retail parks ;
- 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 la qualité et la durabilité de ses centres commerciaux et retail parks, dans le but de renforcer leur attractivité à long terme, entre autre en ajoutant de nouvelles fonctions, leur permettant d'évoluer vers des Full Service Centers. 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 Vilvorde, Medialaan 30 boîte 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.

Immeubles de placement

Immeubles disponible à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location a évolué de € 942,0 mio au 31 décembre 2018 à € 948,7 mio au 31 décembre 2019 ; hors investissements et désinvestissements, cette valeur a diminué de € - 16,5 mio au cours de l'exercice 2019.

Les principaux investissements et désinvestissements réalisés en 2019 sont les suivants :

- l'impact de l'application d'IFRS 16, générant la comptabilisation d'un 'droit d'usage' sur un bail emphytéotique à Kortrijk pour € 6,5 mio ;
- le transfert du projet de développement '7 Fontaines' à Tournai de la rubrique 'Projets de développement' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ 4,7 mio) ;
- l'achat de droits immobiliers à Kortrijk et Genk (€ 3,0 mio) ;
- le transfert de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' à la rubrique 'Actifs détenus en vue de la vente' des kots étudiants détenus à Gent Overpoort, qui seront cédés au cours du premier trimestre 2020, (€ - 7,5 mio) ;
- des travaux d'investissement supplémentaires réalisés dans le portefeuille (€ 16,6 mio).

Le taux d'occupation EPRA sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 95,2 % au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 : 96,2 %).

Portefeuille d'immeubles commerciaux

Wereldhave Belgium maintient une attention particulière sur des centres commerciaux et des retail parks bénéficiant d'une position dominante dans leur zone de chalandise, avec une préférence pour des complexes disposant de possibilités d'extension de manière à pouvoir évoluer vers des Full Service Centers. 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 s'élève à plus de 90 % de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente inclus.

Le taux d'occupation EPRA – voir supra – du portefeuille d'immeubles commerciaux a diminué de 97,2 % au 31 décembre 2018 à 96,3 % au 31 décembre 2019. Cette diminution résulte principalement de l'effet conjugué, d'une part, du départ de certains locataires (dont Carrefour, en partie à Belle-Île mais aussi entièrement à Genk Shopping 1) et de quelques faillites (dont Coolcat) ; et d'autre part de résultats commerciaux solides, avec l'accueil de nouveaux locataires tels que Decathlon, Action, Villeneuve, Medi-Market et Eyes + More à Belle-Île, ainsi qu'Albert Heijn, The Fashion Store et Medi-Market à Genk.

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des revenus locatifs nets du portefeuille d'immeubles commerciaux est légèrement positif en 2019 à + 0,8 % (2018 : + 0,3 %)

En 2019, Wereldhave Belgium, avec ses cinq centres commerciaux, a presque franchi le cap des vingt millions de visiteurs, accueillant 4,95 % de visiteurs supplémentaires par rapport à la même période l'année dernière, et ce avec des chiffres positifs pour chacun des centres commerciaux pris individuellement. À titre de comparaison, l'indice de l'organisation sectorielle BLSC a présenté une diminution du nombre de visiteurs de 0,88 % pour 2019. Étant donné que quatre des centres commerciaux de Wereldhave Belgium sont inclus dans cet indice, qui comprend un total de 23 centres commerciaux, ce résultat est remarquable. Wereldhave Belgium a consenti des efforts intenses pour optimiser le mix commercial dans tous ses centres commerciaux et cette stratégie porte désormais ses fruits.

À Belle-Île, les nouveaux magasins Decathlon, Action, Villeneuve, Eyes + More et Medi-Market ont été ouverts au cours du dernier trimestre 2019, générant un impact positif significatif sur la performance du centre au cours du dernier mois de 2019. Par ailleurs, le projet de rénovation du centre commercial a également démarré au cours du quatrième trimestre 2019 (budget de € 13,7 mio), et ce pour une durée prévue d'environ un an. Ce projet porte sur la rénovation du mall, l'amélioration des performances des installations techniques et la rénovation en profondeur du parking, permettant ainsi au centre commercial d'encore mieux répondre aux besoins de la clientèle.

En ce qui concerne le projet d'extension à Belle-Île, les plans ont été modifiés et optimisés afin de tenir compte de l'évolution du marché commercial et d'intégrer dans le centre davantage de flexibilité, ainsi que d'y permettre l'ajout de nouvelles fonctions (loisirs, restauration, co-working, ...) en vue de faire évoluer le centre commercial en un Full Service Center. Ces changements n'auront pas d'impact significatif sur la rentabilité économique attendue du projet, mais impliquent la nécessité d'adapter les permis, ces modifications ayant déjà été introduites ou sont en cours de préparation. Tenant compte des procédures de permis susmentionnées, la construction pourrait commencer durant le second semestre 2020, avec une livraison attendue et un impact sur le résultat par action au cours du premier semestre 2022.

A Genk Shopping 1, les travaux de redéveloppement des surfaces ex-Carrefour ont également été livrés à temps pour assurer l'ouverture prévue des magasins des nouveaux locataires Albert Heijn et Medi-Market avant la fin de l'année. The Fashion Store a également ouvert son magasin au quatrième trimestre 2019. Ces nouveaux magasins ont déjà eu un impact positif significatif sur la performance du centre commercial. Les surfaces restantes disponibles à Genk Shopping 1 sont activement commercialisées.

À Gent Overpoort, le locataire de la partie résidentielle dispose d'une option d'achat pour acquérir la partie concernée de cet immeuble (environ 2 000 m² de kots d'étudiants). Au second semestre 2019, le locataire a effectivement exercé cette option qui donnera lieu à une vente de ces surfaces au premier trimestre 2020. Afin de refléter cette vente future dans nos livres, la valeur de cette partie résidentielle (€ 7,5 mio) a été transféré de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique 'Actifs détenus en vue de la vente'. Le prix d'exercice (€ 7,8 mio) étant en ligne avec la dernière évaluation de l'expert évaluateur, cette transaction commerciale aura peu d'impact sur le résultat des activités non-clés en 2020.

La gestion dynamique de nos centres commerciaux et la bonne coopération entre les équipes locales et le siège se traduisent par de solides résultats du specialty leasing (location temporaire de stands et activités promotionnelles dans les espaces communs) ; ces résultats solides se sont également confirmés au cours du quatrième trimestre 2019.

Toutes ces réalisations, conjuguées à une politique marketing dynamique au niveau de la Société et des différents centres commerciaux, ont conduit à de bons résultats en 2019, tant en termes de nombre de visiteurs que de chiffres d'affaires de nos locataires.

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

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 90,6 % au 31 décembre 2018 à 89,2 % au 31 décembre 2019. Le complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen était occupé à 98 % en date de clôture tandis que le taux d'occupation EPRA du parc de bureaux 'Business&Media' à Vilvorde s'est maintenu autour des 75 % au cours de l'exercice.

Afin d'améliorer les qualités techniques des bâtiments et d'accroître leur attrait esthétique, il a été décidé de réaliser des investissements supplémentaires (€ 8,6 mio) dans ce portefeuille au cours des années à venir. Des restaurants mutualisés seront entièrement réaménagés dans les deux sites afin d'offrir un meilleur service aux locataires, tandis que des améliorations seront apportées aux installations techniques ainsi qu'à l'équipement des halls d'entrée et des blocs sanitaires. Ce programme d'investissement a été lancé fin 2019 pour une durée prévue de 3 ans.

Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à € 12,6 mio au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 : € 14,7 mio) ; hors investissements et reclassifications, cette valeur est restée stable (€ +0,1 mio) au cours de l'exercice 2019 de par l'effet combiné d'une réévaluation positive du projet '7 Fontaines' à Tournai, entièrement loué à la date de livraison, et d'une réévaluation négative du projet à Waterloo.

Les principaux événements intervenus en 2019 sont :

- la poursuite du projet de développement '7 Fontaines' à Tournai (€ +1,8 mio), qui a été transféré, à la date de livraison, de la rubrique 'Projets de développement' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ - 4,7 mio) ;
- les nouveaux investissements dans le cadre de la préparation du projet d'extension du centre commercial Belle-Île (€ + 0,7 mio).



Résultats financiers

Résultat net des activités clés

En 2019, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat net des activités clés de € 45,6 mio (2018 : € 40,7 mio).

Cette augmentation est principalement attribuable à :

- l'impact positif (€ + 4,5 mio) sur le résultat immobilier des deux retail parks de Turnhout et de Brugge, acquis fin 2018 et qui ont pleinement contribué au résultat sur l'ensemble de l'année 2019 ;
- l'effet exceptionnel sur le résultat immobilier des indemnités de rupture versées par Carrefour à Belle-Île à Liège et à Genk Shopping 1, ainsi que par certains autres locataires, principalement dans le portefeuille d'immeubles de bureau (au total € + 1,9 mio en 2019) ;
- l'augmentation du résultat immobilier (€ + 0,9 mio) liée aux projets de développement (i) de l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, qui a été achevé le 12 avril 2018 et a donc contribué pleinement en 2019 ; et (ii) de l'immeuble '7 Fontaines' à Tournai, qui a été entièrement loué en juin 2019 et qui génère depuis lors des revenus locatifs ;
- de solides résultats immobiliers, principalement à Genk Shopping 1 et à Ring Shopping Kortrijk, compensés par des résultats plus faibles, principalement à Belle-Île lors du réaménagement des surfaces ex-Carrefour, à Genk Stadsplein, ainsi que dans le portefeuille d'immeubles de bureau (€ - 1,7 mio net) ;
- l'augmentation des charges immobilières (€ - 0,9 mio), principalement en raison de la hausse des frais d'entretien et des coûts liés aux faillites des locataires ;
- l'augmentation des frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation (€ - 0,5 mio), principalement en raison de la hausse des frais de personnel due au renforcement de l'équipe, de l'augmentation des honoraires de conseils juridiques et d'études de projets, ainsi que de l'augmentation des frais de marketing et de relations avec les investisseurs ;
- la diminution des charges financières (€ + 0,3 mio) en 2019, due à la baisse du coût moyen de financement (0,81 % en 2019 contre 1,09 % en 2018) ; la diminution des impôts (€ + 0,4 mio) due à l'impact positif de la fusion, en septembre 2019, de la filiale Immo Guwy NV au sein de Wereldhave Belgium CVA.

Tenant compte de l'augmentation du nombre d'actions suite au dividende optionnel intervenu en mai 2019, le résultat net des activités clés par action s'établit à € 5,92 en 2019 (2018 : € 5,74).

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'est élevé à € - 16,7 mio (2018 : € - 0,2 mio). Il se compose principalement des réévaluations du portefeuille d'immeubles de placement (€ - 16,5 mio contre € - 0,5 mio en 2018). Ces réévaluations négatives en 2019 (- 1,7 %) ont été attribuées par les experts indépendants d'une part au portefeuille d'immeubles commerciaux (- 1,5 %) et d'autre part au portefeuille d'immeubles de bureau (- 3,8 %).

Capitaux propres et financement

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres s'élevaient à € 689,2 mio (31 décembre 2018 : € 678,4 mio). La valeur nette par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 88,27 au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 : € 89,97).

Les capitaux propres ont été renforcés au cours de l'année la distribution d'un dividende optionnel ayant entraîné une augmentation des capitaux propres de € 21,4 mio (capital et prime d'émission) par la création de 267.731 nouvelles actions ;

Le nombre d'action émises s'établit à présent à 7.807.981 actions au 31 décembre 2019.

Wereldhave Belgium a comme ligne directrice à long terme une solvabilité d'environ 70 %. Au 31 décembre 2019, la Société fait appel à des financements externes et 'intracompany'.

Le total de l'endettement financier est passé de € 286,0 mio au 31 décembre 2018 à € 273,0 mio au 31 décembre 2019, principalement par l'effet de la trésorerie générée par l'activité locative au cours de l'année, utilisée en partie pour des investissements supplémentaires dans le portefeuille (€ 18,9 mio), pour la distribution du dividende en numéraire (€ 17,8 mio) ainsi que pour l'acquisition de droits immobiliers à Kortrijk (€ 2,7 mio) et de plusieurs unités commerciales à Genk Shopping 1 (€ 0,3 mio).

Au cours de l'exercice, la ligne de crédit intragroupe avec Wereldhave NV, arrivant à échéance fin juillet 2019, a été prolongée pour une durée supplémentaire de 5 ans (jusqu'au 31 juillet 2024), pour un montant nominal total de € 150 mio à conditions inchangées. Cette opération de refinancement a permis à Wereldhave Belgium d'allonger la durée moyenne de sa structure de financement (3,2 ans au 31 décembre 2019 contre 2,8 ans au 31 décembre 2018).

Par ailleurs, le programme de billets de trésorerie de € 100 mio, démarré en septembre 2018, a été fortement utilisé en 2019 (€ 93 mio au 31 décembre 2019), ceci ayant un impact positif significatif sur le coût de moyen financement (0,81 % en 2019 contre 1,09 % en 2018)..

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 2019 est de 29,33 % (2018 : 29,68 %), laissant à la Société une marge permettant la réalisation de nouveaux investissements.

Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

En date du 4 février 2020 et comme annoncé dans le communiqué de presse sur les résultats 2019, la partie résidentielle de l'immeuble à Gent Overpoort (environ 2.000 m² de logements d'étudiants) a été vendus pour un prix de vente de € 7,8 mio. Tenant compte de la dernière évaluation de l'expert indépendant (€ 7,5 mio), laquelle a été enregistrée dans les 'Actifs détenus en vue de la vente' au 31 décembre 2019, cette transaction a généré une plus-value qui sera comptabilisée en résultats au cours de l'année 2020.

De plus, les actionnaires ont été invités à une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires qui se tiendra le 6 mars 2020 avec pour ordre du jour :

- le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé ;
- la modification de l'objet/du but de la société afin de mettre ses statuts en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et des Associations ;
- la transformation de la Société en une "société anonyme" avec un modèle de Conseil d'Administration à un seul niveau.

Tous les documents relatifs à cette Assemblée Générale Extraordinaire sont disponibles sur le site web de la Société (www.wereldhavebelgium.com/investor-relations/rapporten-publicaties/).

A l'exception de ces opérations, aucun autre événement significatif n'est survenu après le 31 décembre 2019 qui soit susceptible d'avoir une influence sur le présent rapport financier ou qui devrait y être mentionné.

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 2019, composé du résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 29,0 mio (2018 : € 40,5 mio). Cette diminution est entièrement attribuable à une diminution du résultat net des activités non-clés (€ - 16,5 mio par rapport à 2018), sachant que le résultat net des activités clés s'est établi à un niveau plus élevé en 2019 (+4,9 mio par rapport à 2018).

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 8 avril 2020 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 (2018 : brut € 5,20 – net € 3,64), ce qui représente un pourcentage de distribution de 89 % du résultat opérationnel.

Tenant compte des 7.807.981 actions qui participeront au résultat de l'année 2019, le dividende distribuable est de € 40,6 mio.

Le paiement de 89 % 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 lundi 20 avril 2020, 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 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 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 14 mai 2020. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 20 avril 2020.

Afin de permettre l'organisation d'un tel processus, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse est adapté, de telle sorte que l'«Ex-dividend date», la «Dividend record date» et la «Mise en paiement du dividende» seront respectivement fixées les 22 avril, 23 avril et 14 mai 2020.

Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

Prévisions

Wereldhave Belgium prévoit dès lors, pour 2020, un résultat net des activités clés s'établissant entre € 5,55 - € 5,65 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 20 avril 2020. 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
M. Storm
D. de Vreede
Vilvorde, 6 mars 2020



EPRA

La performance EPRA	49
Tableau 1 : EPRA résultat	50
Tableau 2 et 3 : EPRA NAV et EPRA NNNAV	50
Tableau 4 : EPRA rendement initial net (rin) et EPRA rin ajusté	50
Tableau 5 : EPRA taux de vacance locative	51
Tableau 6 : EPRA ratio des coûts	51



La performance 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

Indicateurs EPRA	Définitions		2019	2018
1 EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif : mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs (couvertures inefficaces) financiers, et (ii) des pertes ou profits réalisés et latents sur les immeubles de placement.	x € 1.000	45.617	40.730
		€/action	5,92	5,74
2 EPRA NAV	Net asset value (NAV) ajustée en tenant compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme. Objectif : fournir aux parties prenantes des renseignements pertinents sur la juste valeur des actifs et passifs dans le cadre d'une société d'investissement immobilier avec une stratégie à long terme.	x € 1.000	690.256	680.073
		€/action	88,40	90,19
3 EPRA NNAV	Net asset value (NAV) ajustée en tenant compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette (iii) et des impôts différés. Objectif : Fournit aux parties prenantes des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs au sein d'une entité immobilière.	x € 1.000	689.139	678.428
		€/action	88,26	89,97
4 EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. Objectif : un instrument pour comparer les portefeuilles immobiliers.		5,76 %	5,66 %
5 EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par le VLE du portefeuille total. Objectif : mesurer la vacance du portefeuille immeubles de placement sur base du loyer du marché.		4,48 %	2,91 %
6 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus, divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques. Objectif : mesurer les frais généraux et opérationnels pertinents afin de visualiser et d'analyser les coûts de la Société.		18,84 %	17,28 %
7 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacances exclus, divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques. Objectif : mesurer les frais généraux et opérationnels pertinents afin de visualiser et d'analyser les coûts de la Société.		16,89 %	15,44 %

Tableau 1 : EPRA résultat

(x € 1.000)	2019	2018
Résultat net IFRS (part du groupe)	28.957	40.541
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16.547	477
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	21	35
III. Autre résultat sur portefeuille et impôts différés	- 582	- 323
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	674	-
EPRA Résultat (part du groupe)	45.617	40.730
Moyenne pondérée du nombre d'actions	7.708.224	7.098.634
EPRA Résultat (€ /action) (part du groupe)	5,92	5,74

Tableau 2 et 3 : EPRA NAV et EPRA NNAV

(x € 1.000)	2019	2018
Valeur active nette (part du groupe)	689.221	678.428
Valeur active nette (€ /action) (part du groupe)	88,27	89,97
A exclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	1.035	159
II. Impôts différés	-	1.486
EPRA NAV (part du groupe)	690.256	680.073
Nombre d'actions en fin d'année	7.807.981	7.540.250
EPRA NAV (€ /action) (part du groupe)	88,40	90,19
A inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 1.035	- 159
II. Juste valeur des dettes	- 82	-
III. Impôts différés	-	- 1.486
EPRA NNAV (part du groupe)	689.139	678.428
Nombre d'actions en fin d'année	7.807.981	7.540.250
EPRA NNAV (€ /action) (part du groupe)	88,26	89,97

Tableau 4 : EPRA rendement initial net

(x € 1.000)	2019	2018
Immeubles de placement	961.286	956.656
A exclure :		
Right of use asset' selon IFRS 16	- 6.511	-
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 12.615	- 12.539
Immeubles disponibles à la location	942.160	944.117
A inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	24.158	24.208
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	966.318	968.325
Revenus locatifs bruts annualisés	57.350	56.481
A exclure :		
Charges immobilières	- 1.697	- 1.702
Revenus locatifs nets annualisés (A)	55.654	54.779
EPRA RENDEMENT INITIAL NET (A/B)	5,76 %	5,66 %

5 : EPRA taux de vacance locative

Segment	Surface locative en m ²	Valeur locative estimée (ERV) de l'inoccupation en € 1.000	Valeur locative estimée (ERV) en € 1.000	EPRA vacance locative 2019	EPRA vacance locative 2018
Bureaux	62.494	970	8.809	11,02 %	9,37 %
Centres commerciaux	220.108	1.620	48.975	3,31 %	1,78 %
Total des immeubles disponibles à la location	282.602	2.591	57.785	4,48 %	2,91 %

Tableau 6 : EPRA ratio des coûts

(x € 1.000)	2019	2018 (retraité)
Frais généraux	4.702	4.261
Réduction de valeur sur créances commerciales	731	151
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	387	404
Charges immobilières	5.676	4.701
A exclure :		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	- 387	- 404
Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)¹	11.109	9.113
Frais d'inoccupation	- 1.148	- 971
Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)	9.961	8.142
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	58.969	52.746
EPRA Ratio de coûts (y compris frais d'inoccupation) (A/C)	18,8 %	17,3 %
EPRA Ratio de coûts (hors frais d'inoccupation) (B/C)	16,9 %	15,4 %

¹ FN TO DO : 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

Rapport immobilier

Le marché belge de l'immobilier	53
Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	54
Informations clés	56
Branche Mix	57
Top 10 locataires	58
Description du portefeuille immobilier	61
Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	67
Rapports des experts évaluateurs	68



Le marché belge de l'immobilier

Forte diminution des investissements en immobilier commercial

Malgré une année 2019 record pour le total des investissements en immobilier en Belgique (€ 5.25 milliards), la part du volume investie dans l'immobilier commercial a baissé de 47 %. Ceci est principalement dû à l'absence de grande transaction dans le segment des centres commerciaux après une année 2018 record et la vente exceptionnelle de 3 grands centres commerciaux (Woluwe Shopping Center, Rive Gauche et Docks). Les deux autres segments de l'immobilier commercial ont quant à eux bien performés avec des hausses de respectivement 32 % pour les commerces de périphérie et de 14 % pour ceux de centre ville.

Les « prime yields » sont restés stables dans les segments des centres commerciaux (4 %) et des commerces de périphérie (5.25 %) tandis qu'ils sont remontés de 0.35 % dans les centres villes (3.5 %).

La polarisation des rendements de marché est d'autre part toujours d'actualité pour les emplacements moins bien localisés ou en cas de vacance locative importante.

Très bon take-up en immobilier commercial dans un secteur en transition

L'année 2019 a été la deuxième meilleure des dix dernières années en termes de prise en occupation (take-up). Si l'on analyse ce take-up par segment, c'est celui des centres commerciaux (+32 %) qui a le mieux performé devant celui des commerces de périphérie en enfin celui des commerces de centre ville. Malgré ces excellents chiffres, nous constatons néanmoins que le secteur est en transition. Comme pour les années précédentes, les grands locataires sont plus prudents et plus exigeants quant aux conditions locatives. Les attentes des consommateurs sont aussi en constante évolution. Leur intérêt pour le textile diminue mais augmente fortement pour l'horeca, les services et les activités liées au temps libre. Les gagants de demain seront donc sans conteste les centres commerciaux qui seront à même de faire évoluer leur mix-commercial afin de coller aux attentes des consommateurs mais aussi ceux situés sur des emplacements stratégiques capables de se transformer en sites multifonctionnels.

Les loyers dans les meilleurs centres commerciaux du pays sont restés stables tandis qu'ils sont sous pression dans les centres commerciaux secondaires. Ces derniers ont en effet tendance à voir une érosion de leur fréquentation et donc de leur chiffre d'affaires.

La recommercialisation des 5.000m² laissés vides par Carrefour à Belle-Île ont été dans ce marché en transition un bel exemple d'adaptation du mix commercial aux besoins en évolution des consommateurs.

Niveaux record pour les investissements dans des bureaux

Le marché de l'investissement dans les immeubles de bureaux a après une très bonne année 2018 continué sur sa lancée avec une augmentation de 5 % du volume. Les principales transactions ont été la vente du portefeuille Solar et du Pegasus Park.

Les rendements pour les meilleurs actifs avec contrats classiques ("prime yields for standard leases") ont encore diminué à un niveau bas record de 3.9 %.

La prise en occupation (take-up) dans les immeubles de bureaux a connu sa meilleure année depuis 10 ans. Le marché bruxellois a particulièrement bien progressé porté par la demande du secteur public. Les marchés en régions se sont également bien comportés avec une prise en occupation supérieure à la moyenne à long terme.

L'année 2019 aura également été l'année du co-working avec une prise en occupation de 97.000m² soit plus de 11 % de la prise en occupation nationale.

Le loyer moyen sur le marché national a progressé de 7 % en 2019 à 166€ /m²/an (155,5€ /m²/an en 2018) tandis que le prime rent à Bruxelles est resté stable à 315€ /m²/an.

Source : inspiré des chiffres présentés par Expertiseneuve et Cushman & Wakefield

Résumé et aperçu du portefeuille immobilier

Résumé et aperçu du portefeuille immobilier

(x € 1.000)	Centres commerciaux	%	Bureaux	%	Total
Valeur réelle					
Immeubles disponible à la location	856.531		92.140		948.671
Projets de développement	12.615				12.615
Total investissements immobiliers	869.145	89,72 %	92.140	9,51 %	961.286
Actifs destinés à la vente	7.480	0,77 %	-		7.480
Valeur assurée ¹	510.459	83,89 %	98.021	16,11 %	608.480
Loyers contractuels	49.352	86,05 %	7.999	13,95 %	57.350

¹ 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 ²)	Parkings (en nombre)
Commercial				
Centre commercial "Belle-Île", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	1994	19,38 %	30.083	2.200
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,24 %	29.129	1.452
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,94 %	30.636	2.000
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai	2016	2,01 %	10.312	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,71 %	3.485	-
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,60 %	21.282	1.250
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	12,96 %	32.309	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,82 %	3.959	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,55 %	15.415	44
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo (6)	1968	1,49 %	3.351	95
Retail Park Brugge	1970	4,21 %	20.343	650
Retail Park Turnhout	1979	3,52 %	19.804	765
		88,41 %	220.108	10.816
Bureaux				
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvorde	1999	0,90 %	5.449 / 349 ⁵	173
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvorde	1999	0,47 %	3.907 / 116 ⁵	121
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvorde	2001	1,87 %	12.772 / 227 ⁵	335
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,79 %	11.194 / 255 ⁵	238
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,62 %	16.003 / 821 ⁵	315
De Veldekens III, Berchemstationstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,86 %	11.193 / 224 ⁵	217
		9,51 %	60.518 / 1.992⁵	1.399
Projets commerciaux				
Redéveloppement centre commercial à Waterloo		0,12 %		
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège		0,46 %		
Nivelles terrains		0,72 %		
		1,30 %		
Actifs destinés à la vente				
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent (logements d'étudiants)		0,77 %	1.972	-
		0,77 %		
Total		100,00 %	282.598 / 1.992⁵	12.215

Suite >>

Suite					
	Loyers contractuels au 31 décembre 2019 (€ x 1.000)	Valeur locative des locaux vacants (€ x 1.000) ¹	Revenus locatifs théoriques au 31 décembre 2019 (€ x 1.000) ²	Valeur locative estimée (€ x 1.000) ³	Taux d'occupation au 31 décembre 2019 ⁴
Commercial					
Centre commercial "Belle-Île", Quai des Venues 1, 4020 Liège	11.273.867	326.565	11.600.432	10.996.015	97,3 %
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	8.778.001	54.169	8.832.170	8.623.571	99,0 %
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.458.617	37.828	8.496.445	7.959.049	99,5 %
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai	1.133.569	28.865	1.162.434	1.170.830	97,5 %
Tournai - 7 Fontaines	424.469	-	424.469	429.830	100,0 %
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.556.861	636.377	4.193.238	4.400.899	85,4 %
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	7.180.381	123.815	7.304.196	7.078.482	94,9 %
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	449.820	56.415	506.235	489.553	92,9 %
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.505.759	333.950	2.839.709	2.421.618	89,2 %
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo (6)	842.280	22.120	864.400	867.718	98,4 %
Retail Park Brugge	2.450.604	-	2.450.604	2.373.090	100,0 %
Retail Park Turnhout	2.297.730	-	2.297.730	2.164.726	100,0 %
	49.351.958	1.620.104	50.972.062	48.975.381	96,3 %
Bureaux					
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvorde	680.528	197.520	878.048	831.320	76,2 %
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvorde	157.797	445.340	603.137	585.300	29,2 %
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvorde	1.479.312	196.920	1.676.232	1.857.760	89,5 %
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.723.688	85.000	1.808.688	1.627.508	95,1 %
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.314.880	36.813	2.351.693	2.290.688	98,4 %
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.642.305	8.813	1.651.118	1.616.625	99,4 %
	7.998.510	970.406	8.968.916	8.809.201	89,2 %
Projets commerciaux					
Redéveloppement centre commercial à Waterloo					
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège					
Nivelles terrains					
Actifs destinés à la vente					
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent (logements étudiants)	455.545	-	455.545	455.545	100 %
Total	57.806.013	2.590.510	60.396.523	58.240.127	95,2 %

1 Valeur locative sur vide est la valeur locative estimée des surfaces vacantes

2 La valeur théorique locative = Loyers perçus augmentés de la valeur locatives des locaux vacants

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

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

5 Archives

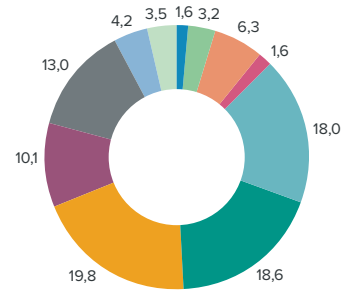
Informations clés

Répartition géographique (en % de la valeur réelle)



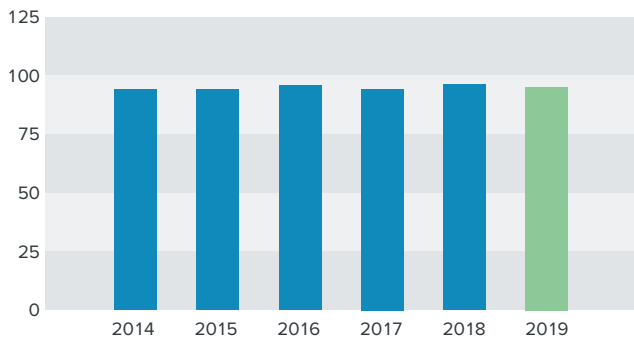
Flandres Wallonie

Répartition géographique (en % de la valeur réelle)

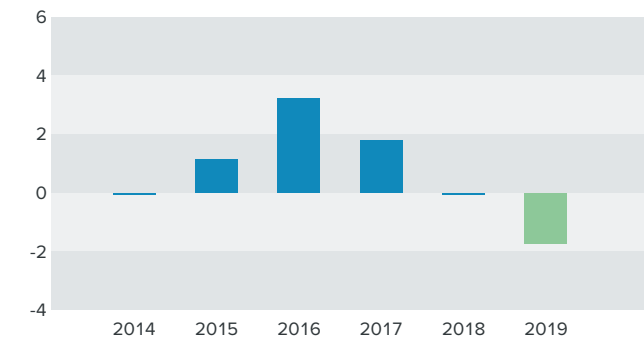


Gent Nivelles Kortrijk
 Vilvoorde Tournai Brugge
 Berchem-Antwerpen Liège Turnhout
 Waterloo Genk

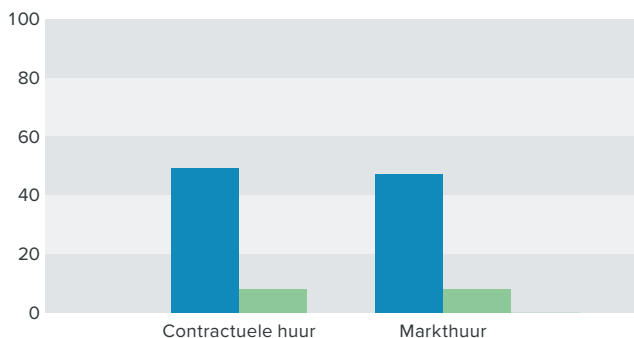
Taux moyen d'occupation (en % du revenu locatif)



Réévaluation du portefeuille (en %)

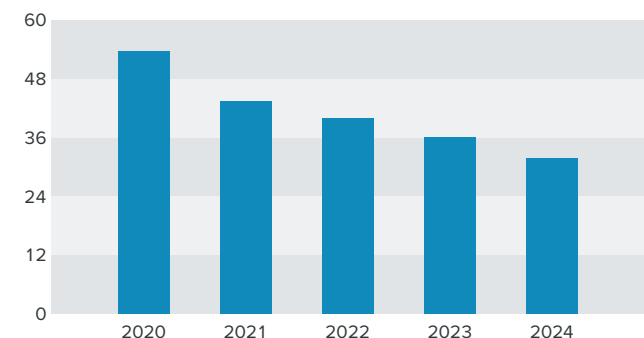


Loyers contractés/loyers du marché (en € 1.000)



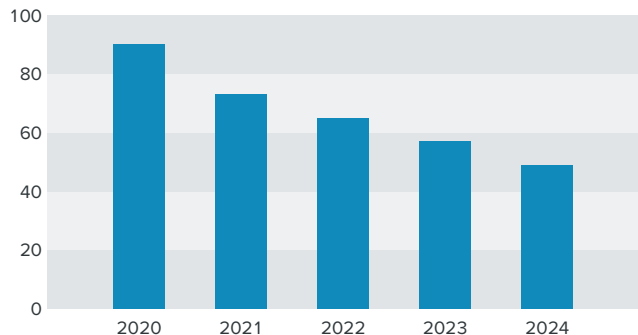
Commercial Bureaux

Revenus locatifs sur 5 ans (en € million)



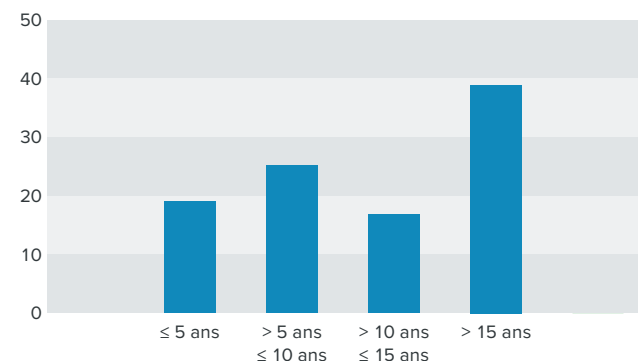
Revenus locatifs garantis

(en %)



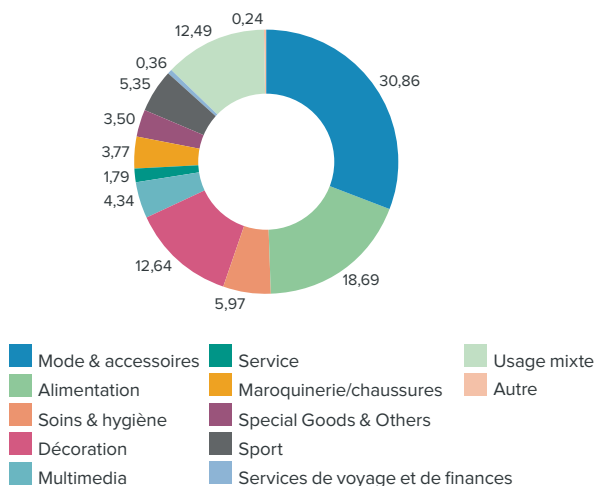
Analyse d'âge du portefeuille immobilier

(en % de l'évaluation)



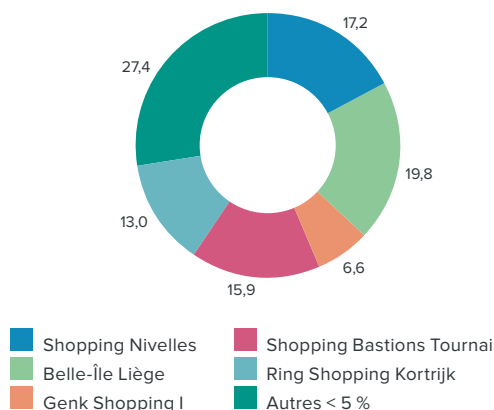
Branche mix immeubles de placement centre commerciaux

(% du revenu locatif)



Immeubles de placement > 5%

(en % valeur réelle)



Top 10 locataires*

Portefeuille total

Locataires	Section	%
1 Carrefour	Retail	4,67 %
2 H&M Hennes & Mauritz NV	Retail	3,11 %
3 Ahold Delhaize	Retail	2,81 %
4 C&A	Retail	2,76 %
5 A.S. Watson	Retail	2,15 %
6 Argenta	Offices	2,04 %
7 Brico	Retail	1,86 %
8 Lunch Garden	Retail	1,64 %
9 RICOH	Offices	1,37 %
10 Grand Vision	Retail	1,34 %
		23,75 %

Commercial

Locataires	%	
1 Carrefour	4,67 %	
2 H&M Hennes & Mauritz NV	3,11 %	
3 Ahold Delhaize	2,81 %	
4 C&A	2,76 %	
5 A.S. Watson	2,15 %	
6 Brico	1,86 %	
7 Lunch Garden	1,64 %	
8 Grand Vision	1,34 %	
9 Bestseller	1,30 %	
10 Esprit	1,22 %	
		22,86 %

Bureaux

Locataires	%	
1 Argenta	2,04 %	
2 RICOH	1,37 %	
3 Amadeus	0,98 %	
4 Proximus	0,83 %	
5 KBC Bank	0,69 %	
6 ABN AMRO Bank	0,61 %	
7 Antea	0,56 %	
8 TVM	0,42 %	
9 WGEO	0,38 %	
10 Neovia	0,36 %	
		8,24 %

Durée moyenne des contrats de bail

La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 3,0 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,1 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 Europe.

La valeur assurée totale du portefeuille immobilier s'élève à € 608,5 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 63,3 % de la valeur réelle du portefeuille immobilier total.

La prime d'assurance pour 2018, taxes incluses, s'élève à € 157.931.

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.

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

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

Comme expliqué dans le rapport annuel 2018, la Société a obtenu en date du 11 décembre 2018 une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de deux ans, échéant au 31 décembre 2020.

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.

Néanmoins, du fait des acquisitions (les deux retail parks de Bruges et Turnhout) et des investissements supplémentaires réalisés dans le portefeuille en 2018, la quote-part de la valeur du centre commercial Belle-Île par rapport à la valeur totale du portefeuille d'immeubles de placement est passée sous le seuil de 20 % au 31 décembre 2018. En 2019, tenant compte des réévaluations et des investissements de l'année et malgré les investissements réalisés dans le centre commercial (principalement le redéveloppement des surfaces ex-Carrefour), la valeur de Belle-Île s'est maintenue en-dessous du seuil de 20 % (19,84 % au 31 décembre 2019), de telle sorte que la dérogation n'a pas dû s'appliquer, ni au 31 décembre 2018 ni au cours de l'année 2019.

Néanmoins, étant donné les investissements supplémentaires annoncés par la Société dans les prochaines années (le projet de rénovation du mall existant pour € 13,7 mln en 2020 ainsi que le projet d'extension prévu de 2020 à 2022), il est attendu que la valeur du centre repassera au-dessus du seuil de 20 % au cours du premier semestre 2020.

En vue d'amener le poids de ce centre commercial en-dessous des 20 % de manière structurelle, la Société poursuit, par le biais d'une prospection active, sa recherche de nouvelles opportunités d'investissement sur les marchés belges et luxembourgeois.

Acquisitions en ventes

En ce qui concerne les investissements, deux transactions ont été réalisées au cours du premier semestre 2019. Elle concerne d'une part la consolidation de nos droits de propriété à Kortrijk (acquisition des droits résiduels d'une partie du parking et d'un site sur lequel un bail foncier en faveur de Burger King est établi) et d'autre part les achats supplémentaires d'unités privées dans le centre commercial Shopping 1 à Genk.

Les achats supplémentaires à Kortrijk nous permettent de renforcer encore notre contrôle du site, d'ajouter un fast-food populaire à notre liste de locataires et de sauvegarder notre capacité de stationnement à long terme.

Les achats supplémentaires des unités privées dans le centre commercial Shopping 1 à Genk nous ont donné l'occasion, après d'intenses rénovations, d'ouvrir un magasin de The Fashion Store sur environ 1 000 m² à la fin de 2019. L'importance de l'ouverture de cette locomotive a été immédiatement et clairement visible par son impact très positif sur le nombre de visiteurs.



À Gent Overpoort, le locataire de la partie résidentielle dispose d'une option d'achat pour acquérir la partie concernée de cet immeuble (environ 2 000 m² de kots d'étudiants). Au second semestre 2019, le locataire a effectivement exercé cette option qui donnera lieu à une vente de ces surfaces au premier trimestre 2020. Afin de refléter cette vente future dans nos livres, la valeur de cette partie résidentielle (€ 7,5 mio) a été transféré de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique 'Actifs détenus en vue de la vente'. Le prix d'exercice (€ 7,8 mio) étant en ligne avec la dernière évaluation de l'expert évaluateur, cette transaction commerciale aura peu d'impact sur le résultat des activités non-clés en 2020.

Projets de développement

Au cours de l'année 2019, la dernière partie de la transformation complète du site des Bastions de Tournai a été achevée. Il s'agit du sous-projet "7 Fontaines" dans le cadre duquel un immeuble commercial située sur le parking du centre commercial a été réaménagée et accueille Tom & Co et La Foir Fouille. Une réévaluation positive a été enregistrée pour ce projet.

En ce qui concerne Belle-Île, des progrès significatifs ont encore été réalisés en 2019. Le réaménagement de la zone abandonnée par Carrefour a été mené à bien et Décathlon, Action, Villeneuve, Medi-Market et Eyes & More ont ouvert leurs nouveaux magasins fin 2019. L'importance de l'ouverture de ces magasins supplémentaires a été immédiatement et clairement visible par son impact très positif sur le nombre de visiteurs.

La rénovation de l'ensemble du centre commercial a débuté fin 2019, pour laquelle les travaux occuperont la majeure partie de l'année 2020.

En ce qui concerne le projet d'extension à Belle-Île, les plans ont été modifiés et optimisés pour tenir compte de l'évolution du marché de détail et pour inclure la flexibilité future ainsi que la possibilité d'ajouter de nouvelles fonctions. Il est prévu qu'après l'obtention de permis supplémentaires, le travail puisse commencer au cours du dernier trimestre de 2020.

Le projet de Waterloo a également été modifié, en l'occurrence pour tenir compte d'une nouvelle vision de la municipalité sur son centre commercial. Le commerce de détail et le résidentiel restent les éléments pertinents du projet, mais le concept a été modifié. Toutefois, une importante procédure administrative et l'obtention des permis doivent encore être menée à bien avant que la réalisation effective de ce projet puisse commencer.

À Kortrijk, des préparatifs ont été effectués et les autorisations nécessaires ont été obtenues pour transformer la façade, les entrées et la zone extérieure du centre commercial et augmenter considérablement son attrait pour les visiteurs. Ce projet devrait pouvoir être réalisé en 2020 et une partie de 2021.

Description du portefeuille immobilier

Retail portefeuille



Centre commercial 'Belle-Île'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège



Top 5 locataires

Carrefour	4,86 %
WE	4,02 %
C&A	3,50 %
A.S. Watson	2,91 %
H&M Hennes & Mauritz NV	2,80 %

Nombre de locataires : 97

Construction : 1994

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

Surface locative : 30.083 m²



Centre commercial de Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles



Top 5 locataires

Ahold Delhaize	6,04 %
H&M Hennes & Mauritz NV	4,70 %
Excellent Retail Brands	2,75 %
AS Adventure	2,58 %
Delcambe Chaussures	2,34 %

Nombre de locataires : 100

Construction : 1974 – Extension et rénovation 2012

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

Surface locative : 29.129 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk



Top 5 locataires

C&A	4,48 %
H&M Hennes & Mauritz NV	4,33 %
Tims	3,99 %
A.S. Watson	3,45 %
Ahold Delhaize	3,27 %

Nombre de locataires : 90

Construction : 1973 – Rénovation 2005

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

Surface locative : 32.309 m²



Centre commercial 'Shopping Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 locataires

C&A	5,05 %
Ahold Delhaize	4,80 %
Inditex	4,61 %
H&M Hennes & Mauritz NV	4,01 %
A.S. Watson	3,13 %

Nombre de locataires : 89

Construction : 1973 – Rénovation 2005

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

Surface locative : 30.636 m²



Retail park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 locataires

Maisons du Monde	17,83 %
Sportsdirect	15,24 %
Brico	15,14 %
ZEB	12,03 %
AS Adventure	10,09 %

Nombre de locataires : 9

Construction : 2016

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

Surface locative : 10.312 m²



Tournai – 7 Fontaines

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 3 locataires

La Foir'Fougère	53,72 %
Tom&Co	28,39 %
Quick - Burger King	17,89 %

Nombre de locataires : 3

Construction : 2019

Situation : '7 Fontaines' est situé le long du ring de Tournai

Surface locative : 3.485 m²



Centre commercial Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk



Top 5 locataires

Ahold Delhaize	6,38 %
New Yorker	6,13 %
Lunch Garden	5,85 %
The Fashion Store	4,14 %
Quick - Burger King	3,97 %

Nombre de locataires : 59

Construction : 1967 – Rénovation 2014

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

Surface locative : 21.282 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk



Top 5 locataires

H&M Hennes & Mauritz NV	17,16 %
Inditex	11,33 %
C&A	11,32 %
A.S. Watson	8,75 %
Bestseller	6,98 %

Nombre de locataires : 24

Construction : 2008

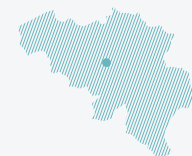
Situation : Le complexe commercial se situe dans le centre de Genk

Surface locative : 15.415 m²



Centre commercial Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo



Top 5 locataires

Celebrity	21,37 %
Club	19,61 %
Planet Parfum	13,07 %
Exki	9,80 %
Madame Charlotte	8,02 %

Nombre de locataires : 12

Construction : 1968

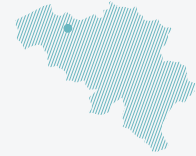
Situation : Le complexe est situé au centre de Waterloo

Surface locative : 3.351 m²



'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent



Top 4 locataires

JIMS	35,96 %
Ahold Delhaize	28,82 %
A.S. Watson	19,28 %
Yammi Yammi	15,93 %

Nombre de locataires : 4

Construction : 2014

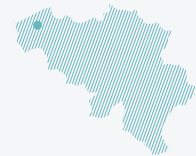
Situation : Le complexe est situé dans le centre ville, le long de la rue Overpoort

Surface locative : 3.959 m²



Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis



Top 5 locataires

Carrefour	37,34 %
Metro Group	19,42 %
Brico	19,09 %
Lunch Garden	6,27 %
Ixina	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 : 20.343 m²



Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout



Top 5 locataires

Carrefour	54,72 %
Brico	19,26 %
Lunch Garden	8,49 %
Auto 5	4,11 %
Mc Donald's	3,34 %

Nombre de locataires : 12

Construction : Début 70

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

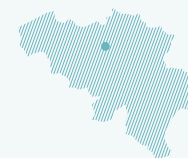
Surface locative : 19.804 m²

Immeubles de bureaux



Immeuble de bureaux à Vilvorde

Medialaan 28, 1800 Vilvorde



Top 5 locataires

Ricoh Belgium NV	51,59 %
WGEO Ltd. - Belgium Branch	14,30 %
Neovia Logistics Services LLC	14,26 %
QUINZ Advocaten cvba	11,72 %
Bright Plus Outsourcing Solutions NV	8,13 %

Nombre de locataires : 6

Construction : 2001

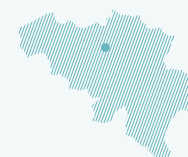
Situation : Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national

Surface locative : 12.772 m²



Immeuble de bureaux à Vilvorde

Medialaan 30, 1800 Vilvorde



Top 5 locataires

Amadeus Benelux S.A.	32,75 %
Wereldhave Belgium	26,00 %
Nutrition & Santé Benelux nv/sa	18,89 %
Monster Belgium NV	14,42 %
Ricoh	4,62 %

Nombre de locataires : 8

Construction : 1999

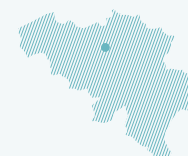
Situation : Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national

Surface locative : 5.449 m²



Immeuble de bureaux à Vilvorde

Medialaan 32, 1800 Vilvorde



Top 2 locataires

Intersystems Benelux	59,57 %
Bahlsen Comm V.	40,43 %

Nombre de locataires : 2

Construction : 1999

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

Surface locative : 3.907 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen



Top 4 locataires

Argenta Spaarbank NV	47,68 %
Proximus	27,95 %
Antea Belgium NV	18,76 %
BTV VZW	5,61 %

Nombre de locataires : 4

Construction : 2001

Situation : Près de la gare de Berchem

Surface locative : 11.194 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

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



Top 5 locataires

KBC Bank	25,19 %
Argenta Spaarbank NV	16,45 %
ABN AMRO Bank NV	16,29 %
Odyssey Logistics Europe BVBA	7,39 %
Tennant Europe NV	7,30 %

Nombre de locataires : 13

Construction : 1999

Situation : Près de la gare de Berchem

Surface locative : 16.003 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen



Top 5 locataires

Amadeus Benelux S.A.	26,07 %
TVM Belgium	18,12 %
USG Professionals nv	12,57 %
CWS-BOCO Belux NV	7,62 %
Pearlchain NV	6,90 %

Nombre de locataires : 17

Construction : 2002

Ligging : Près de la gare de Berchem

Surface locative : 11.193 m²

Projets de développement

Waterloo

Secteur

Commercial

Type

Réaménagement multifonctionnel du complexe commercial

Étendue estimée

10,000 m² 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-Île' – Liège

Secteurs

Commercial/F&B/Leisure

Type

Extension

Étendue

+/- 11,000 m² GLA

Date de réception estimée

2022

6,0 % – 6,5 %

État d'avancement

Committed

Les plans de ce projet ont été modifiés et optimisés afin de tenir compte de l'évolution du marché commercial et d'intégrer dans le centre davantage de flexibilité, ainsi que d'y permettre l'ajout de nouvelles fonctions (loisirs, restauration, co-working, ...) en vue de faire évoluer le centre commercial en un Full Service Center. Ces changements impliquent la nécessité d'adapter les permis, ces modifications ayant déjà été introduites ou sont en cours de préparation. Tenant compte des procédures de permis susmentionnées, la construction pourrait commencer durant le second semestre 2020, avec une livraison attendue au cours du premier semestre 2022.

Investissement: € 47,4 mio



Rapports des experts évaluateurs

Conclusions des rapports des experts évaluateurs rédigés le 31 décembre 2019, 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.

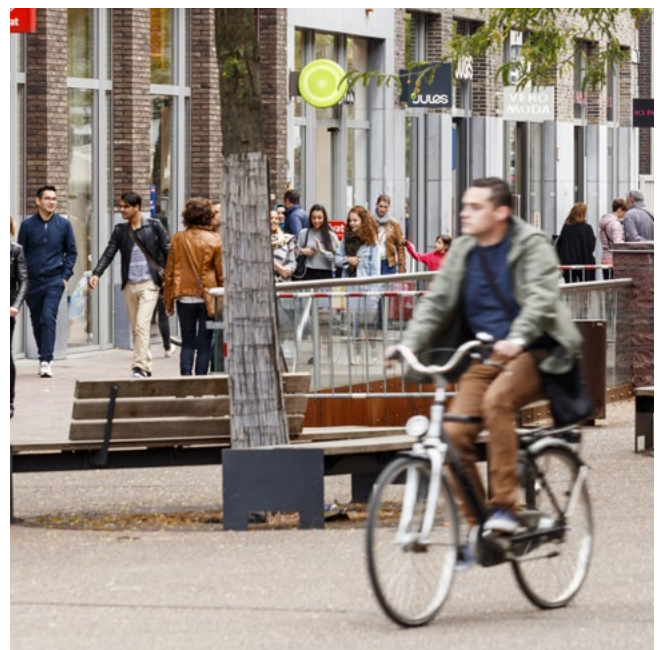
Le second cas de figure s'applique lorsque le loyer perçu est supérieur au LM. Nous estimons qu'il est très improbable de maintenir un tel niveau de loyer et que le loyer perçu s'ajustera au LM dès le prochain break.

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 au 31 décembre 2019 : € 502,3 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.

Total évaluation au 31 décembre 2019 : € 439,8 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 disposions 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 2019 à € 942,2 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 2019, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 12,6 mio, intégralement évalués au prix coûtant.

Wereldhave Belgium en bourse

Dividendes et nombre d'actions	72
Autres informations	74
Agenda financier pour 2019	75
Données boursières	76



Dividendes et nombre d'actions

Les actionnaires de la Société ont connu en 2019 un rendement (calculé en tenant compte de l'évolution du cours de bourse et du dividende brut distribué durant l'exercice) de 9,3 % (2018 : - 8,3 %). Le rendement de l'EPRA Index Europe s'élève à 21,0 %. La proportion cours/résultat net des activités clés se situait à 14,6 fin 2019.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2019 s'élevait à € 86,20 contre € 82,20 le 31 décembre 2018.

Ni Wereldhave Belgium, ni l'une de ses filiales ne détient 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 2019, les volumes échangés se situent en moyenne à 3.605 actions par jour, soit une augmentation de 213,3 % du volume par rapport à 2018 (en moyenne 1.690 unités par jour).

Le taux de circulation (vélocité) de l'action sur 2019 s'élève à 0,05 %.

L'action Wereldhave Belgium

	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Nombre d'actions			
Nombre d'actions en fin de période	7.807.981	7.540.250	6.939.017
Nombre d'actions ayant droit au dividende	7.807.981	7.540.250	6.939.017
Nombre d'actions nominatives	4.821.564	4.854.993	4.558.596
Actions dématérialisées	2.986.417	2.685.257	2.380.421
Capitalisation boursière en clôture (€ mio)	673	620	661
Free float	33,50 %	34,10 %	30,40 %
Cours de l'action (€)			
Clôture la plus élevée	93,20	99,40	111,45
Clôture la moins élevée	79,00	81,80	90,12
Cours de l'action en date de clôture	86,20	82,20	95,25
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	- 2,31	- 8,64	6,72
Cours moyen	82,75	92,51	99,06
Données par action (€)			
Valeur nette (valeur réelle)	88,24	89,97	89,25
Valeur nette EPRA	88,40	90,19	89,58
Dividende brut	5,20	5,20	5,10
Dividende net	3,64	3,64	3,57
Rendement brut (%)	6,03 %	6,33 %	5,35 %
Rendement net (%)	4,22 %	4,43 %	3,75 %
Pay out ratio	89,00 %	97,12 %	90,47 %
Volume (nombre d'actions)			
Volume moyen par jour	3.605	1.690	1.792
Volume annuel	919.227	431.074	457.040
Taux de circulation	0,05 %	0,02 %	0,03 %

Dividende

Un dividende de € 5,20 bruts – € 3,64 nets (2018 : € 5,20 bruts – € 3,64 nets) par action sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 8 avril 2020.

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 lundi 20 avril 2020, 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 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 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 14 mai 2020. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 20 avril 2020.

Afin de permettre l'organisation d'un tel processus, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse est adapté, de telle sorte que l'«Ex-dividend date», la «Dividend record date» et la «Mise en paiement du dividende» seront respectivement fixées les 22 avril, 23 avril et 14 mai 2020.

Actionnariat

Nom	Nombre de droits de vote détenus de manière directe	% des droits de vote détenus de manière directe
Wereldhave NV WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland	2.690.487	34,46 %
Wereldhave International N.V. WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland	2.504.392	32,07 %
Public	2.613.102	33,47 %
Total	7.807.981	100 %

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

Matthijs Storm	-
Dennis de Vreede	-
Kasper Deforche	-
Cédric Biquet	-
Dirk Goeminne	-
Ann Claes	-
Brigitte Boone	-

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 € 329,4 mio répartis entre 7.807.981 actions, dont chaque 1/7.807.981^{ème} représente une partie du capital social sans valeur nominale et entièrement libéré.

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

2. Régime d'actionariat des employés

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

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

En vertu de la loi du 12 avril 2007, article 74 §7 point 3, le 28 octobre 2008, Wereldhave NV 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 2019, 7.807.981 actions sont en circulation, dont 34,46 % sont détenus par Wereldhave NV, 32,07 % par Wereldhave International N.V. et 34,47 % par le public.

Wereldhave International N.V. est une filiale à 100 % de Wereldhave NV.

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 d'une opération de dividende optionnel (mai 2018) et de € 15.725.444,89 du fait de l'opération d'apport en nature du retail park situé à Turnhout (décembre 2018). En mai 2019, le montant du capital autorisé a de nouveau été réduit de € 11.296.213,35 suite à l'opération de dividende optionnel. Au 31 décembre 2019, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 256.110.102,14.. Afin d'accorder à nouveau cette autorisation au Gérant Statutaire pour une durée supplémentaire de 5 ans, la Société a convoqué, début février 2020, une Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu le 6 mars 2020.

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 2020

Mercredi 8 avril 2020

**Assemblée Générale
des Actionnaires**

Mercredi 22 avril 2020

**Ex-dividend
date**

Jeudi 23 avril 2020

**Dividend
record date**

Jeudi 14 mai 2020

**Mise en paiement
du dividende 2019**

Lundi 20 avril 2020

**Communiqué de presse
Q1 2020 (17 : 40)**

Jeudi 16 juillet 2020

**Communiqué de presse
Q2 2020 (17 : 40)**

Mercredi 21 octobre 2020

**Communiqué de presse
Q3 2020 (17 : 40)**

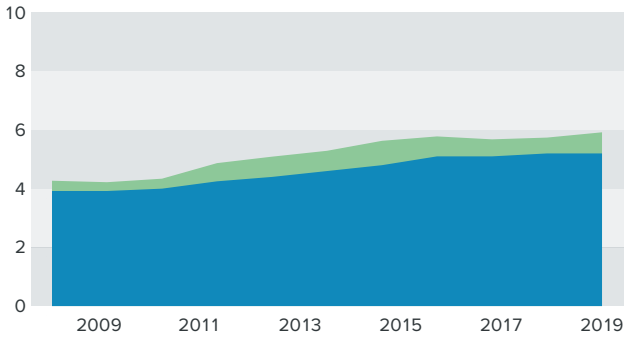
Les modifications éventuelles de l'agenda financier seront publiées par un communiqué de presse, lesquelles peuvent également être consultées sur le site Internet de la Société.

www.wereldhavebelgium.com

Données boursières

Resultat net des activités clés par action et dividende par action

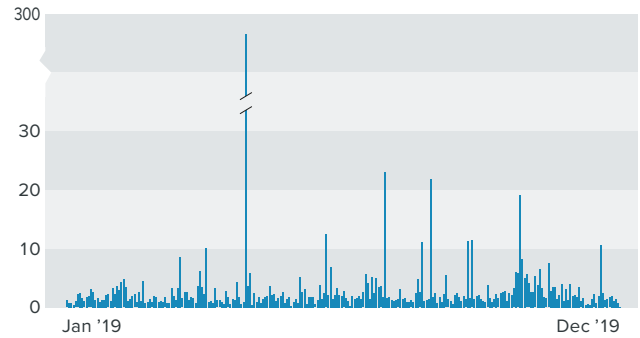
(x € 1)



■ Résultat net des activités clés par action
■ Dividende par action

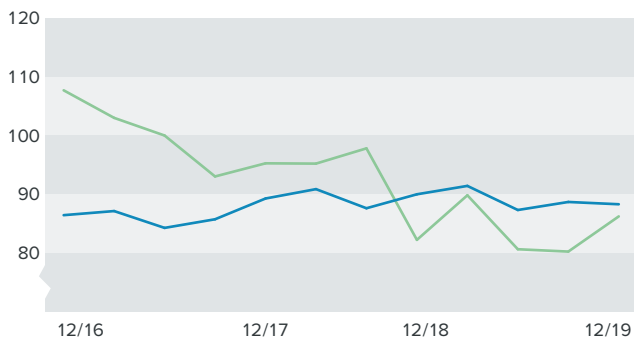
Wereldhave Belgium — volume d'échanges

(x 1.000)



Cours action/valeur nette

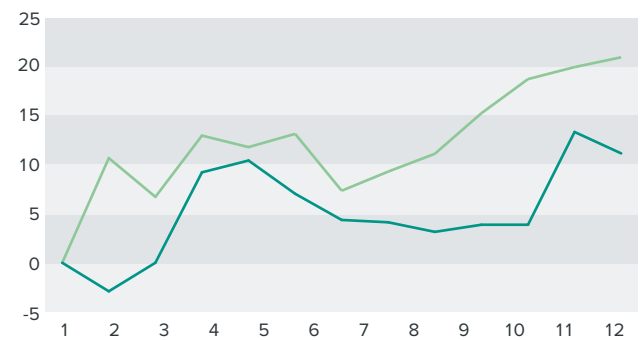
(avant répartition du bénéfice x € 1)



■ Valeur intrinsèque ■ Cours de l'action

EPRA return 2019¹

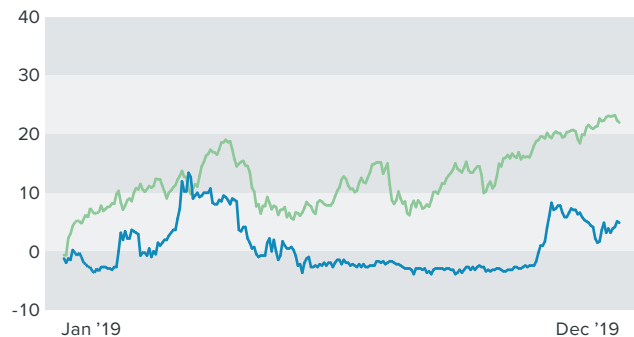
(en %)



■ EPRA return Wereldhave Belgium² ■ EPRA return euro zone

Comparaison entre Wereldhave Belgium et l'index BEL20

(en %)



■ Cours de l'action Wereldhave Belgium ■ BEL20

¹ 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

² Evolution du cours de bourse (dividende brut inclus) de l'action Wereldhave Belgium

Rapport financier

Compte de résultats consolidés	78	22. Autres revenus et charges d'exploitation	110
Compte de résultats consolidés	80	23. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	110
État du résultat global	82	24. Résultat financier	110
Tableau des flux de trésorerie consolidés	83	25. Impôts sur le résultat	111
État consolidé des variations des capitaux propres	84	26. Résultat par action	111
Annexes	86	27. Dividende	111
1. Informations générales	86	28. Article 617 du Code des Sociétés	111
2. Statut fiscal	86	29. Détermination du taux d'endettement	112
3. Principes	86	30. Transactions avec des parties liées	113
4. État consolidé du résultat net des activités clés ¹ et non-clés ² jusqu'au 31 décembre	96	31. Liste des entreprises consolidées	113
5. Information par segment	97	32. Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan	114
6. Immeubles de placement	100	33. Rémunération du Commissaire	114
7. Autres immobilisations corporelles	102	34. Succursales	114
8. Créances courantes	102	35. Procédures judiciaires et arbitrages	115
9. Trésorerie et équivalents de trésorerie	103	36. Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	115
11. Obligations de pension	104	Rapport du Commissaire	116
12. Dettes financières non courantes	104	Rapport sur les comptes consolidés	116
13. Garanties locatives reçues	105	Autres obligations légales et réglementaires	119
14. Autres passifs financiers non courants	106	Comptes annuels statutaires abrégés	120
15. Impôts différés	106	Situation financière statutaire	120
16. Passifs courants	106	Compte de résultats statutaire	122
17. Revenus locatifs et charges relatives à la location	107	État du résultat global	124
18. Charges locatives et taxes et récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	108	État statutaire des variations des capitaux propres	125
19. Autres revenus et charges liés à location	108	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)	127
20. Charges immobilières	109		
21. Frais généraux de la Société	109		

Situation financière consolidée

(x € 1.000)

Comm. 31 décembre 2019 31 décembre 2018

Actif			
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	6	961.286	956.656
D. Autres immobilisations corporelles	7	625	718
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		546	475
		962.456	957.849
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	6		
Immeubles de placement		7.480	-
D. Créances commerciales	8	17.348	13.520
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	1.933	1.795
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	4.337	6.931
		31.097	22.246
Total de l'actif		993.554	980.095

(x € 1.000)

Comm. 31 décembre 2019 31 décembre 2018

Total des capitaux propres			
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère			
A. Capital	10		
Capital souscrit		329.437	318.141
Frais d'augmentation de capital		- 188	- 108
B. Primes d'émission		88.877	78.733
C. Réserves			
a. Réserve légale		36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		181.713	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		- 193	- 52
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		- 721	- 521
m. Autres réserves		302	925
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		61.001	59.349
D. Résultat net de l'exercice		28.957 ¹	40.541
		689.221	678.428
II. Intérêts minoritaires			
		-	-

(x € 1.000)

Comm. 31 décembre 2019 31 décembre 2018

Passif		31 décembre 2019	31 décembre 2018
I. Passifs non courants			
A. Provisions			
Pensions	11	1.131	845
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	12	179.805	109.726
c. Autres dettes financières non courantes			
Garanties locatives reçues	13	1.052	810
C. Autres passifs financiers non-courants	14		
Instruments de couverture autorisés		1.035	159
Autres		6.507	-
F. Passifs d'impôts différés	15		
b. Autres		-	1.486
		189.530	113.024
II. Passifs courants	16		
B. Dettes financières courantes			
c. Autres dettes financières courantes			
Autres emprunts		93.000	176.000
Autres		1.136	50
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
b. Autres			
Fournisseurs		8.214	2.759
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.648	1.555
F. Comptes de régularisation			
Revenus immobiliers perçus d'avance		3.663	2.235
Autres		7.142	6.044
		114.802	188.642
Total des capitaux propres et du passif		993.554	980.095
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		88,27	89,97

1 Dividende proposé 2019 : 40.601 KEUR (€ 5,20 * 7.807.981 actions)

Compte de résultats consolidés

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2019	31 décembre 2018 (retraité)
I. Revenus locatifs	17		
Loyers		57.448	52.295
Indemnités de rupture anticipée de bail		1.909	855
III. Charges relatives à la location	17		
Loyers à payer sur espaces loués		- 13	- 3 ¹
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques		- 742	- 161
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)		11	10
Résultat locatif net		58.613	52.996
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	9.282	11.576²
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	- 11.058	- 12.951²
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	19	4.841	4.496²
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués		3.065	3.121²
Résultat immobilier		61.679	56.118²
IX. Frais techniques			
Réparations		- 507	- 119
Primes d'assurances		- 38	- 38
		- 545	- 157
X. Frais commerciaux			
Commissions d'agence		- 317	- 368
Publicité		- 5.614	- 5.403 ²
		- 5.931	- 5.772²
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			
Frais sur immeubles non loués		- 726	- 625
Précompte immobilier sur les immeubles non loués		- 422	- 347
		- 1.148	- 971
XII. Frais de gestion immobilière			
Charges (internes) de gestion d'immeubles		- 1.117	- 921
		- 1.117	- 921
Charges immobilières	20	- 8.741	- 7.821²
Résultat d'exploitation des immeubles		52.938	48.297
XIV. Frais généraux de la Société	21		
Personnel		- 3.378	- 2.956
Autres		- 1.895	- 1.721
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	22	571	415
Total XIV. + XV.		- 4.702	- 4.261

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2019	31 décembre 2018 (retraité)
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		48.235	44.035
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)			2.489
Valeur comptable des immeubles vendus		- 21	- 2.524
		- 21	- 35
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		9	10
		9	10
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		2.590	24.388
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		- 19.137	- 24.865
	23	- 16.547	- 477
Total XVI. + XVII. XVIII.		- 16.559	- 503
Résultat d'exploitation		31.676	43.533
XX. Revenus financiers			
Intérêts et dividendes perçus		53	157
XXI. Charges d'intérêts nettes			
Intérêts nominaux sur emprunts		- 2.285	- 2.669
Autres charges d'intérêts		- 374	- 401 ¹
XXII. Autres charges financières			
Frais bancaires et autres commissions		- 88	- 102
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Instruments de couverture autorisés		- 674	-
Résultat financier	24	- 3.368	- 3.015
Résultat avant impôts		28.308	40.517
XXIV. Impôts des sociétés			
Impôts des sociétés		- 137	- 299
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		1.486	323
XXV. Exit tax			
Exit tax		- 699	-
Impôt	25	649	23
Résultat net		28.957	40.541
Résultat net actionnaires du groupe		28.957	40.541
Résultat par action (x € 1)	26	3,76	5,71
Résultat dilué par action (x € 1)		3,76	5,71

1 En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier

2 Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

Etat du résultat global

(x € 1.000)	31 décembre 2019	31 décembre 2018
I. Résultat net	28.957	40.541
II. Autres éléments du résultat global		
Éléments qui seront repris au résultat		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	- 141	451
Éléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	- 200	265
Total autres éléments du résultat global	- 341	716
Résultat global (I + II)	28.616	41.257
Imputable à :		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	28.616	41.257

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles			
Résultat net avant impôts		28.308	40.517
Produits des intérêts et dividendes		- 53	- 157
Resultat hors dividende perçu		28.255	40.360
Amortissements des immobilisations corporelles		139	141
Gratuités locatives et investissements		- 256	- 977
Charges d'intérêts		2.747	2.771
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23	16.547	477
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés		674	-
Variations de provision	8	- 4.157	- 1.324
Variations de dettes à court terme	16	4.942	- 849
Impôts des sociétés payés		- 700	- 299
Impôts des sociétés reçus		229	89
		20.165	29
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles		48.420	40.389
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement			
Acquisition immeubles de placement	6	- 3.029	- 40.207
Vente immeubles de placement	6	-	2.240
Investissements dans des immeubles de placement	6	- 14.513	- 31.846
Acquisition mobilier et matériel roulant		- 74	- 336
Intérêts reçus		53	157
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement		- 17.563	- 69.992
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement			
Appel établissements de crédit/Autres	12	128.000	234.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	12	- 141.000	- 181.961
Dividendes payés	27	- 17.769	- 15.056
Intérêts payés		- 2.682	- 2.565
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement		- 33.451	34.419
Flux de trésorerie nets		- 2.594	4.816
Trésorerie			
Situation au 1er janvier		6.931	2.115
Augmentation/diminution de trésorerie		- 2.594	4.816
Situation au 31 décembre	9	4.337	6.931

Etat consolidé des variations des capitaux propres

(x € 1.000)	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
2018				
Bilan de clôture au 31 décembre 2017	292.774	50.563	36	139.371
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)				
Bilan ajusté au 1er janvier 2018	292.774	50.563	36	139.371
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				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹				42.013
Dividende de l'exercice 2017 ²				
Bilan au 31 décembre 2018	318.034	78.733	36	181.384
2019				
Bilan de clôture au 31 décembre 2018	318.034	78.733	36	181.384
Augmentation de capital	11.215			
Primes d'émission		10.144		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Prélèvement sur les réserves				
Provisions pour pensions				
Autres				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ³				329
Dividende de l'exercice 2018 ⁴				
Bilan au 31 décembre 2019	329.249	88.877	36	181.713
Transfert du résultat 2019 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				- 16.547
Transfert des variations 2019 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				
Dividende proposé 2019 ⁵				
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs				
Bilan au 31 décembre 2019 après affectation ⁶	329.249	88.877	36	165.166

¹ 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

² 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

³ Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2018. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'

⁴ Dividende payé de l'exercice 2018 € 5,20 (net € 3,64) par action : € - 39.209 dont € 17.769 payé en espèce et le solde distribué en 267.731 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission

⁵ Dividende 2019 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2020

⁶ Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2019, l'affectation future du résultat 2019 qui aura lieu en 2020

	<i>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</i>	<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de IFRS n'est pas appliquée</i>	<i>Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	<i>Autres réserves</i>	<i>Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	<i>Résultat net de l'exercice</i>	<i>Rémunération proposée du capital</i>	<i>Total</i>
2018								
Bilan de clôture au 31 décembre 2017	- 503	-	- 786	956	136.872	-	-	619.284
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)					- 153			- 153
Bilan ajusté au 1er janvier 2018	- 503	-	- 786	956	136.720	-	-	619.131
Augmentation de capital								25.260
Primes d'émission								28.170
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	451							451
Prélèvement sur les réserves				- 31	31			-
Provisions pour pensions			265					265
Autres								-
Résultat net						40.541		40.541
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers							- 42.013	-
Dividende de l'exercice 2017							- 35.389	- 35.389
Bilan au 31 décembre 2018	- 52	-	- 521	925	59.349	40.541	-	678.428
2019								
Bilan de clôture au 31 décembre 2018	- 52	-	- 521	925	99.889	-	-	678.428
Augmentation de capital								11.215
Primes d'émission								10.144
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	- 141							- 141
Prélèvement sur les réserves				- 628	628			-
Provisions pour pensions			- 200					- 200
Autres				4	23			27
Résultat net						28.957		28.957
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers							- 329	-
Dividende de l'exercice 2018							- 39.209	- 39.209
Bilan au 31 décembre 2019	- 193	-	- 721	302	61.002	28.957	-	689.221
Transfert du résultat 2019 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers							16.547	-
Transfert des variations 2019 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		- 674				674		-
Dividende proposé 2019							- 40.602	40.602
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs						5.577	- 5.577	-
Bilan au 31 décembre 2019 après affectation	- 193	- 674	- 721	302	66.579	-	- 40.602	689.221

Annexes

1. Informations générales

Wereldhave Belgium ('la Société') a le statut de société belge d'investissement à capital fixe (SIR). La Société investit de préférence dans des centres commerciaux et/ou extensions des centres commerciaux, et en retail parks en Belgique et au Luxembourg.

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 2019 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 6 mars 2020. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 8 avril 2020 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-Île' conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi sur les SIR

Comme expliqué dans le rapport annuel 2018, la Société a obtenu en date du 11 décembre 2018 une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de deux ans, échéant au 31 décembre 2020.

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 % (voir calcul dans commentaire 29) et ce tant que la dérogation à l'article 30 § 1er et § 2 de la Loi sur les SIR est en vigueur.

Néanmoins, du fait des acquisitions (les deux retail parks de Bruges et Turnhout) et des investissements supplémentaires réalisés dans le portefeuille en 2018, la quote-part de la valeur du centre commercial Belle-Île par rapport à la valeur totale du portefeuille d'immeubles de placement est passée sous le seuil de 20 % au 31 décembre 2018. En 2019, tenant compte des réévaluations et des investissements de l'année et malgré les investissements réalisés dans le centre commercial (principalement le redéveloppement des surfaces ex-Carrefour), la valeur de Belle-Île s'est maintenue en-dessous du seuil de 20 % (19,84 % au 31 décembre 2019), de telle sorte que la dérogation n'a pas dû s'appliquer, ni au 31 décembre 2018 ni au cours de l'année 2019.

Néanmoins, étant donné les investissements supplémentaires annoncés par la Société dans les prochaines années (le projet de rénovation du mall existant pour € 13,7 mln en 2020 ainsi que le projet d'extension prévu de 2020 à 2022), il est attendu que la valeur du centre repassera au-dessus du seuil de 20 % au cours du premier semestre 2020.

En vue d'amener le poids de ce centre commercial en-dessous des 20 % de manière structurelle, la Société poursuit, par le biais d'une prospection active, sa recherche de nouvelles opportunités d'investissement sur les marchés belges et luxembourgeois.

3. Principes

3.1 Base des comptes annuels 2019

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.

Wereldhave Belgium a adopté au cours de l'exercice 2019 une nouvelle norme IFRS et a donc adapté ses règles d'évaluation en conséquence pour la préparation de ce rapport annuel au 31 décembre 2019. Cette nouvelle norme décrite ci-dessous n'a eu qu'un impact minimal sur le reporting de la Société en 2019. Pour le reste, les règles d'évaluation sont restées identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

Les risques financiers importants (risque de crédit, risque de liquidité, ...) liés à notre activité sont décrits en détail dans le chapitre 9 «Facteurs de risque» du présent rapport financier annuel 2019.

Nouvelles normes IFRS

IFRS 16 Contrats de location

Cette norme a été publiée le 13 janvier 2016 et remplace les prescriptions existantes en matière de traitement des contrats de location, y compris 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. Cette nouvelle norme est d'application à compter des exercices comptables commençant au ou après le 1er janvier 2019.

IFRS 16 introduit un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les preneurs. Selon IFRS 16, un contrat de location est défini comme étant un contrat, ou une partie d'un contrat, par lequel le droit d'exercer le contrôle sur l'utilisation d'un actif identifié (l'actif sous-jacent) est transféré pour une période déterminée en échange du paiement d'une indemnité. Un preneur comptabilise un actif représentant son droit d'utilisation de l'actif sous-jacent ainsi qu'une dette de location qui reflète son obligation de paiement du loyer. Il existe des exemptions pour le traitement de contrats de location à court terme et pour des contrats de location d'éléments de faible valeur. Ces deux exceptions ont été appliquées. Le traitement des contrats de location pour les bailleurs reste comparable à celui prescrit par les précédentes normes, ce qui signifie que les bailleurs continuent à comptabiliser en distinguant les contrats de location en contrats de location financement ou en contrat de location simple.

Auparavant, tous les contrats de location étaient classés par la Société comme des contrats de location simple ou de location-financement sur la base des critères énoncés dans la norme IAS 17 Contrats de location. Suite à la mise en œuvre de l'IFRS 16, la Société a reconnu un droit d'utilisation et une dette de location pour tous les contrats qui répondent aux critères de l'IFRS 16. Le choix a été fait de valoriser le droit d'usage à un montant égal à celui de la dette de location.

Tous les actifs de droit d'utilisation répondant à la définition des 'Immeubles de placement' sont comptabilisés comme tels. Les autres actifs de droit d'utilisation sont comptabilisés dans la rubrique qui convient le mieux à leur nature, tenant compte la nature de l'actif sous-jacent.

Les actifs de droit d'utilisation présentés comme 'Immeubles de placement' sont évalués à leur juste valeur, tandis que selon IAS 17 ils étaient évalués au coût historique. Les dettes de location sont initialement comptabilisées à leur valeur actualisée et puis augmentent du montant des charges d'intérêt y afférentes et diminuées tenant compte des paiements réalisés.

La Société a appliqué la norme IFRS 16 depuis le 1er janvier 2019 en appliquant la 'modified retrospective approach'. En conséquence, l'effet cumulatif de l'application de la norme IFRS 16 a été comptabilisé comme une adaptation du solde d'ouverture du résultat reporté au 1er janvier 2019, sans pour autant retraiter l'information comparative. Cet effet sur le résultat reporté s'élève en fait à zéro. Le tableau ci-dessous présente l'impact de l'implémentation de l'IFRS 16 sur le bilan, lequel résulte exclusivement de contrats d'emphytéose pour le centre commercial 'Ring shopping' à Courtrai.

Un des deux contrats d'emphytéose concernés, à savoir celui portant sur le parking du centre commercial 'Ring Shopping' à Courtrai, a été résilié en date du 28 juin 2019. Le droit résiduaire de propriété du parking concerné a pour cela été acquis. Les actifs de droit d'utilisation et dettes de location y relatives ont ainsi été déduits.

(x € 1.000)	Immeubles de placement	Dettes de location
2019		
Bilan au 31 décembre 2018	-	-
Comptabilisation initiale	7154	7154
Bilan au 1er janvier 2019	7154	7154
Charges d'intérêt sur dettes de location	-	374
Réévaluation/Paiement 2019	- 12	- 387
Résiliation du bail emphytéotique sur le parking	- 632	- 632
Bilan au 30 juni 2019	6.511	6.509

Nous référons également à la note 6.1 et 14 de ce rapport annuel clôturé au 31 décembre 2019.

Depuis le 1er janvier 2019, l'**IFRIC 23, les amendements à IFRS 9, IAS 28, IAS 19 et les améliorations annuelles aux normes IFRS (cycle 2015-2017)** sont également entrés en vigueur. L'impact pour Wereldhave Belgium est minime.

Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2019 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés :

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.

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 ouvertes à compter du 1er janvier 2020 et une application anticipée est permise. L'amendement n'a pas encore été adopté par l'Union Européenne.

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 particulier. 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 a relevé la qualité avec laquelle les dirigeants s'acquittent de leur gestion (« stewardship »).
- Acception 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.

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié des **amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 (réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt)**. Les changements associés ajustent certaines exigences spécifiques de hedge accounting pour fournir une réponse aux effets possibles résultant de la réforme de l'IBOR et de l'incertitude associée. En outre, les entités doivent fournir aux investisseurs des informations supplémentaires sur leurs relations du hedge qui sont directement affectées par ces incertitudes.

Les changements incluent :

- Lorsqu'elle détermine si une transaction attendue est hautement probable, une entité suppose que l'indice de référence des taux d'intérêt sur lequel les flux de trésorerie couverts sont basés, n'a pas changé en raison de la réforme.
- Lors de la réalisation d'évaluations prospectives, une entité supposera que l'indice de référence des taux d'intérêt, sur lequel l'élément couvert, le risque couvert et / ou l'instrument de couverture sont fondés, n'a pas changé en raison de la réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt.
- En appliquant l'IAS 39, la société n'est pas tenue d'exécuter l'évaluation ex post de l'IAS 39 pour les relations de couverture directement affectées par la réforme. Cependant, l'entité doit se conformer à toutes les autres exigences d'IAS 39 en matière de hedge accounting, y compris l'évaluation prospective.
- Pour les couvertures d'une composante de référence non contractuelle d'un risque de taux d'intérêt, une entité applique l'exigence identifiable séparément uniquement lorsqu'elle conclut une telle relation de couverture.

Les amendements entrent en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2020 ou après cette date et une application anticipée est permise. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne. Ces modifications ne devraient pas avoir d'influence significative sur les états financiers consolidés du groupe.

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.

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, 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

(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 commentaire 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.

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 pour créances douteuses est évaluée en utilisant le modèle 'expected credit losses' selon l'IFRS 9. Les pertes historiques sont définies comme des créances qui ont été définitivement perdues en raison d'une faillite. Les pertes historiques des deux derniers exercices sont compensées par le total des revenus locatifs, et un pourcentage est donc fixé pour la provision pour créances douteuses. Des pourcentages différents sont fixés pour les créances échues depuis plus ou moins de 90 jours. Les pourcentages sont également corrigés en fonction des conditions actuelles du marché («forward looking»). Il n'y a pas de distinction par type de client. La variation de la provision est comptabilisée dans le compte de résultat 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 bénéfices et pertes actuariels sur les obligations en matière de prestations définies, les dérogations au rendement prévu et les modifications de l'effet de la limite de la créance de pension à reprendre. Elles sont incorporées dans le résultat global directement traité dans les fonds propres.

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

3.15 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 au commentaire 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.

Les Autres revenus et charges liés à la location comprennent principalement les revenus générés dans les espaces communs des centres commerciaux ainsi que les contributions marketing versées par les locataires pour financer les actions marketing réalisées au sein des centres ; ces contributions étant convenues dans les contrats de bail et calculées de manière forfaitaire en fonction des surfaces louées. Ces actions consistent entre autres en des campagnes marketing dans les media, des animations dans les surfaces communes, ...

3.18 Frais

Charges relatives à 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 recupération 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. Cette rubrique comprend également tous les coûts de publicité et de marketing dépensés au sein des centres commerciaux, entre autres les actions marketing dans les media, les animations organisées dans les espaces communs, ...

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.

L'exit tax est l'impôt sur les plus-values résultant de la reconnaissance d'une société belge comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR.

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 clés¹ et non-clés² jusqu'au 31 décembre

(x € 1.000)	2019		2018 (Retraité)	
	1	2	1	2
Résultat locatif net	58.613		52.996³	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.282		11.576 ⁴	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 11.058		- 12.951 ⁴	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.841		4.496 ⁴	
	3.065		3.121⁴	
Résultat immobilier	61.679		56.118⁴	
IX. Frais techniques	- 545		- 157	
X. Frais commerciaux	- 5.931		- 5.772 ⁴	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	- 1.148		- 971	
XII. Frais de gestion immobilière	- 1.117		- 921	
Charges immobilières	- 8.741		- 7.821⁴	
XIV. Frais généraux de la Société	- 5.273		- 4.676	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	571		415	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	48.235		44.035	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		- 21		- 35
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	9		10	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		2.590		24.388
- négatif		- 19.137		- 24.865
Résultat d'exploitation	48.244	- 16.568	44.045	- 512
XX. Revenus financiers	53		157	
XXI. Charges d'intérêts nettes	- 2.659		- 3.070 ³	
XXII. Autres charges financières	- 88		- 102	
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		- 674		
Résultat financier	- 2.694	- 674	- 3.015³	-
Résultat avant impôts	45.551	- 17.243	41.030	- 512
Impôts des sociétés	67	582	- 299	323
Résultat net	45.617	- 16.660	40.730	- 191
Bénéfice par action (x € 1)	5,92	- 2,16	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'IFRS 9) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium

2 Le résultat net des activités non-clés comprend (I) le résultat sur cessions d'immeubles de placement, (II) les variations de juste valeur d'immeubles de placement, (III) les autres résultats sur portefeuille, (IV) les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et (V) les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées

3 En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier

4 Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

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. 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)	Bureaux	Retail	Total
2019			
I. Revenus locatifs			59.357
Loyers	7.261	50.187	
Indemnités de rupture anticipée de bail	339	1.570	
III. Charges relatives à la location			- 743
Loyers à payer sur espaces loués	- 1	- 11	
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques		- 742	
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)		11	
Résultat locatif net	7.598	51.015	58.613
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.817	7.466	9.282
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 1.900	- 9.158	- 11.058
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		4.841	4.841
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	- 83	3.149	3.065
Résultat immobilier	7.515	54.164	61.679
IX. Frais techniques			- 545
Réparations	- 200	- 307	
Primes d'assurances	- 2	- 36	
X. Frais commerciaux			- 5.931
Commissions d'agence	- 110	- 208	
Publicité	- 10	- 5.603	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			- 1.148
Frais sur immeubles non loués	- 226	- 500	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	- 10	- 412	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	- 108	- 1.009	- 1.117
Résultat d'exploitation des immeubles	6.849	46.089	52.938
XIV. Frais généraux de la Société			- 5.273
XV. Autres revenus ou frais opérationnels			571
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			48.236
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			- 21
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	- 21		
Valeur comptable des immeubles vendus			
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			9
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			- 16.547
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	-	2.590	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 3.671	- 15.466	
XIX. Autre résultat sur portefeuille			-
Résultat d'exploitation			31.677
Résultat financier			- 3.368
Résultat avant impôts			28.308
XXIV. Impôts des sociétés			- 137
XXV. Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			1.486
XXV. Exit tax			- 699
Impôts			649
Résultat net			28.957

Continuation >>

Continuation

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
Immeubles de placement			
Immeubles disponible à la location			
Situation au 1er janvier	94.577	845.984	940.561
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		4.712	4.712
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		- 7.480	- 7.480
Reconnaissance initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16		7.154	7.154
Acquisition		2.376	2.376
Investissements	868	15.494	16.362
Réévaluations	- 3.671	- 12.944	- 16.615
Situation au 31 décembre	91.774	855.295	947.070
Incitants locatifs activés	366	1.236	1.602
Valeur immeubles disponible à la location	92.140	856.530	948.672
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		14.692	14.692
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		- 4.712	- 4.712
Investissements		2.500	2.500
Intérêts capitalisés		66	66
Réévaluations		69	69
Situation au 31 décembre		12.615	12.615
Total portefeuille	92.140	869.145	961.287

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
2018 (Retraité)			
I. Revenus locatifs			53.150
Loyers	7.838	44.458	
Indemnités de rupture anticipée de bail	31	824	
III. Charges relatives à la location			- 154¹
Loyers à payer sur espaces loués	- 3	1	
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	- 18	- 144	
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	1	9	
Résultat locatif net	7.849	45.147	52.996
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.574	9.002²	11.576²
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 2.670	10.282²	- 12.951²
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		4.496²	4.496²
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	- 96	3.217²	3.121²
Résultat immobilier	7.754	48.364²	56.118²
IX. Frais techniques			- 157
Réparations	24	- 143	
Primes d'assurances	- 4	- 34	
X. Frais commerciaux			- 5.772²
Commissions d'agence	- 145	- 224	
Publicité	-	- 5.404 ²	
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
Résultat d'exploitation des immeubles	7.230	41.066	48.297²
XIV. Frais généraux de la Société			- 4.676
XV. Autres revenus ou frais opérationnels			415

Continuation >

Continuation

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			44.036
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			- 35
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	2.212	277	
Valeur comptable des immeubles vendus	- 2.524	-	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			10
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	
XIX. Autre résultat sur portefeuille			-
Résultat d'exploitation			43.533
Résultat financier			- 3.015¹
Résultat avant impôts			40.517
2018			
XXIV. Impôts des sociétés			- 299
XXV. Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			323
Impôts			23
Résultat net			40.541
Immeubles de placement			
Immeubles disponible à la location			
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	6.495
Réévaluations	- 6.739	6.659	- 80
Situation au 31 décembre	94.577	845.984	940.561
Incitants locatifs activés	239	1.164	1.403
Valeur immeubles disponible à la location	94.816	847.147	941.964
Projets de développement			
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
Situation au 31 décembre		14.692	14.692
Total portefeuille	94.816	861.839	956.656

1 En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier

2 Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

Cette information par segment couvre 97,5 % 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)

	2019	2018
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	940.561	786.000
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	4.712	79.412
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	-	- 2.329
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	- 7.480	- 2.240
Comptabilisation initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16	6.511	-
Acquisition	3.007	73.303
Investissements	16.362	6.496
Réévaluations	- 16.604	- 80
Bilan au 31 décembre	947.069	940.561
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.602	1.403
Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	948.671¹	941.964
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	14.692	66.817
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	- 4.712	- 79.412
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	-	2.329
Investissements	2.500	25.147
Intérêts capitalisés	66	206
Réévaluations	69	- 396
Total projets de développement	12.615	14.692
Total immeubles de placement	961.286	956.656

6.1 Immeubles disponibles à la location

Transferts

Plusieurs transferts sont intervenus au sein du portefeuille en 2019 :

- De 'Projets de développement' vers 'Immeubles disponibles à la location' : livraison du projet de redéveloppement Tournai '7 Fontaines' (€ 4,7 mio) ;
- De 'Immeubles disponibles à la location' vers 'Actifs détenus en vue de la vente' : transfert des logements d'étudiants à Gent Overpoort, ceux-ci ayant été vendus au cours du premier trimestre 2020 (€ - 7,5 mio).

Comptabilisation initiale «right of use asset» selon IFRS 16

Cette section concerne l'impact de l'adoption en 2019 de la norme IFRS 16, qui reconnaît un «droit d'utilisation» de € 6,5 mio, pour lequel un canon annuel de € 0,4 mio est payable, sur un bail emphytéotique qui expire à Kortrijk en 2115.

Acquisition

La valeur du portefeuille a légèrement augmenté du fait des acquisitions de droits immobiliers réalisées à Kortrijk et à Genk Shopping 1 (au total pour € 3,0 mio).

Investissements

Les investissements portent sur des travaux réalisés au sein du portefeuille existant (2019 : € 16,4 mio ; 2018 : € 6,5 mio), tels que dans le centre commercial Belle-Île et Genk Shopping 1 avec les redéveloppements des surfaces ex-Carrefour, ...

Variations de la juste valeur des immeubles disponibles à la location

Le résultat d'évaluation (2019 : € - 16,6 mio ; 2018 : € - 0,1 mio) provient des variations de valeur, tant positives que négatives, exprimées sur le portefeuille des immeubles disponibles à la location. Ces variations de valeur négatives en 2019 (- 1,7 %) ont été appliquées par les experts immobiliers indépendants d'une part sur le portefeuille d'immobilier commercial (- 1,5 % / € - 12,9 mio) et d'autre part sur le portefeuille d'immeubles de bureau (- 3,8 % / € - 3,7 mio).

6.2 Projets de développement

La juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 12,6 mio au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 : € 14,7 mio) ; hors investissements et transferts, la valeur de ce portefeuille est restée stable (€ + 0,1 mio) au cours de l'exercice 2019.

Les principaux événements qui ont eu lieu au cours de l'exercice 2019 sont les suivants :

- la poursuite des travaux de redéveloppement du projet '7 Fontaines' à Tournai (€ + 1,8 mio), lequel projet ayant été transféré de la rubrique 'Projets de développement' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ - 4,7 mio) ;
- des investissements complémentaires dépensés dans le cadre de la préparation du projet d'extension du centre commercial Belle-Île (€ + 0,7 mio).

Au 31 décembre 2019, il n'existe aucune indication qu'une réduction de valeur sur la valeur de ces projets ne devrait être actée.

6.3 Actifs détenus en vue de la vente

La valeur du portefeuille des actifs détenus en vue de la vente s'élève à € 7,5 mio au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 : € 0,0 mio).

Ce solde à la clôture est entièrement lié à l'immeuble Gent Overpoort où le locataire de la partie résidentielle de l'immeuble dispose d'une option d'achat des dites surfaces (environ 2.000 m² de logements d'étudiants). Au cours du second semestre 2019, le locataire a effectivement exercé son option d'achat, ce qui a donné lieu à une cession de ces surfaces en date du 4 février 2020. Au 31 décembre 2019, afin de tenir compte de cette cession future, la valeur de cette

partie d'immeuble (€ 7,5 mio) a été transférée de la rubrique des 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique des 'Actifs détenus en vue de la vente'. Le prix d'exercice de l'option (€ 7,8 mio) étant en ligne avec la dernière valorisation de l'expert immobilier indépendant, cette opération de cession ne devrait avoir qu'un impact limité sur le résultat des activités non-clés de l'exercice 2020.

6.4 Analyse de sensibilité

	Actifs et passifs financiers		Actifs et passifs non-financiers			Juste valeur		
	Valeur comptable		Valeur comptable					
	Juste valeur - Instruments de couverture autorisés	Autres passifs financiers	Au coût	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
(x € mio)								
Actifs évalués à la juste valeur								
Immeubles disponibles à la location							948,67	948,67
Actifs détenus en vue de la vente							7,48	7,48
Actifs non évalués à la juste valeur								
Projets de développement ¹			12,62	12,62				
Passifs évalués à la juste valeur								
Instruments de couverture autorisés	1,04			1,04		1,04		1,04
Passifs non évalués à la juste valeur								
Dettes portant intérêts		273,00		273,00		273,08		273,08

¹ Les créances clients, autres débiteurs et trésorerie et équivalents de trésorerie 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 % préloqués.

		Range	Moyenne pondérée
2018			
Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé			
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
2019			
Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé			
Facteur de capitalisation	Retail	5,02 - 6,75 %	5,42 %
	Bureaux	7,85 - 8,50 %	8,05 %
Loyer du marché	Retail	€ 103 - € 366	€ 256
	Bureaux	€ 120 - € 125	€ 123

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 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 € 9,5 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 € 37,5 mio (€ - 40,8 mio).

7. Autres immobilisations corporelles

(x € 1.000)	Matériel	Parc automobile	Total
Bilan au 1er janvier 2019	704	14	718
Achats (+/-)	74	-	74
Ventes (+/-)	- 28	-	- 28
Amortissements (+/-)	- 133	- 6	- 139
Bilan au 31 décembre 2019	617	8	625
Bilan au 1er janvier 2018	489	90	579
Achats (+/-)	329	-	329
Ventes (+/-)	-	- 49	- 49
Amortissements (+/-)	- 114	- 27	- 141
Bilan au 31 décembre 2018	704	14	718

(x € 1.000)	2019	2018
Valeur totale d'acquisition	2.608	2.563
Amortissement total	- 1.983	- 1.844
Valeur nette comptable	625	718

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

8. Créances courantes

(x € 1.000)	2019	2018
Créances commerciales		
Créanciers	5.956	3.438
Charges et taxes à refacturer	11.391	10.082
Total	17.348	13.520

(x € 1.000)	2019	2018
Balance âgée loyer		
< 30 jours	3.502	868
>= 30 jours et < 90 jours	745	888
>= 90 jours	2.604	1.976
	6.850	3.732
Provision IFRS 9	-117	-142
Provision spécifique	-776	-151
Total	5.956	3.438

(x € 1.000)	2019	2018
Créances fiscales et autres actifs courants		
Impôt		
Précompte mobilier à récupérer		
Ring Shopping Kortrijk Noord	-	166
Précompte mobilier à récupérer		
Basilix	119	326
Précompte mobilier à récupérer :		
Autre	1.128	26
Précompte immobilier à récupérer	162	368
Créances d'impôts (TVA)		
à récupérer	474	818
Autres créances courantes		
Montants ONSS à récupérer	50	90
Total	1.933	1.795

La juste valeur des créances courantes (€ 19,3 mio) correspond à la valeur bilantaire du fait du caractère à très court terme de ces actifs.

9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x € 1.000)	2019	2018
Banque	4.337	6.931
Total	4.337	6.931

La rubrique 'Trésorerie et équivalents de trésorerie' 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. La diminution du solde de cette rubrique par rapport à l'année passée est principalement liée à une plus faible proportion de loyers perçus avant la date de clôture de l'exercice ainsi qu'à une gestion attentive de la trésorerie.

10. Capital social

(x € 1.000)	Montants	Nombre d'actions
Capital souscrit		
Au 31 décembre 2018	318.034	7.540.250
Au 31 décembre 2019	329.249	7.807.981
Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale		
Nominatives		4.821.564
Dématérialisées		2.986.417
Total au 31 décembre 2019		7.807.981
Primes d'émission		
Au 31 décembre 2018	78.733	
Total au 31 décembre 2019	88.877	

Actionnariat

Au 31 décembre 2019, 7.807.981 actions sont en circulation, dont 34,46 % détenues par Wereldhave NV, 32,07 % par Wereldhave International N.V. et 33,47 % par le public.

Le capital social et les primes d'émission ont été augmentées au cours de l'année 2019 lors de la distribution d'un dividende optionnel (€ + 21,4 mio) réalisée en date du 15 mai 2019. Les coûts liés à cette opération d'augmentation de capital se sont établis à € 80.917.

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, arrivant à échéance au 24 avril 2020. Au cours de l'année 2019, le montant du capital autorisé a été réduit à concurrence de € 11,3 mio lors de l'opération de dividende optionnel. Au 31 décembre 2019, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 256.110.102,13.

Historique du capital

Date	Opération	Mouvements du capital (€ x 1.000)	Capital total après opération (€ x 1.000)	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
15 janvier 1998	Constitution	172.750	172.500	5.234.636	5.234.636
14 mai 1999	Fusion par absorption de la SA Groter Berchem	52.469	224.969	97.311	5.331.947
11 avril 2012	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 février 2015	Augmentation de capital en numéraire	26.614	292.774	630.819	6.939.017
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
15 mai 2019	Augmentation de capital - Dividende optionnel 2019	11.215	329.249	267.731	7.807.981
Au 31 décembre 2019			329.249		7.807.981
Primes d'émission					
11 avril 2012	Fusion par absorption de la SA Redevco Retail Belgium	27.759			
16 février 2015	Augmentation de capital en numéraire	22.804			
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			
15 mai 2019	Augmentation de capital - Dividende optionnel 2019	10.144			
Au 31 décembre 2019			88.877		

11. Obligations de pension

(x € 1.000)	2019	2018
Obligation nette au 1 janvier	845	1.060
Mutation d'obligation	286	- 215
Obligation nette au 31 décembre	1.131	845

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 2019 est de € 1.131k (2018 : € 845k).

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 2019. 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 (0,40 % pour les plans de pension 'Defined Benefit' et 0,30 % pour les plans de pension 'Defined Contribution'), les augmentations salariales futures attendues (2,0 %) et l'inflation attendue (2,0 %).

12. Dettes financières non courantes

Etablissements de crédit et autres emprunts

Au 31 décembre 2019, Wereldhave Belgium bénéficie de cinq lignes de crédit confirmées (revolving credits et term loans) à concurrence de € 240 mio, dont € 180 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. La marge comptée par la banque est considérée comme étant conforme aux conditions de marché.

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 2019, toutes les conditions liées aux covenants étaient respectées. (Voir Chapitre 9 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.

Au 31 décembre 2019, Wereldhave Belgium dispose d'une ligne de crédit supplémentaire à l'égard de son actionnaire majoritaire Wereldhave NV, d'un montant de € 150 mio, qui n'a pas été utilisée à la fin de l'année.

En 2019, 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 0,81 % (2018 : 1,09 %).

(in € mln)	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2019	Appelés au 31 décembre 2018	Date d'échéance limite
Prêteur				
ING 2018-2022	50	50	50	28/09/22
Wereldhave NV ¹	150	²	³	31/07/24
BNP Paribas Fortis	70	70	-	30/04/21
KBC	60	-	-	30/04/21
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11/04/24
Belfius 2018-2023	30	30	30	03/04/23
TOTAL	390	180	110	

1 Wereldhave NV détient au 31 décembre 2019, directement et indirectement 66,53 % des actions existantes de la Société

2 Cette ligne de crédit n'est pas effectivement utilisée mais bien considérée comme back-up pour le programme de Treasury Notes

3 Cette ligne de crédit était reprise dans les dettes court terme au 31 décembre 2018 (date d'échéance au 31/07/2019). Cette ligne a été prolongée de 5 ans au cours de l'année 2019

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

(in € mln)	Emprunts long terme	Emprunt court terme	Totaal
Solde retraité au 1er janvier 2019	110	176	286
Changements par rapport aux flux de trésorerie de financement			
Appel emprunts	70	58	128
Remboursement emprunts	-	- 141	- 141
	-	-	
Changements totaux par rapport aux flux de trésorerie de financement	70	- 83	- 13
Solde au 31 décembre 2019	180	93	273

La ligne de crédit intercompany a été remboursée dans son entièreté (€ 141 mio) au cours de l'année 2019 par l'utilisation d'autres emprunts. D'une part à court terme par l'émission de Commercial Papers supplémentaires, et d'autre part à long terme sur des lignes de crédit bancaires.

Analyse de sensibilité

Une augmentation (diminution) de la courbe de taux d'intérêt de 1 % a un effet de € - 1,3 mio (€ 0,9 mio) sur le résultat direct et sur les fonds propres, ce qui représente € - 0,17 par action (€ 0,12 par action).

13. Garanties locatives reçues

(x € 1.000)	2019	2018
Garantie locataires	1.052	810
Valeur nette comptable	1.052	810

14. Autres passifs financiers non courants

	Montant nominal	Taux d'intérêt	Situation au 31/12/2019
Durée			
Date de début : 28/09/2018 Date de fin : 28/09/2022	€ 50 mln	0,285 %	€ - 0,36 mln
Date de début : 30/06/2020 Date de fin : 30/06/2025	€ 50 mln	0,251 %	€ - 0,67 mln

Instruments de couverture autorisés

Outre l'IRS de € 50 mio acquis en date du 28 septembre 2018, celui-ci courant jusqu'au 28 septembre 2022, la Société a conclu en mai 2019 trois nouveaux IRS pour un montant nominal total de € 50 mio, avec une date de départ différée au 30 juin 2020 pour une période de 5 ans (jusqu'au 30 juin 2025) et à un taux fixe moyen de 0,251 %, en couverture de type macro de ses dettes financières à taux flottants.

Par la conclusion de ce swap de taux d'intérêt, le taux variable (Euribor – 3 mois flooré à 0,0 % sur les deux premières années des instruments) est converti en un taux fixe de 0,251 % (auquel doit être ajoutée la marge de financement) à l'échéance finale de la ligne de crédit.

Contrairement à l'IRS conclu en 2018, cet instrument financier n'est pas considéré comme un « cash flow hedge » tel que défini dans IFRS 9, toutes les réévaluations de ces instruments étant dès lors directement comptabilisées en compte de résultats.

Autres

La norme IFRS a été appliquée en 2019, résultant en la reconnaissance au passif d'une dette de location relative à un contrat de bail emphytéotique relatif à Kortrijk, pour un montant de € 6,5 mio. Le taux d'intérêt (incremental borrowing rate) utilisé dans le calcul de la dette de location est de 5,45 %.

15. Impôts différés

(x € 1.000)	2019	2018
Impôts différés	-	1.486

La provision pour impôts différés a été intégralement extournée dans le courant de l'année 2019 du fait de la fusion de la filiale Immo Guwy SA au sein de Wereldhave Belgium SCA (la SIR), celle-ci ayant donné lieu au paiement d'une exit tax d'un montant de € 0,7 mio. Au terme de cette opération, plus aucune dette d'impôt différée n'était comptabilisée au sein du portefeuille.

16. Passifs courants

(x € 1.000)	2019	2018
Etablissements de crédit	-	-
Autres emprunts	93.000	176.000
Autres dettes financières courantes	1.136	50
Fournisseurs	8.214	2.759
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.648	1.555
Autres passifs courants	-	-
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.663	2.235
Autres comptes de régularisation	7.142	6.044
Total	114.802	188.642

Établissements de crédit et autres emprunts

Etablissements de crédit : Wereldhave Belgium ne disposait d'aucune ligne de crédit court terme confirmée auprès de ses partenaires financiers en date du 31 décembre 2019.

Autres emprunts : En date du 31 décembre 2019, le programme de 'Treasury Notes', mis en place en septembre 2018, était utilisé à concurrence de € 93 mio.

Les émissions sur ce programme sont principalement réalisées à court terme (<1 an) mais, afin de couvrir le risque de marché, elles sont intégralement couvertes par des disponibilités sur des lignes de crédit engagées.

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.

(in € mln)	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2019	Appelés au 31 décembre 2018	Date d'échéance limite
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	26	-	-	NA
Wereldhave NV ¹	165	²	141	31/07/2024
Treasury notes program - Belfius/ KBC	100	93	35	NA
TOTAL	291	93	176	

¹ Wereldhave NV détient au 31 décembre 2019, directement et indirectement 66,50 % des actions existantes de la Société

² Cette ligne de crédit arrivait initialement à maturité au 31/07/2019 mais a été prolongée de 5 ans au cours de l'année 2019 et a dès lors été transférée dans les dettes financières à long terme

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

Autres dettes financières courantes (€ 1,1 mio)

Les autres dettes financières courantes comprennent principalement le précompte mobilier qui avait été prélevé, des années auparavant, sur les dividendes versés à Wereldhave International et Wereldhave NV, les actionnaires majoritaires de la Société (€ 1,1 mio). Le litige portant sur l'exigibilité de ce précompte mobilier a été tranché en faveur de la Société, celle-ci résultant dès lors en la comptabilisation de

la récupération de ces montants auprès de l'administration fiscale belge dans les créances à court terme ainsi que le remboursement de ces mêmes montants aux actionnaires majoritaires dans les dettes financières à court terme.

Fournisseurs

Les dettes commerciales (€ 8,2 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 :

(x € 1.000)	2019
Obligation d'investissement restant shopping centrum Genk Shopping 1	1.486
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Nivelles	7
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Kortrijk	239
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Liège	2.879
Obligation d'investissement restant Brugge Retail Park	146
Remaining investment commitment immeubles de bureau	244
Obligation d'investissement restant divers	240
Fournisseurs divers	2.972
	8.214

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 (€ 0,1 million) et les rémunérations (€ 1,5 mio).

Revenus immobiliers perçu d'avance (€ 3,7 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 2020.

Autres comptes de régularisation (€ 7,1 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, ...) et à la répartition des contrats de location en fonction du chiffre d'affaires.

17. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x € 1.000)	2019	2018
Revenus locatifs	59.477	53.985
Réductions de loyer	- 2.029	- 1.690
Loyers	57.448	52.295
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.909	855
Loyers à payer sur espaces loués	- 13	- 3 ¹
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	- 742	- 161
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	11	10
Charges relatives à la location	- 744	- 154¹
Résultat locatif net	58.613	52.996¹

¹ En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier

Les revenus locatifs sont répartis entre environ 625 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.

Pour les revenus locatifs qui dépendent des chiffres d'affaire réalisés par les locataires, la Société 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 4,1 %.

Les dix locataires les plus importants représentent 24,1 % du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel commun des baux en cours au 31 décembre 2019 se présente comme suit :

(x € 1.000)	2019	2018
Année 1	52.197	48.187
Année 2 - année 4	117.532	105.985
Année 5	31.135	24.821
Valeur nette comptable	200.864	178.993

18. Charges locatives et taxes et récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(x € 1.000)	2019	2018
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.282	11.576 ¹
Charges locatives supportées par le propriétaire	- 11.058	- 12.951 ¹
Total	- 1.776	- 1.375

¹ Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

Les charges locatives et taxes reprennent les charges communes (€ 11,1 mio) dépensées dans le cadre de la gestion du portefeuille.

La récupération comprend la refacturation des charges communes (€ 9,3 mio) telle que stipulée 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 2018 (2019 : € - 1,8 mio – 2018 : € - 1,4 mio) est liée 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 et à l'augmentation du taux de vacance des surfaces constatée en 2019.

19. Autres revenus et charges liés à location

Les Autres revenus et charges liés à la location (€ 4,8 mio) comprennent principalement les revenus générés dans les espaces communs des centres commerciaux ainsi que les contributions marketing versées par les locataires pour financer les actions marketing réalisées au sein des centres. Ces actions consistent entre autres en des campagnes marketing dans les media, des animations dans les surfaces communes, ...

20. Charges immobilières

(x € 1.000)	2019	2018
Frais techniques	545	157
Frais de vacances	726	625
Frais commerciaux	5.931	5.772 ¹
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	422	347
Frais de gestion	1.117	921
Total	8.741	7.822

¹ Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

Les frais techniques comprennent la maintenance récurrente (€ 507k) et les primes d'assurance (€ 38k).

Les frais commerciaux comprennent tous les frais de publicité et de marketing dépensés au sein des centres commerciaux, entre autres les frais d'actions marketing dans les media, les frais d'activités d'animations organisées dans les espaces communs, ..., ainsi que les frais d'agents immobiliers (€ 317k).

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 de gestion interne comprennent les frais internes (personnel, ...) qui peuvent être attribués directement à la maintenance du portefeuille immeubles de placement (€ 1,1 mio).

21. Frais généraux de la Société

(x € 1.000)	2019	2018
Frais de personnel		
Salaires	2.462	1.869
Charges sociales	871	899
Attribution frais de salaire aux projets de développement	- 346	- 410
Participation aux bénéfices	496	543
Frais de pension et d'assurance	464	412
Autres frais de personnel	384	476
Sous-total frais de personnel	4.331	3.789
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	- 953	- 834
Total frais de personnel	3.378	2.956
Autres frais		
Frais d'audit	129	120
Frais de conseils	551	527
Frais divers	1.603	1.425
Sous-total autres frais	2.283	2.072
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	- 387	- 351
Total autres frais	1.895	1.721
Total frais généraux	5.273	4.676

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

En 2019, un pourcentage forfaitaire des frais généraux et de revenus (2019 : € 1,3 mio ; 2018 : € 1,2 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 2019, un nombre moyen de membres du personnel de 46,6 ETP a été employé ; le nombre de personnes sur le payroll de la Société s'est établi à 49,0 ETP au 31 décembre 2019.

La répartition du bénéfice distribuée aux employés sous la forme d'un bonus 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.

22. Autres revenus et charges d'exploitation

Clé de répartition de l'attribution des autres revenus et charges d'exploitation aux charges immobilières

En 2019, un pourcentage forfaitaire des autres revenus d'exploitation (2019 : € 0,3 mio ; 2018 : € 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.

(x € 1.000)	2019	2018
Autres revenus et charges d'exploitation		
Autres revenus	1.699	1.524
Frais de SIR	- 162	- 198
Taxe sociétés d'investissement	- 630	- 576
Sous-total autres revenus et charges d'exploitation	908	751
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	- 336	- 335
Total autres revenus et frais d'exploitation	571	415

Autres revenus d'exploitation

Les autres revenus d'exploitation reprennent les honoraires de gestion locative (2019 : € 1,2 mio – 2018 : € 1,2 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'.

23. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x € 1.000)	2019	2018
Réévaluations positives	2.590	24.388
Réévaluations négatives	- 19.137	- 24.865
Valeur nette comptable	- 16.547	- 477

Voir aussi commentaire 6.1.

24. Résultat financier

(x € 1.000)	2019	2018
Revenus financiers		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	53	157
	53	157
Charges financières		
Charges d'intérêts	- 2.285	- 2.669
Autres charges d'intérêts	- 374	- 401 ¹
Autres	- 88	- 102
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés	- 674	-
	- 3.422	- 3.172
Total	- 3.368	- 3.015
Taux d'intérêt moyen sur le financement	0,81 %	1,09 %
Charges d'intérêts nettes	- 2.285	- 2.669
Dettes moyennes pondérées pour la période	281.944	243.855

¹ En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier.

Les charges d'intérêts (€ 2,3 mio) comprennent les intérêts payés sur les emprunts contractés par la Société dans le cadre de sa gestion de trésorerie. Les autres charges d'intérêt

comprennent les canons emphytéotiques payés sur un contrat de bail emphytéotique à Kortrijk, conformément à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location.

25. Impôts sur le résultat

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

Les 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)	2019	2018
Impôts des sociétés	- 137	- 299
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	1.486	323
Exit tax	- 699	-
Total	649	23

L'extourne de la provision pour impôts différés (€ + 1,5 mio) est le résultat de la fusion de Immo Guwy SA au sein de Wereldhave

Belgium CVA, celle-ci ayant généré le paiement d'une exit tax d'un montant de € 0,7 mio.

26. Résultat par action

Le résultat par action est calculé sur base du bénéfice total après impôts et la moyenne du nombre d'actions en circulation de l'année (2019 : € 5,92 ; 2018 : € 5,74). 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 2019 du fait de l'opération de dividende optionnel, par laquelle 267.731 nouvelles actions ont été émises au 15 mai 2019. Au 31 décembre 2019, le nombre total d'actions en circulation s'établit à 7.807.981 (7.540.250 au 31 décembre 2018) et le nombre moyen d'actions sur l'exercice s'est établi à 7.708.223.

27. Dividende

En 2019, un dividende d'un montant de € 39,2 mio a été distribué (€ 5,20/action brut - € 3,64/action net), duquel € 17,8 mio a été distribué en espèces et € 21,4 mio en 267.731 nouvelles actions de la Société. Le Conseil d'Administration du Gérant a proposé de distribuer un dividende d'un montant

de € 40,6 mio (2018 : € 39,2 mio) soit un dividende brut de € 5,20 ; net € 3,64 (2018 : brut € 5,20 ; net € 3,64) 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 (calculé sur les chiffres statutaires de Wereldhave Belgium Comm. VA.)

(x € 1.000)	2019	2018
Résultat net	27.639	39.644
Amortissements	114	105
Résultat sur vente de biens immobiliers	21	35
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	14.646	588
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	42.420	40.373
Résultat minimum distribuable (80 %)	33.936	32.299
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	40.602	39.209
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende / par action	5,20	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.

28. Article 617 du Code des Sociétés

Le montant tel que défini à l'article 617 du Code des Sociétés (désormais Art 7 :212 du Code des Sociétés et des Associations), 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 (calculé sur les chiffres statutaires de Wereldhave Belgium Comm. VA.)

(x € 1.000)	2019	2018
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital	329.285	318.034
Primes d'émission	88.877	78.733
Réserve légale	25	-
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.803 ¹	188.173 ¹
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	- ²	- ²
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-	-
Resultat de l'exercice qui conformément au chapitre 4 de l'annexe C de l'AR du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	- ³	- ³
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée en réserve	- ⁴	- ⁴
Total des capitaux propres non distribuables	599.990	584.940
Capitaux propres	690.485	680.920
Distribution du dividende proposée	40.602	39.209
Nombre d'actions	7.807.981	7.540.250
Réserve subsistant après distribution	49.893	56.771

1 La réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers est considérée comme nette, sans distinction entre les réserves positives et négatives

2 Les soldes négatifs de 2019 et 2018, respectivement - 192,6 keur et - 51,7 keur, ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 617

3 Les montants négatifs de 2019 et 2018, respectivement - 14.646,5 keur et - 218,3 keur, ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 617

4 Les montants négatifs de 2019 et 2018, respectivement - 674,3 keur et 0 keur, ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 617

29. Détermination du taux d'endettement

(x € 1.000)	Bilan statutaire	Bilan consolidé
Total de la rubrique "Passif" du bilan	301.894	304.333
I. Passifs non courants	189.284	189.530
A. Provisions	- 930	- 1.131
C. Autres passifs financiers non-courants - Instruments de couverture autorisés	- 1.035	- 1.035
II. Passifs courants	112.609	114.802
F. Comptes de régularisation	- 10.160	- 10.805
Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)	289.769	291.362
Total de la rubrique "Actif" du bilan	992.379	993.554
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
Total de la rubrique "Actif" du bilan	992.379	993.554
Taux d'endettement	29,20 %	29,33 %

30. Transactions avec des parties liées

La rémunération du Gérant, Wereldhave Belgium SA, fait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires et est fixée à € 120.000 (hors TVA). Les honoraires intra-groupe, facturés par Wereldhave NV et qui sont, entre autres, liés au soutien informatique (ICT), se sont élevés en 2019 à € 423k (hors TVA).

Ligne de crédit (revolving credits) accordées à la SCA Wereldhave Belgium par la société anonyme de droit néerlandais Wereldhave SA (actionnaire de référence 66,53 %), ayant le statut FBI (cfr. également notes 12 et 16) :

Au 31 juillet 2014, Wereldhave SA avait 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 et, au 18 août 2014, Wereldhave SA avait consenti une ligne de crédit complémentaire d'un montant de € 14,5 mio pour une période de 5 ans, avec une marge de 80 points de base. Au 18 juillet 2019, ces deux lignes de crédit ont été remplacées par une nouvelle ligne de crédit de € 150 mio pour une nouvelle

période de 5 ans (jusqu'au 31 juillet 2024), à une marge de crédit de 120 points de base. Cette ligne de crédit est principalement utilisée comme ligne de back-up pour le programme de treasury notes, celui-ci pouvant être utilisé à concurrence d'un montant nominal de € 100 mio. Au 31 décembre 2019, cette ligne n'était pas utilisée.

Hormis les dividendes décrétés et les transactions susmentionnées, il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres sociétés du Groupe en 2019. Les indemnités destinées aux administrateurs exécutifs/non exécutifs ou aux membres du management exécutif (€ 901.371) sont expliquées dans le rapport de rémunération incorporé dans le rapport annuel consolidé.

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

31. Liste des entreprises consolidées

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

	Adresse	Numéro d'entreprise	Participations dans entreprises liées (x € 1.000)	Part détenue dans le capital (in %)
Société				
Joseph II nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0472.903.308	642	99,98 %
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0452.882.013	208	100 %
W.B.P.M. nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0833.792.402	62	99 %
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52 %
			2.415	

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 Vilvorde 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 résiduaux sur le bien immobilier susmentionné.

La valeur des droits de propriété résiduaux 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 résiduaux 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 résiduaux de ce bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II, 26-30 est égale à € 1 dans le chef de J-II SA (c'est-à-dire le prix d'achat à payer par l'emphytéote (l'Union européenne) pour la levée de l'option d'achat dans la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026). Par ailleurs, on peut également en conclure que, dans le cadre de cette transaction, J-II SA n'a plus d'obligation à l'égard de l'emphytéote (c'est-à-dire l'Union européenne) ou à l'égard de BNP Paribas Fortis en tant qu'acheteur des canons découlant de la convention d'emphytéose.

Waterloo shopping SPRL

Waterloo Shopping SPRL, dont le siège social est situé Medialaan 30 à 1800 Vilvorde et qui porte le numéro d'entreprise 0452.882.013, est une société de promotion immobilière qui opère dans le cadre du projet de modernisation et d'extension dans le centre de Waterloo. La partie commerciale de ce projet sera directement développée par Wereldhave Belgium SCA (après la reprise par la SIR de sa filiale Immo Guwy SA), tandis que Waterloo Shopping se chargera du développement de la partie résidentielle du projet. Ce projet est idéalement localisé sur l'ancien « site Delhaize », faisant partie du bloc délimité par la chaussée de Bruxelles, l'avenue Reine Astrid, l'avenue de l'Ange et la rue Maurice Verbeeck.

Le 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 juste valeur de ce projet a été fixée à € 1,2 mio, ce montant représentant la valeur du terrain. Dans le cadre de la fusion d'Immo Guwy SA au cours de l'année 2019, ce projet a été réévalué, donnant lieu à une réduction de valeur d'un montant de € 0,6 mio (de € 1,8 mio au 31 décembre 2018 à € 1,2 mio au 31 décembre 2019).

Le montant d'investissement estimé pour ce projet de développement a été estimé à € 50 mio.

WBPM SA

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

Wereldhave Belgium services SA

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

32. Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan

La Société a des obligations d'investissement contractées pour un montant de € 8,0 mio. Celles-ci se rapportent principalement à la réaffectation des surfaces libérées par Carrefour ainsi qu'aux programmes de rénovation et d'extension dans le centre commercial 'Belle-Île'. Les obligations emphytéotiques liées au centre commercial 'RingShopping' à Kortrijk, courant jusqu'en 2115, ont été comptabilisées en 2019 au bilan conformément à l'IFRS 16 et ne sont donc plus repris hors bilan. Nous référons également à la note 3.1 du présent rapport au 31 décembre 2019.

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

(x € 1.000)	2019	2018
< 1 an	8.069	3.376
>1 an - < 5 ans	0	1.584
> 5 ans	0	31.825
Total	8.069	36.785

33. Rémunération du Commissaire

Les honoraires du Commissaire en 2019 portant sur les activités d'audit se sont élevés à € 99.749 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 (dividende optionnel et apport dans J-II), ainsi que d'autres missions spécifiques, pour lesquelles ont été facturés des honoraires s'établissant à € 13.500 (hors TVA).

34. Succursales

La Société n'a pas de succursale.

35. Procédures judiciaires et arbitrages

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

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

Une procédure judiciaire a été introduite contre l'Etat belge 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.

Par arrêt du 15 mars 2019, la Cour d'Appel a déclaré les revendications de l'Etat belge comme étant non fondées.

Après signification de cet arrêt à l'Etat belge, celui-ci s'est abstenu de tout recours, de manière à ce que cette décision est à présent définitive.

En conséquence, la Société ne devait pas prélever ce précompte mobilier de 5 % sur les dividendes versés aux sociétés néerlandaises Wereldhave NV et Wereldhave International NV.

En exécution de cet arrêt, l'Etat belge a, par décision administrative du 18 octobre 2019, déclaré l'exonération de ces précomptes mobiliers payés sur les années 1999 et 2000 qui avaient été injustement perçus.

Au 31 décembre 2019, ces montants n'étaient pas encore remboursés à la Société.

36. Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

En date du 4 février 2020 et comme annoncé dans le communiqué de presse sur les résultats 2019, la partie résidentielle de l'immeuble à Gent Overpoort (environ 2.000 m² de logements d'étudiants) a été vendus pour un prix de vente de € 7,8 mio. Tenant compte de la dernière évaluation de l'expert indépendant (€ 7,5 mio), laquelle a été enregistrée dans les 'Actifs détenus en vue de la vente' au 31 décembre 2019, cette transaction a généré une plus-value qui sera comptabilisée en résultats au cours de l'année 2020.

De plus, les actionnaires ont été invités à une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires qui se tiendra le 6 mars 2020 avec pour ordre du jour :

- le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé ;
- la modification de l'objet/du but de la société afin de mettre ses statuts en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et des Associations et
- la transformation de la Société en une "société anonyme" avec un modèle de Conseil d'Administration à un seul niveau.

Tous les documents relatifs à cette Assemblée Générale Extraordinaire sont disponibles sur le site web de la Société (www.wereldhavebelgium.com/investor-relations/rapporten-publicaties/).

A l'exception de ces opérations, aucun autre événement significatif n'est survenu après le 31 décembre 2019 qui soit susceptible d'avoir une influence sur le présent rapport financier ou qui devrait y être mentionné.

Rapport du Commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Wereldhave Belgium Comm. VA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. 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 2019, 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 10 avril 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration 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 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Wereldhave Belgium SCA durant quatre 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 2019, 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 consolidé au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie 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'000 993.554 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR'000 28.957 EUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2019, 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 d'administration 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

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités 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 ces points.

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 2019, la valeur des immeubles de placement du groupe s'élevait à EUR 961,3 million et représentait 96,8 % 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 Nivelles 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 d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration 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 d'administration 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 d'administration 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. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

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 d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

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 3 :32 du Code des sociétés et des associations.

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 3 :65 du Code des sociétés et des associations 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 6 mars 2020

KPMG Réviseurs d'Entreprises Commissaire

représentée par
Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

Comptes annuels statutaires abrégés

Situation financière statutaire

(x € 1.000)

31 décembre 2019

31 décembre 2018

Actif	31 décembre 2019	31 décembre 2018
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	960.706	938.972
D. Autres immobilisations corporelles	439	545
E. Actifs financiers non courants		
Participations dans des entreprises liées	2.415	10.298
Créances sur entreprises liées	201	10.320
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	357	334
	964.118	960.469
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
Immeubles de placement	7.480	-
D. Créances commerciales	16.029	12.367
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.776	1.039
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.976	5.624
	28.260	19.029
Total de l'actif	992.379	979.498
Total des capitaux propres		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
A. Capital		
Capital souscrit	329.437	318.141
Frais d'augmentation de capital	- 153	- 108
B. Primes d'émission	88.877	78.733
C. Réserves		
a. Réserve légale	25	-
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.803	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	- 193	- 52
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 597	- 446
m. Autres réserves	- 115	- 116
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	63.762	56.950
D. Résultat net de l'exercice	27.639 ¹	39.644
	690.485	680.920
II. Intérêts minoritaires	-	-

(x € 1.000)

31 décembre 2019

31 décembre 2018

Passif		
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	930	714
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	179.805	109.726
c. Autres dettes financières non courantes		
Garanties locatives reçues	1.007	748
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	1.035	159
Autres	6.507	-
	189.284	111.347
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
c. Autres dettes financières courantes		
Autres emprunts	93.000	176.000
Autres	1.136	50
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	7.254	2.573
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.059	955
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.344	2.228
Autres	6.816	5.425
	112.609	187.231
Total des capitaux propres et du passif	992.379	979.498
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	88,43	90,30

1 Dividende proposé 2019 : 40.601 KEUR (€ 5,20 * 7.807.981 actions)

Compte de résultats statutaire

(x € 1.000)	31 décembre 2019	31 décembre 2018 (retraité)
I. Revenus locatifs		
Loyers	56.816	51.414
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.909	855
III. Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur espaces loués	- 13	- 3 ¹
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	- 635	- 122
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	- 2	1
Résultat locatif net	58.076	52.144
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-	0²
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 1.798	- 1.368²
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.933	1.988²
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	136	620²
Résultat immobilier	58.212	52.764²
IX. Frais techniques		
Réparations	- 453	- 111
Primes d'assurances	- 38	- 38
	- 491	- 150
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	- 318	- 366
Publicité	- 2.694	- 2.893 ²
	- 3.012	3.259²
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	- 715	- 612
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	- 412	- 338
	- 1.127	- 951
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	- 1.068	- 961
	- 1.068	- 961
Charges immobilières	- 5.697	- 5.321²
Résultat d'exploitation des immeubles	52.515	47.444
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	- 2.435	- 2.274
Autres	- 1.383	- 1.234
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	- 828	- 779
Total XIV. + XV.	- 4.646	- 4.287
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47.869	43.157
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		2.489
Valeur comptable des immeubles vendus	- 21	- 2.524
	- 21	- 35
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	9	- 4
	9	- 4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.656	24.277
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 17.302	- 24.865
	- 14.646	- 588
Total XVI. + XVII. XVIII.	- 14.659	- 627
Résultat d'exploitation	33.210	42.530

(x € 1.000)	31 décembre 2019	31 décembre 2018 (retraité)
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	52	152
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	- 2.050	- 2.427
Autres charges d'intérêts	- 374	- 401 ¹
XXII. Autres charges financières		
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actif financier	- 2.321	
Frais bancaires et autres commissions	- 86	- 100
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Instruments de couverture autorisés	- 674	-
Résultat financier	- 5.453	- 2.776
Résultat avant impôts	27.757	39.754
XXIV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	- 119	- 110
Impôt	- 119	- 110
Résultat net	27.639	39.644
Résultat net actionnaires du groupe	27.639	39.644
Résultat par action (x € 1)	3,59	5,58
Résultat dilué par action (x € 1)	3,59	5,58

- 1 En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier
 2 Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

Etat du résultat global

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
I. Résultat net	27.639	39.644
II. Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	- 141	451
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	- 151	275
Total autres éléments du résultat global	- 292	726
Résultat global (I + II)	27.346	40.370
Imputable à :		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	27.346	40.370

État statutaire des variations des capitaux propres

(x € 1.000)	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
2018				
Bilan de clôture au 31 décembre 2017	292.774	50.563	-	146.219
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)				
Bilan ajusté au 1er janvier 2018	292.774	50.563	-	146.219
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				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹				41.955
Dividende de l'exercice 2017 ²				
Bilan au 31 décembre 2018	318.034	78.733	-	188.173
2019				
Bilan de clôture au 31 décembre 2018	318.034	78.733	-	188.173
Augmentation de capital	11.251			
Primes d'émission		10.144		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Prélèvement sur les réserves				
Provisions pour pensions				
Autres			25	
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ³				- 6.370
Dividende de l'exercice 2018 ⁴				
Bilan au 31 décembre 2019	329.285	88.877	25	181.803
Transfert du résultat 2019 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				- 14.646
Transfert des variations 2019 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				
Dividende proposé 2019 ⁵				
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs				
Bilan au 31 décembre 2019 après affectation ⁶	329.285	88.877	25	167.156

1 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2017. Reclassement 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

2 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

3 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2018. Reclassement de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'

4 Dividende payé de l'exercice 2018 € 5,20 (net € 3,64) par action : € - 39.209 dont € 17.769 payé en espèce et le solde distribué en 267.731 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission

5 Dividende 2019 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2020

6 Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2019, l'affectation future du résultat 2019 qui aura lieu en 2020



	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de IFRS n'est pas appliquée	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
2018								
Bilan de clôture au 31 décembre 2017	- 503	-	- 721	-	134.293	-	-	622.626
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)					- 116			- 116
Bilan ajusté au 1er janvier 2018	- 503	-	- 721	- 116	134.293	-	-	622.510
Augmentation de capital								25.260
Primes d'émission								28.170
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	451							451
Prélèvement sur les réserves								-
Provisions pour pensions			275					275
Autres								-
Résultat net						39.644		39.644
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					- 41.955			-
Dividende de l'exercice 2017					- 35.389			- 35.389
Bilan au 31 décembre 2018	- 52	-	- 446	- 116	56.949	39.644	-	680.919
2019								
Bilan de clôture au 31 décembre 2018	- 52	-	- 446	- 116	96.593	-	-	680.919
Augmentation de capital								11.251
Primes d'émission								10.144
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	- 141							- 141
Prélèvement sur les réserves								-
Provisions pour pensions			- 151					- 151
Autres				1	8			34
Résultat net						27.639		27.639
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					6.370			-
Dividende de l'exercice 2018					- 39.209			- 39.209
Bilan au 31 décembre 2019	- 193	-	- 597	- 115	63.762	27.639	-	690.485
Transfert du résultat 2019 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						14.646		-
Transfert des variations 2019 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		- 674				674		-
Dividende proposé 2019						- 40.602	40.602	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs					2.358	- 2.358		-
Bilan au 31 décembre 2019 après affectation	- 193	- 674	- 597	- 115	66.120	0	40.602	690.485

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 December 2019	31 December 2018
A. Résultat net	27.639	39.644
B. Transfert aux/des réserves	14.646	588
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Exercice comptable	14.646	588
C. Rémunération du capital	40.602	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.

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 :

- 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 ;
- les comptes annuels forment une représentation fidèle de l'actif, du passif, de la situation financière et du résultat de Wereldhave Belgium ;
- 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 ;
- le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels est confrontée Wereldhave Belgium ; et que
- 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
 M. Storm
 D. de Vreede

Vilvorde, 6 mars 2020

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	129
Risques opérationnels	131
Risques financiers	134
Risques réglementaires	135
Maîtrise des risques	136

¹ Le chapitre 'Facteurs de risque' fait partie intégrante du rapport de gestion conformément à l'article 96, §1 du Code des Sociétés (désormais article 3 :6, §1 du CSA)

Risques liés au marché

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Conjoncture économique Ralentissement de la conjoncture économique ou récession	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des loyers en cas de remise en location ou demandes de réduction du loyer. 2. Risque plus élevé de faillite du locataire. 3. Diminution de la valeur réelle du portefeuille de placements immobiliers et, par conséquent, baisse de la valeur nette de l'action et augmentation du taux d'endettement. 4. Risque de réalisation des risques décrits ci-après en conséquence directe ou indirecte de la conjoncture économique. 5. Augmentation de l'inoccupation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition géographique du portefeuille immobilier en Belgique. (voir aperçu du portefeuille immobilier. (1-2-3-4-5)) • Diversification sectorielle du portefeuille de locataires (voir branche mix). (1-2-3-4-5) • Gestion active des actifs. (1-2-3-4-5) • Acquisition et application de connaissances du marché. (1-2-3-4-5) • La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation s'élève à 3,0 ans et jusqu'à la fin des contrats de bail à 6,1 ans. (1-2-3-4-5)
Marché locatif des centres commerciaux Activités de vente des locataires sous pression	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risque plus élevé de faillite du locataire. 2. Augmentation possible du nombre de créances douteuses avec, par conséquent, une diminution de la fréquence d'encaissement. 3. Augmentation du taux d'inoccupation à défaut de trouver des candidats locataires au prix du marché. 	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires de qualité, tels que de grands détaillants nationaux et internationaux, le risque de faillite étant moins élevé. (1-2-3) • Gestion active des actifs, notamment par contact direct et proactif avec les locataires. (1-2-3) • Suivi strict de la politique d'encaissement. (2) • 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) • Stimulation de la domiciliation des paiements des loyers. (1-2)
Diminution de la solvabilité des locataires	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation possible du nombre de créances douteuses avec, par conséquent, une diminution de la fréquence d'encaissement. 2. Augmentation de l'inoccupation à défaut de trouver des candidats locataires aux prix du marché. 3. Diminution possible des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Donner la préférence aux locataires de qualité. (1-3) • Screening de la solvabilité du locataire par la base de données Graydon. (1-3) • Gestion active des actifs notamment par contact direct et proactif avec les locataires. (1-2) • Utilisation des conditions de bail standard telles que le paiement anticipé du loyer et la constitution d'une garantie bancaire. (1-2)
Pression concurrentielle en hausse sur le marché retail (E-commerce, ...)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution du nombre de visiteurs 2. Diminutions des revenus locatifs 3. Augmentation du vide locatif 	<ul style="list-style-type: none"> • Asset management actif pour renforcer l'attractivité du portefeuille immobilier (mix locataires, ...) (1-2-3) • 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) • Les centres commerciaux offrent un aspect expérience élargi et une plus large palette de services que la simple activité commerciale (F&B, zones pour enfants, ...). Cet ajout d'activités complémentaires (F&B, loisirs, ...) en cours de réalisation permet également de renforcer l'attractivité à long terme du portefeuille immobilier. (1-2-3)
Risque de déflation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Report/renonciation à l'achat de biens de consommation (baisses de prix attendues), ce qui induit une pression sur le chiffre d'affaires du locataire. 2. Diminution possible des revenus locatifs par indexation négative. 	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires professionnels de qualité, le risque de faillite et de défaut de paiement étant inférieur. (2) • 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)
Risque d'inflation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Écart croissant entre les revenus locatifs perçus et le loyer du marché. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir à titre standard des clauses d'indexation dans les contrats de bail. (1)) • Les contrats de location incluant une faculté d'adaptation du niveau de loyer aux dates de break (tous les 3 ans pour un bail commercial) permet également d'assurer que cet écart ne devienne pas trop important. (1)
Volatilité des taux d'intérêt Fortes fluctuations des taux d'intérêts à court et/ou long terme sur les marchés internationaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation des coûts financiers. 2. Fluctuations de la valeur des instruments financiers. 3. En raison de ce qui précède, baisse possible de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement. 4. Diminution possible du résultat distribuable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversification de différentes sources de capitaux et de financement. (1-2-3) • Couverture contre ces fluctuations des taux d'intérêt par des instruments financiers dérivés. (1-2-3) • Le niveau d'endettement s'est maintenu à un niveau limité de 29,3 % au 31 décembre 2019 ; par conséquent, l'impact des potentielles fluctuations reste limité. (1) • Dettes à taux d'intérêt fixes (40 %) et respectivement à taux d'intérêt variables (60 %). (1-2-3-4)

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Marchés financiers Volatilité et incertitude sur les marchés – financiers – internationaux	<ol style="list-style-type: none"> Possibilités limitées d'attirer du capital frais sous la forme de capitaux propres ou de capitaux de tiers. Augmentation du taux d'endettement et limitation des perspectives de croissance. Volatilité du cours de bourse des actions. 	<ul style="list-style-type: none"> 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) Wereldhave (International) SA, l'actionnaire majoritaire, est un actionnaire à long terme. (1-2-3) Communication systématique et cohérente à propos des perspectives financières à tous les acteurs intéressés. (1-2-3) Application et respect de la législation sur les SIR en vue de la protection des particuliers, des investisseurs professionnels et des actionnaires. (1-2-3) Situation patrimoniale solide (ratio d'endettement limité). (1-2-3) 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. (1-2-3)
Menace terroriste	<ol style="list-style-type: none"> Diminution de la fréquentation. Baisse du chiffre d'affaires des locataires. Destruction (partielle) du bâtiment et, par conséquent, diminution possible des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Protection d'excellente qualité (TIC, services de sécurité, etc.). (1-2) Collaboration avec les services publics (police, etc.). (1-2) Assurance contre le terrorisme et la perte de revenus locatifs. (3)
Situation géopolitique Instabilité politique nationale/internationale	<ol style="list-style-type: none"> 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. Diminution du nombre de sources d'investissement et risque majoré de concrétisation d'autres risques financiers. Accès limité aux marchés de capitaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Concentration sur le marché immobilier commercial en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg qui peuvent être considérés comme des pays sûrs et raisonnablement stables. (1-2-3) Le niveau d'endettement s'est maintenu à un niveau limité de 29,3 % au 31 décembre 2019 ; par conséquent, l'impact des potentielles fluctuations reste limité. (1-2-3) Situation bilantaire solide. (1-2-3)
Variation de la juste valeur des immeubles Volatilité des valeurs du portefeuille immobilier	<ol style="list-style-type: none"> Modification des chiffres du bilan. Impact sur la valeur intrinsèque et sur le ratio d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Gestion proactive des actifs gérés pour compte propre de manière à maintenir le taux de vacance le plus faible possible. L'ajout d'activités complémentaires (F&B, loisirs, ...), lequel pouvant être considéré comme étant une stratégie de diversification, apporte également une stabilité supplémentaire au portefeuille. (1-2) Gestion active en termes d'investissement au sein du portefeuille en vue d'en préserver sa valeur. (1-2) 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) Politique active de développement durable (mesures destinées à améliorer les performances énergétiques, certification des bâtiments, séparation des flux, etc.). (1-2)
Risque de liquidité de l'action	<ol style="list-style-type: none"> Les investisseurs qui n'investissent pas dans des actions en raison de la liquidité. Restrictions à l'achat et à la vente d'un grand nombre d'actions. 	<ul style="list-style-type: none"> Communication transparente et organisation d'une stratégie active de communication pour renforcer la visibilité de la Société. (1-2) Services financiers par BNP Paribas Fortis et mission de liquidity provider attribuée à Degroof-Petercam. (2) Extension de la base de free float de la Société via des opérations d'investissement (apport en nature) (1-2)

Risques opérationnels

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Stratégie Choix d'investissements et de politique de gestion	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne pas atteindre les rendements attendus. 2. Baisse du flux des revenus ainsi que de leur stabilité. 3. Révision du profil de risque de l'entreprise. 4. Diminution du taux d'occupation par le fait que le portefeuille immobilier n'est pas adapté à la demande du marché. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • Évaluation externe préalable à un achat par un expert évaluateur indépendant. (1-2-3-4) • 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) • 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) • Clauses de garanties locatives dans le chef du vendeur de l'immobilier. (1-2-3-4) • Surveillance permanente par un module de projet-application TIC. (1-2-3-4) • Suivi permanent des locataires : aspects financiers, chiffre d'affaires, pression du loyer, etc. (1-2-3-4)
Pipeline de développement Solvabilité des cocontractants, permis, budgétisation, etc.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incertitude à propos des revenus futurs et du taux d'occupation empêchant d'atteindre le rendement visé. 2. Les autorisations ne sont pas accordées ou subissent des retards. 3. Fluctuations conjoncturelles pendant la phase de construction. 4. Dépassement matériel des budgets et coûts. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pipeline de projets de développement limité (<10 % du portefeuille immobilier). (1-2-3-4) • Évaluation analytique préalable/étude de faisabilité et suivi par une équipe spécialisée dans la promotion immobilière. (1-2-3-4) • Démarrage des projets de développement pour autant qu'un pourcentage minimum de prélocation des surfaces en développement ait été atteint. (1-3) • Sélection attentive des entreprises avec lesquelles la Société contracte dans le cadre d'un projet de développement. (4)
Age et qualité des bâtiments Processus d'obsolescence programmée	<ol style="list-style-type: none"> 1. Coûts de maintenance croissants. 2. Diminution du taux d'occupation. 3. Perte d'attrait pour les locataires avec, pour conséquence, diminution des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Chaque année, établir un budget quinquennal pour la maintenance structurelle et la rénovation des bâtiments existants. (1-2-3) • Rotation du portefeuille afin d'actualiser le portefeuille (technique, sites, etc.). (1-2-3) • Coordination interne stricte par le management et suivi avec les property managers. (1-2-3)
Risque environnemental Pollution constatée ou causée par des immeubles détenus en portefeuille	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dégradation de l'environnement. 2. Augmentation des coûts (frais de gestion, frais de dépollution, ...). 3. Impact négatif sur l'image de la Société. 4. Impact négatif sur la juste valeur du portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Due diligence poussée sur ces aspects lors de l'étude de nouveaux projets d'investissement. (1-2-3-4) • Asset management actif pour prévenir et traiter au plus tôt les problèmes environnementaux potentiels. (1-2-3-4) • Investissements annuels dans le portefeuille pour maintenir les installations techniques en bon état de fonctionnement. (1-2-3-4)
Copropriété Certains immeubles en portefeuille sont détenus en copropriété, ce qui peut occasionner des difficultés en cas de décisions stratégiques (redéveloppement, ...) à prendre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation des coûts d'entretien. 2. Obsolescence d'immeubles au sein du portefeuille. 3. Impact négatif sur la juste valeur du portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • Participation active de la Société dans la gestion des co-propriétés dans lesquelles elle est impliquée de manière à pouvoir défendre ses intérêts. (1-2-3)
Fusions, scissions et autres opérations de reprise 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pertes économiques à enregistrer en cas de valorisations supérieures des actifs ou inférieures des passifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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, ...) (1) • La structure de la Société est activement gérée, avec l'aide de conseillers spécialisés, de manière à pouvoir optimiser les paramètres économiques des diverses entités du Groupe. (1)

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Inoccupation Scénarios d'inoccupation résultant de faillites, délocalisations, réductions des effectifs, etc.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution du taux d'occupation. 2. Diminution de la valeur réelle de l'immobilier et, par conséquent, de la valeur nette et augmentation du ratio d'endettement. 3. Révision à la baisse possible du loyer du marché. 4. Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés aux locataires (par exemple, charges communes qui restent à charge du propriétaire). 	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • Utiliser l'effet d'échelle afin de pouvoir réaliser des transactions globales sur plusieurs centres commerciaux. (1-2-3-4) • Occupation temporaire sous la forme de magasins éphémères, d'actions de marketing ou d'autres formes d'occupation. (4) • Collaboration active avec les communes et les agents immobiliers pour limiter autant que possible le taux d'inoccupation. (4) • 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. L'ajout d'activités complémentaires (F&B, loisirs, ...) permet d'apporter une diversification supplémentaire au portefeuille, lui assurant une meilleure résistance. Le taux d'occupation au 31 décembre 2019 s'élevait à 95,2 %. (1-2-3)
Destruction de l'immeuble Destruction de l'immeuble par incendie, accident, terrorisme, etc.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de la valeur de construction des actifs. 2. Perte ou réduction des revenus locatifs et de la rotation des locataires. 3. Inexploitabilité du bâtiment. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 2019 pour un montant de € 608,5 mio, soit 63,3 % de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 157.931. (1-2-3) • Gestion active du portefeuille immobilier en collaboration avec les locataires et parties prenantes pour remettre en état l'immobilier commercial endéans une période < 36 mois. (1-2-3)
Résiliation d'un contrat de bail Résiliation prématurée ou non-reconduction d'un contrat de bail	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risque d'inoccupation entraînant une diminution du taux d'occupation. 2. Réduction des revenus locatifs. 3. Coûts imprévus ou augmentation des coûts qui sont normalement répercutés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Recours à des garanties locatives/cautions si nécessaire. (1-2-3) • Tenue de négociations commerciales avec le locataire pour augmenter l'attrait d'une transaction. (1-2-3) • Éviction de droits contractuels. (1-2-3) • 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)
Risque de concentration <ul style="list-style-type: none"> • locataires • ensemble immobilier 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recul matériel des revenus locatifs en cas de départ, de faillite ou de diminution de l'encaissement d'un locataire. 2. Diminution matérielle de la valeur réelle de l'immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversification de revenus générés par locataire moyennant respect des dispositions légales (< 20 %) à ce sujet. Le plus grand locataire de la Société représente environ 5,0 % du total des revenus locatifs. (1-2) • Répartition du portefeuille immobilier comme prévu dans la législation sur les SIR** pour limiter les conséquences de l'inoccupation. A ce propos, le centre commercial Belle-Île a représenté pendant des années plus de 20 % de la valeur du portefeuille de la Société, ce qui nécessitait l'obtention d'une dérogation de la part de la FSMA. En 2019, Belle-Île s'est maintenu en-deçà des 20 % (19,84 % en fin d'année), ce qui a permis de respecter les exigences de diversification. (1-2)

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Risque débiteur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non-reconduction ou résiliation prématurée du contrat de bail. 2. Diminution de la solvabilité ou risque de faillite. 3. Concentration de locataires. 4. Délais de paiement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Courte ligne de communication avec les locataires via la réalisation d'une gestion active en termes d'asset et de property management. (1-2-3-4) • Équipe interne de gestion des actifs loués. (1-2-3) • Surveillance de la santé financière de locataires (screening, chiffre d'affaires, données financières, pression locative). (1-2-3-4) • Procédure de collecte stricte et examen régulier des créances à long terme. Suivi régulier de la situation des créances (e.a. prise de contacts locataires, ...). La charge totale enregistrée en 2019 sur les créances douteuses s'élève à € 776,4k. (1-2-4) • Diversification du portefeuille de locataires – voir branche mix. (1-2-3) • Limitation de la concentration de locataires importants. Le top 10 des principaux locataires représente environ 24,0 % des revenus locatifs totaux. (2-3)
Rotation du personnel-clé	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur les relations d'affaires existantes. 2. Perte d'impact et d'efficacité dans le processus décisionnel du management. 3. Perte du know-how. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring actif du personnel. (2-3) • Procédures claires et cohérentes pour garantir la continuité. (1-2-3) • 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) • Rémunération du personnel conforme au marché. (1-2-3)
Interruption de la continuité du Risk & Compliance Management par cas de force majeure	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation temporaire de la probabilité que des risques se produisent. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des formations internes pour inculquer aux collaborateurs les principes du Compliance & Risk Management afin d'en soutenir la continuité. (1) • Une équipe de management expérimentée et une supervision interne par le Gérant Statutaire. (1)
Les prestataires de services externes ne respectent pas correctement le contrat de prestation de services	<ol style="list-style-type: none"> 1. Effet négatif possible sur le flux de revenus et de coûts, efficacité de l'organisation et de la réputation générale de la Société. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle des activités de fournisseurs et prestataires de services importants à l'aide de KPI* clairs avec obligation de résultat si possible. (1) • Utilisation de standard (conditions générales). (1) • Possibilité de mettre fin au contrat de services en cas de faute grave ou de fraude. (1)
Risques liés à l'informatique (IT)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Effet négatif possible sur le fonctionnement de l'organisation. 2. Destruction possible des données opérationnelles et stratégiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sauvegardes quotidiennes de sorte que la perte de données est limitée dans le temps. (1-2) • 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) • Voir point 5 Maîtrise des risques. (1-2)

1 Key Performance Indicators

2 Le 11 décembre 2018, la FSMA a autorisé le renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20 % de l'actif dans un ensemble immobilier (voir Rapport immobilier – Résumé et aperçu du portefeuille immobilier)

Risques financiers

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Risque de contrepartie Insolvabilité/ risque de crédit des partenaires financiers	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de dépôts 2. Charges financières supérieures ou imprévues. 3. Annulation ou résiliation de lignes de crédit existantes ou d'instruments de couverture et donc limitation éventuelle du potentiel de croissance. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • Diversification des sources de financement (programme de treasury notes). (1-2-3) • 20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1-2-3)
Risque de trésorerie et de solvabilité	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne pas pouvoir satisfaire au remboursement des intérêts et du capital. 2. Impossibilité de réaliser une croissance. 3. Vente forcée de l'immobilier avec conséquences éventuelles sur le prix de vente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les crédits sont de type « bullet » avec vision claire sur les échéances. (1) • 20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1) • Surveillance stricte avec la Direction Effective et le Gérant Statutaire quant à la possible évolution des taux. (1) • 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)
Évolution des taux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de la Société. 2. Impact sur la rentabilité de la Société. 	<ul style="list-style-type: none"> • 20 à 30 % de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1) • Surveillance stricte avec la Direction Effective et le Gérant Statutaire quant à la possible évolution des taux. (1-2) • 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)
Risque des dividendes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Volatilité dans le cours des actions. 2. Baisse générale de la confiance dans l'action ou dans la Société. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement de relations solides à long terme avec les actionnaires, investisseurs et institutions financières afin de pouvoir entretenir régulièrement un dialogue. (1-2) • Structure d'actionariat stable (Wereldhave NV et Wereldhave International NV détiennent ensemble 65,90 % des actions de la Société. (1-2) • 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(désormais Art 7 :212 du Code des Sociétés et des Associations). (1-2)
Conventions bancaires Non-respect de l'obligation de respecter certains paramètres financiers en vertu des contrats de crédit.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par l'institution financière lorsque les ratios imposés ne sont plus respectés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière circonspecte avec un contrôle constant pour satisfaire aux paramètres financiers. (1) • Gestion active de la structure financière avec une attention particulière à l'optimisation des covenants pour les nouveaux contrats de financement. (1) • 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)
Risque de variation de la juste valeur des instruments dérivés destinés à couvrir le risque de taux d'intérêt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risque de contrepartie entre les partenaires auprès desquels ont été conclus des instruments financiers dérivés. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Collaboration avec des institutions internationales réputées. (1) • Tous les instruments dérivés sont détenus exclusivement à des fins de couverture. Aucun instrument spéculatif n'est détenu. (2) • 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)

Risques réglementaires

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Modification des règles comptables internationales et des normes de reporting – IFRS	<ol style="list-style-type: none"> Influence sur le reporting, les besoins de capitaux, l'utilisation des instruments dérivés et l'organisation de la Société. Influence directe ou indirecte sur l'évaluation immobilière ainsi que sur les activités opérationnelles. 	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation permanente des changements relatifs aux normes légales. (1-2) Obtenir l'avis de prestataires de services externes spécialisés. (1-2) 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)
Cadre législatif SIR¹ Perte du statut de la Société	<ol style="list-style-type: none"> Modification du statut en une Société immobilière ordinaire et perte de l'avantage du régime fiscal favorable des SIR. 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. Impact sur la transparence, les rendements réalisés, les résultats obtenus et l'évaluation possible. Sanctions et/ou contrôle renforcé de la FSMA s'il n'est pas satisfait aux paramètres (financiers) légaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation continue et attention permanente du Gérant Statutaire. (1-2-3-4) L'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et déterminées périodiquement. (1-2-3-4) Dialogue régulier avec la FSMA en tant que régulateur et organe de contrôle des sociétés immobilières réglementées. (1-2-3-4) 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) 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)
Modification de la législation générale, urbanistique et/ou environnementale	<ol style="list-style-type: none"> 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). Ne pas être préparé ou mal évaluer l'impact de l'application pratique de la nouvelle législation. Impact sur les prix d'achat et de vente des biens immobiliers. Diminution du rendement et, par conséquent, de l'attrait de l'action. Diminution de la valeur réelle du portefeuille immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 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) Due diligence complète au niveau juridique, fiscal, technique et environnemental dans l'analyse d'une acquisition immobilière en vue d'identifier les éventuelles non-conformités et de pouvoir prendre les mesures nécessaires pour pouvoir mettre en ordre les immeubles de manière optimale. (1-2-3-4-5)

¹ Comme aussi certaines pratiques existantes au sein de l'administration fiscale, en particulier celles dont question dans la Circulaire Ci.RH. 423/567729 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 fitco 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

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.

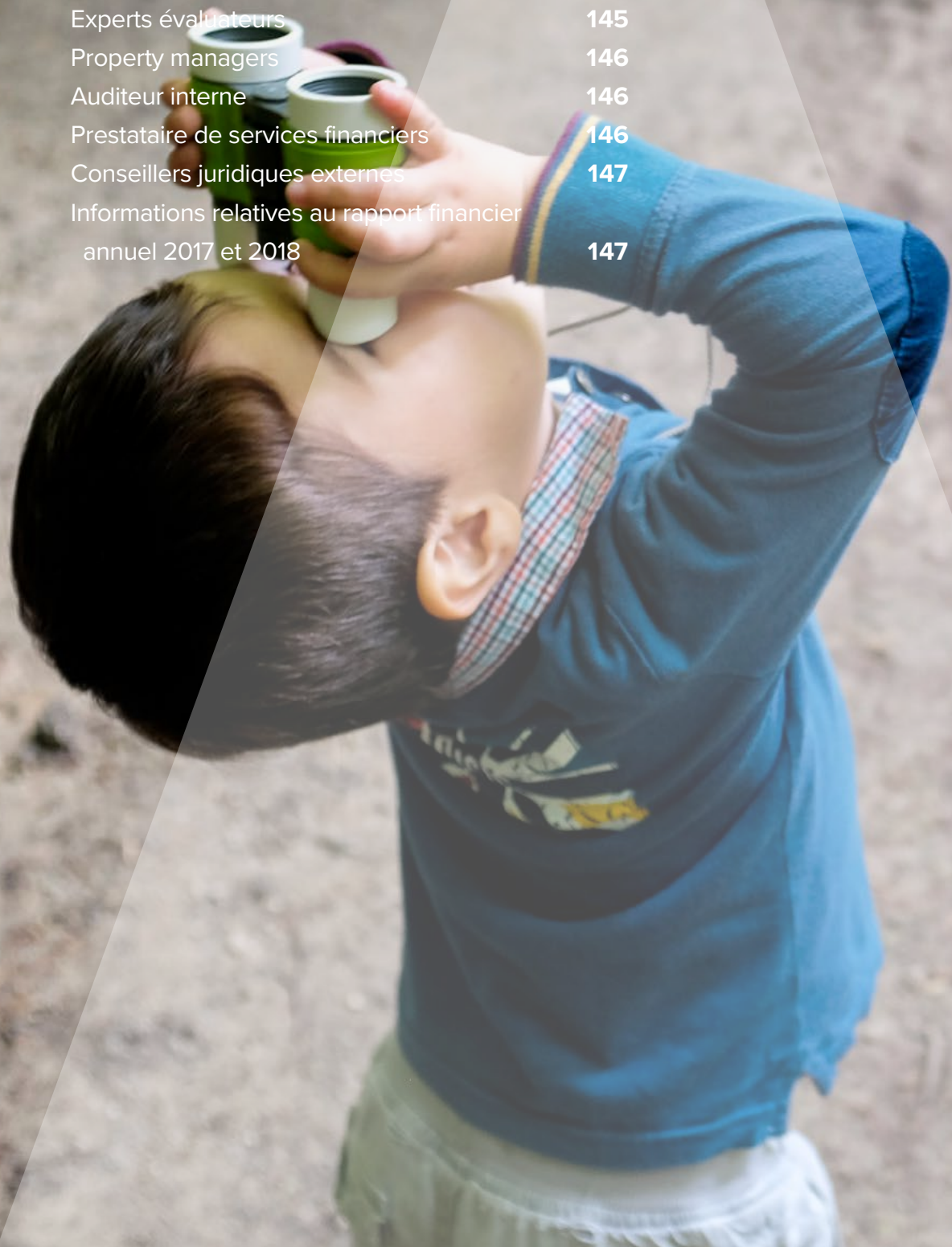
L'organisation administrative/du contrôle interne est basé sur une séparation maximale des fonctions. Ce système contient également un système d'information automatisé dont l'accès est basé sur les descriptions des tâches. Tant l'attribution des missions que les paiements sont effectués sur la base du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

Renseignements généraux

Identification et dispositions statutaires	138
Responsable du contenu du rapport financier annuel	145
Commissaire	145
Experts évaluateurs	145
Property managers	146
Auditeur interne	146
Prestataire de services financiers	146
Conseillers juridiques externes	147
Informations relatives au rapport financier annuel 2017 et 2018	147



Identification et dispositions statutaires

Raison sociale

La Société est une SIR publique de droit belge.

Siège social

Medialaan 30, boîte 6 – 1800 Vilvorde.

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 (cette disposition n'a pas été incluse dans le CSA).

Les Statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, notamment en vertu des actes suivants :

- acte passé devant le notaire Franck Depuyt à Molenbeek Saint-Jean, remplaçant son confrère le notaire Hans Berquin à Bruxelles, le 5 novembre 1987, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 2 décembre 1987 sous le numéro 871202-114.
- acte passé devant le notaire Hans Berquin à Bruxelles, le 13 décembre 1995, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 18 janvier 1996 sous le numéro 960118-488.
- acte passé devant le notaire Eric Spruyt à Bruxelles, le 14 janvier 1998, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 21 février 1998 sous le numéro 980221-344.
- acte (la raison sociale a été modifiée sous sa forme actuelle et la société anonyme a été transformée en une société en commandite par actions) passé devant le notaire Eric Spruyt à Bruxelles, le 15 janvier 1998, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 7 février 1998 sous le numéro 980207-208.
- acte passé devant le notaire Eric Spruyt à Bruxelles, le 16 janvier 1998, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 7 février 1998 sous le numéro 980207-209.
- acte passé devant le notaire Denis Deckers à Bruxelles, le 14 mai 1999 (fusion SA « Groter Berchem »/ SCA « Wereldhave Belgium »), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 8 juin 1999 sous le numéro 990608-160.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 10 mai 2002 publié dans les Annexes au Moniteur belge du 5 juillet 2002 sous le numéro 20020705-537.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 13 avril 2006, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 12 mai 2006 sous le numéro 5068041.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 11 avril 2007, suivi par un acte constatant l'accomplissement de la condition suspensive établi par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 12 novembre 2007, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 26 novembre 2007, sous le numéro 7168947.
- Procès-verbal établi par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 16 décembre 2011 (notamment, adoption d'un nouveau texte des Statuts), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 27 janvier 2012 sous le numéro 025102.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, porteur des minutes, avec l'intervention du notaire associé Jan Muller, à Waasmunster, le 11 avril 2012, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 9 mai 2012, sous le numéro 086309.
- Procès-verbal dressé par Maître Denis Deckers, notaire à Bruxelles, le 10 avril 2013, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 6 mai 2013 sous le numéro 69095.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 9 avril 2014, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 24 avril 2014, sous le numéro 20140424-87218.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles le 27 octobre 2014, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 27 novembre 2014, sous le numéro 20141117-0207907, suivi par un acte rectificatif passé devant Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 13 janvier 2015, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 3 février 2015, sous le numéro 20150203-017996.
- Procès-verbal dressé par Maître Nathalie Meert, notaire associée à Antwerpen, remplaçant sa consœur Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, territorialement empêchée, le 23 janvier 2015, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 17 février 2015 sous le numéro 20150217- 025683 et ce à des conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par acte passé devant Maître Daisy Dekegel, susmentionnée, le 16 février 2015, publié dans les Annexes au Moniteur belge du 10 mars 2015, sous le numéro 2015-03-10/0036809.
- 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.
- 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.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 11 mai 2019 (modification du capital social), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 6 juin 2019, sous le numéro 2019-06-06/0075777.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois en vertu d'un acte passé devant Maître Damien Hisette, notaire à Bruxelles, le 27 septembre 2019 (fusion Immo Guwy SA/ Wereldhave Belgium SCA), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 28 octobre 2019 sous le numéro 2019-10-28/0142551.

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).

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

Objet social

Article 4 des Statuts :

4.1 La Société a pour objet exclusif :

- a. mettre à la disposition d'utilisateurs des biens immobiliers directement ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi sur les SIR et des arrêtés pris en exécution de celle-ci ; et
- b. posséder, dans les limites de l'article 7, b) de la loi sur les SIR, des biens immobiliers tels qu'ils sont visés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi sur les SIR. Par biens immobiliers au sens de l'article 2, 5°, il faut entendre :
 - i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
 - ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIRP concernée ;
 - iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
 - iv. les actions de SIRP ou de SIRI, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la SIRP concernée ;
 - v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
 - vi. les actions de sicafi publiques ;

- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits dans la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs Actionnaires (ci-après les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT ») ;
- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la Société peut exercer toutes les activités en rapport avec la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers. La Société développe une stratégie telle qu'elle peut se placer à tous les stades de la chaîne de valeur du secteur immobilier. A cet effet, la Société acquiert et aliène des biens immobiliers et des droits réels relatifs aux biens immobiliers dans le but de les mettre à la disposition de ses utilisateurs. La Société peut également gérer le développement (la rénovation, l'expansion, la construction, etc.) et assurer la gestion quotidienne de l'immobilier en sa possession. Elle peut être syndic d'un bien immobilier dont elle est copropriétaire ou « property manager » d'un complexe immobilier dont elle est l'un des propriétaires. Dans ce cadre, elle peut également exercer toutes les autres activités qui représentent une plus-value pour ses biens immobiliers ou pour ses utilisateurs (facility management, organisation d'événements, services de conciergerie, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, etc.). La Société peut également proposer des solutions immobilières sur mesure, les biens immobiliers étant adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

A cet effet :

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

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

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

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

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

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

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

Capital – Actions

Article 6 des Statuts – Capital

AU 31 décembre 2019, le capital social s'élève à trois cent vingt neuf millions quatre cent trente-sept mille quatre cent cinquante-quatre euros et quatre-vingt-huit cents (€ 329.437.454,88). Il est représenté par sept millions huit cent sept mille neuf cent quatre-vingt-une (7.807.981) actions sans valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital.

Article 7 des Statuts – Capital autorisé

De Statutaire Zaakvoerder is gemachtigd om het 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 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 d'une opération de dividende optionnel (mai 2018) et de € 15.725.444,89 du fait de l'opération d'apport en nature du retail park situé à Turnhout (décembre 2018). En mai 2019, le montant du capital autorisé a de nouveau été réduit de € 11.296.213,35 suite à l'opération de dividende optionnel. Au 31 décembre 2019, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 256.110.102,14.

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 (désormais CSA), 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 (désormais article 7 :154 du CSA) et selon les règles prescrites par les articles 620 et suivants et 630 du Code des Sociétés (désormais articles 7 :215 et 7 :226 du CSA). 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 Vilvorde, 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 (désormais article 7 :87 du CSA) 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 (désormais articles 7 :93, 7 :99 et 7 :100 du CSA), 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 (désormais article 7 :99 du CSA) ou à l'article 526quater, § 4 du Code des Sociétés (désormais article 7 :100 du CSA). 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 (désormais article 7 :100 du CSA), le Conseil d'Administration a mis en place un comité de rémunération, selon les prescriptions de l'article 526quater du Code des Sociétés (désormais article 7 :100 du CSA).

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 révisiorat 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-proprétaire.

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 10 avril 2019, KPMG Réviseurs d'Entreprises SCRL, 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-2600 Antwerpen, Borbeeksebrug 30 bus 2, avec le numéro d'entreprise 0419.122.548, a été renommé 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 2022 qui décidera de l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. (1) (2)

Les honoraires portant sur les activités d'audit s'élèvent en 2019 à € 99.749 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019. Le Commissaire a, en outre, fourni des services supplémentaires liés à l'audit dans le cadre d'augmentations de capital (dividende optionnel et apport à J-II) et à la transformation de la société en SA, pour lesquels il a facturé des honoraires de € 13.500 hors TVA.

Experts évaluateurs

Les experts évaluateurs de la Société sont, au 31 décembre 2019 :

- 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.
Rémunération annuelle : € 44.947 (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 : € 34.545 (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 inclus 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.

En outre, Cushman & Wakefield a effectué, en 2019, quelques missions d'évaluation spécifiques dans le portefeuille pour un montant total de € 16.750 (hors TVA).

Property managers

Wereldhave Belgium Services SA, dont le siège social est établi à 1800 Vilvorde, Medialaan 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'agrégation (IPI) et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions telles qu'elles sont décrites et conformément à l'article 19 de la Loi sur les SIR.

Auditeur interne

En 2017, BDO Advisory BV, dont le siège social est établi à 5652 XR Eindhoven, Holtropaan 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 € 13.843 (hors TVA).

Prestataire de services financiers

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 2019 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 2017 et 2018

- 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
- Comptes annuels consolidés 2018 : p. 120 à p. 179 du rapport financier annuel 2018
- Rapport de gestion de 2018 : p. 70 à p. 81 du rapport financier annuel 2018
- Rapport du Commissaire de 2018 : p. 180 à p. 183 du rapport financier annuel 2018

Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique

149



Lexique

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 2019, 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 2019 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 Method)

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

Certificat foncier

Les certificats fonciers sont des valeurs mobilières en représentation de créances qui donnent droit à une part proportionnelle des revenus d'un bien immeuble déterminé. Les coupons mis en paiement comprennent une partie 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 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 (désormais article 7 :99 du CSA).

Commissaire

Le ou les commissaires de la Société, tels qu'ils sont prévus par les articles 130 et suivants du Code des Sociétés (désormais articles 3 :58 et suivants du CSA), 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 Head of control & reporting) 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 novembre 2016, le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA a publié la mise à jour des EPRA Best Practices Recommendations ("BPR")¹. Ces BPR contiennent les recommandations relatives à la détermination des indicateurs de performance importants pour les performances du portefeuille immobilier. Certains de ces indicateurs sont considérés comme des indicateurs de performance alternatifs conformément à la directive de l'ESMA. La réconciliation chiffrée de ces indicateurs de performance alternatifs est abordée dans un chapitre distinct de ce rapport annuel (Chapitre 6).

EPRA Europe

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

ERV

Abréviation pour Estimated Rental Value, soit valeur locative estimée.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

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

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.

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.

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 Vilvorde, Medialaan 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

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.

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 commentaire 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 commentaire 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 commentaire 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.

Taux d'occupation

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

Taux d'occupation EPRA

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

Valeur intrinsèque par action

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

Valeur nette (juste valeur) par action

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

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

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

investor.relations@wereldhavebelgium.com

www.wereldhavebelgium.com

