

Wereldhave
BELGIUM

Rapport financier annuel 2020

Adding value to everyday life

make every day count

**Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium
contribuent à rendre la vie quotidienne
plus joyeuse et plus confortable.**

Un seul lieu réunissant les courses alimentaires, le shopping, les loisirs, la détente, le sport, la santé, le travail et les autres besoins quotidiens, le tout soutenu par des concepts intelligents et des services digitaux. En investissant durablement pour répondre aux besoins des clients et bénéficiant d'implantations locales, nous enrichissons les communautés, tout en prenant soin de l'environnement, et avons un effet positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et font leurs achats. Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des gens dans des villes régionales de premier plan en Belgique.



Sommaire

Informations clés consolidées

Informations clés	3
Chiffres clés sur 3 ans	3

Communiqué aux actionnaires

Résilience des résultats opérationnels et des valorisations immobilières en 2020 malgré l'éclatement de la pandémie Covid-19	5
--	---

Rapport annuel consolidé

Déclaration de gouvernance d'entreprise	9
Durabilité: un meilleur lendemain	38

Rapport de gestion

Mission et stratégie	49
Exercice 2020 marqué par l'éclatement de la pandémie Covid-19	50
Portefeuille d'immeubles de placement	53
Résultats financiers	55
Adaptation de la structure de la Société	56
Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	56
Recherche et développement	57
Affectation du résultat	57
Prévisions	58

EPRA

La performance EPRA	60
EPRA résultat	61
EPRA NAV METRICS	61
EPRA rendement initial net (RIN) et EPRA RIN 'Topped-up'	62
EPRA taux de vacance locative	62
EPRA ratio des coûts	62

Rapport immobilier

Le marché belge de l'immobilier Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	64
Informations clés	65
Description du portefeuille immobilier	67
Projets de développement	71
Rapports des experts évaluateurs	77

Wereldhave Belgium en bourse

Dividendes et nombre d'actions	82
Autres informations	84
Agenda financier pour 2020	85
Données boursières	86

Rapport financier

Situation financière consolidée	88
Compte de résultats consolidés	90
Etat du résultat global	92
Tableau des flux de trésorerie consolidés	93
Etat consolidé des variations des capitaux propres	94
Annexes	96
Rapport du Commissaire	125
Comptes annuels statutaires abrégés	129

Facteurs de risque

Risques liés au marché	138
Risques opérationnels	141
Risques financiers	144
Risques réglementaires	145
Maîtrise des risques	146

Renseignements généraux

Identification et dispositions statutaires	148
Responsable du contenu du rapport financier annuel	155
Commissaire	155
Experts évaluateurs	155
Property managers	156
Auditeur interne	156
Prestataire de services financiers	156
Conseillers juridiques externes	157
Informations relatives au rapport financier annuel 2018 et 2019	157

Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique	159
---------	-----

Informations clés consolidées

Informations clés

3

Chiffres clés sur 3 ans

3





Informations clés

	2020	2019	2018
Cours de l'action au 31/12	39,3	86,2	82,2
Cours boursier/Résultat net des activités clés par action au 31/12	8,5	14,6	14,3
Capitalisation boursière au 31/12 (€ mio)	326,9	673,0	619,8
Valeur nette par action (conform. IFRS) (€ par action)	78,2	88,3	90,0
Dividende brut (€ par action)	4,0	4,5	5,2
Rendement de dividende ¹	10,2%	5,2%	6,3%
Taux d'endettement consolidé ²	30,0%	29,3%	29,7%
Taux d'occupation ³	91,9%	95,2%	96,2%
Pay-out ratio ⁴	90,8%	77,0%	96,3%
Free float	32,3%	33,5%	34,1%
Nombres d'actions en circulation	8.319.287	7.807.981	7.540.250

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

2 Voir tableau de calcul du commentaire 28 du rapport financier consolidé.

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

4 Pay-out ratio calculé par rapport au revenu net des activités clés consolidé (par rapport au résultat corrigé pour la distribution obligatoire, ces ratios deviennent 84,0% en 2020, 81,0% en 2019 et 97,1% en 2018).

Chiffres clés sur 3 ans

(x € 1.000)	2020	2019	2018
Résultats			
Résultat locatif net	49.218	58.613	52.996 ¹
Résultat net	-22.148	28.957	40.541
Résultat net des activités clés ²	36.656	45.617	40.730
Résultat net des activités non clés ³	-58.803	-16.660	-191
Bilan			
Immeubles disponible à la location ⁴	908.575	948.671	941.964
Projets de développement	12.635	12.615	14.692
Total immeubles de placement	921.209	961.286	956.656
Capitaux propres	650.548	689.221	678.428
Juste valeur des immeubles disponible à la location⁴			
Retail	816.903	855.059	845.984
Réductions de loyer	892	1.236	1.164
Juste valeur des immeubles disponible à la location - commercial	817.795	856.294	847.147
Bureaux	89.975	92.010	94.577
Réductions de loyer	805	366	239
Juste valeur des immeubles disponible à la location - bureaux	90.780	92.376	94.816
	908.575	948.671	941.964
Chiffres clés par action (x € 1)			
Résultat net des activités clés	4,65	5,92	5,74
Résultat net des activités non clés	-7,47	-2,16	-0,03
Résultat net	-2,81	3,76	5,71
Dividende brut	4,00	4,50	5,20
Dividende net	2,80	3,15	3,64
Valeur nette avant répartition du bénéfice	78,20	88,27	89,97

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'en 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

Résilience des résultats opérationnels et des valorisations immobilières en 2020 malgré l'éclatement de la pandémie Covid-19

5



Résilience des résultats opérationnels et des valorisations immobilières en 2020 malgré l'éclatement de la pandémie Covid-19

Nous avons le plaisir de vous présenter nos résultats de l'année 2020 et les éléments majeurs qui ont façonné cette année.

Sans nul doute, l'élément majeur qui aura marqué cette année 2020 est la survenance du Covid-19 et ses différentes conséquences. Il est évident que l'apparition de la pandémie en début d'année et sa prolongation tout au long de celle-ci auront contribué à la rendre très difficile pour la majorité de la population et particulièrement pour le secteur de l'immobilier commercial. Les différentes fermetures obligatoires des bars, cafés et restaurants dans un premier temps et des magasins dits « non-essentiels » dans un second temps auront mis tout le secteur du détail sous pression.

Il est toutefois très satisfaisant dans ce contexte très difficile de constater que la crise a été gérée de manière très efficace et professionnelle par la Société et que le portefeuille a fait preuve de grande résilience. Nous tenons donc particulièrement à féliciter et remercier l'ensemble du personnel de la Société pour tous les efforts consentis et pour les résultats obtenus.

Sur le plan de la commercialisation du portefeuille, une grande activité a été observée avec plus de 90 transactions enregistrées. De très belles enseignes ont dans ce contexte difficile continué à investir dans leur parc de magasins physiques et ont confirmé leur confiance dans notre portefeuille. Nous pouvons citer à ce titre la venue d'enseignes telles qu'Action, Superdry, JOTT ou encore Pitaya. De nombreuses autres enseignes ont également renouvelé leurs baux confirmant aussi la qualité du portefeuille de la Société.

L'apparition de la pandémie et les obligations de fermetures qui en ont découlé ont malheureusement fortement impacté négativement les résultats financiers de l'année. La Société a en effet décidé dans le cadre de la crise de soutenir ses locataires au travers d'une approche adaptée à leurs problèmes spécifiques. Des accords ont été finalisés avec la majorité d'entre eux leur permettant de traverser la crise, de garder leurs magasins et pour finir dans certains cas de prolonger leurs contrats. C'est grâce à cette approche que la Société a réussi à conserver un taux d'occupation élevé dans son portefeuille retail lui permettant de garantir son pouvoir d'attractivité une fois la crise finie.

La Société a aussi estimé important dans ces temps incertains de renforcer sa position de liquidité et sa solvabilité. Il a donc été décidé dans le courant de l'année 2020 de refinancer des lignes de crédit équivalentes à € 145 Mio qui n'arrivaient à échéance qu'en 2021. Cette initiative ainsi que le succès du dividende optionnel et la stricte limitation des dépenses de Capex ont permis à la Société d'affronter la crise avec sérénité mais aussi et surtout de se garantir une position forte pour l'avenir.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020 a également entériné le choix de la Société de faire ses adieux à sa structure en commandite pour se tourner vers une structure de société anonyme classique. La nomination de 3 nouveaux administrateurs supplémentaires en représentation de l'actionnaire principal au sein du Conseil d'Administration a également été validée.

Dans un souci continu d'améliorer son empreinte écologique, la Société a poursuivi en 2020 différentes initiatives, notamment en matière de réduction des consommations énergétiques (installation d'éclairage LED, ...) et de gestion des déchets, lui permettant de confirmer son profil d'acteur immobilier responsable.

La Société disposait toujours d'une dérogation spécifique valable jusqu'à la fin de l'année 2020 obtenue auprès de la FSMA relative au poids du centre commercial Belle-Île dans son portefeuille. Même si la valeur du centre commercial restait au cours de l'année sous la limite des 20% imposée par la réglementation en vigueur, la Société a préféré demander une prolongation de la dérogation pour une période de deux ans qu'elle a obtenue. Cette approche proactive s'est avérée nécessaire puisque le centre commercial représente à nouveau en fin d'année plus de 20% du portefeuille; cette nouvelle dérogation trouvant dès lors à s'appliquer.

Tenant compte des événements sanitaires, la Société a jugé nécessaire de reporter sa date d'Assemblée Générale Ordinaire, initialement prévue le 8 avril en pleine période de confinement, entraînant de ce fait le report d'autres dates du calendrier financier telle que la date de distribution du dividende 2019. Cette Assemblée Générale s'est finalement déroulée en date du 2 septembre 2020, permettant à la Société de procéder en date du 13 novembre 2020 à la distribution, sous forme optionnelle en actions ou en espèces, de son dividende 2019, d'un montant de € 4,50 par action.

En date du 10 février 2021, la Société a publié ses résultats annuels 2020, faisant état d'un résultat net des activités clés de € 4,65 par action et d'un résultat net, tenant compte des réévaluations négatives du portefeuille enregistrées en cours d'année, de € - 2,81 par action, en baisse par rapport à ceux réalisés en 2019. Tenant compte de ces résultats, un dividende par action de € 4,0 brut – € 2,80 net est proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires (2019: € 4,50 brut - € 3,15 net). Il est prévu de proposer à nouveau un dividende optionnel aux Actionnaires.



Cette crise sanitaire confirme également l'analyse que la Société avait déjà faite quant à l'évolution des besoins et des attentes des consommateurs. Cette tendance s'accélère même et conforte la Société dans sa volonté de transformer ses centres commerciaux en « Full Service Centers » proposant un mix commercial plus adapté aux besoins des consommateurs mais aussi plus de services et de fonctions. Dans ce cadre la rénovation du centre commercial Belle-Île a été finalisée en 2020 et marque une première étape vers cette transformation avant l'extension. Dans le même esprit, 2021 verra aussi la rénovation du centre commercial Ring Shopping à Kortrijk ainsi que le développement dans le reste du portefeuille de concepts existants tels que The Point mais aussi de nouveaux concepts renforçant l'attractivité et la différenciation de nos actifs.

Pour finir, nous tenons à exprimer notre gratitude à Kasper Deforche, qui a démissionné de son mandat le 31 décembre 2020 et qui a contribué de manière significative aux résultats de la Société ces dernières années.

Le Conseil d'Administration a décidé de nommer Nicolas Beaussillon en remplacement de M. Deforche à partir du 1er janvier 2021. M. Beaussillon était préalablement directeur commercial de la Société depuis plus de 4 ans. Avec cette nomination ainsi que celle d'Ine Beeterens au poste de COO, le Conseil d'Administration confirme sa confiance dans l'équipe en place et dans la stratégie qui a été choisie.

Nous tenons à vous remercier pour la confiance que vous octroyez à notre Société et vous souhaitons une bonne lecture du présent rapport.

Vilvorde, 11 mars 2021

Matthijs Storm
Administrateur délégué



Nicolas Beaussillon
Administrateur délégué



Rapport annuel consolidé

Déclaration de gouvernance d'entreprise 9

Durabilité: un meilleur lendemain 38



Profil

Wereldhave Belgium est une société immobilière réglementée (SIR) publique active dans le secteur de l'immobilier commercial belge et luxembourgeois. 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 2020 à € 921,2 mio. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 817,8 mio (environ 90% du portefeuille total, hors projets de développement), contient des centres commerciaux situés à Liège, Nivelles, Tournai, Kortrijk, Gent, Genk et Waterloo et des retail parks à Tournai, Brugge 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 € 90,8 mio au 31 décembre 2020. 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 (les « Actions ») sont négociées sur le marché continu d'Euronext à Bruxelles.

Les sociétés de droit néerlandais Wereldhave NV et Wereldhave International NV, dont le siège est situé à Schiphol, détiennent au 31 décembre 2020, directement et indirectement, 67,66% 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 29,99% et une solvabilité de 70,01%, 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 2020 en tant que code de référence conformément à l'article 3:6, §2, 1^o, du Code des Sociétés et des Associations (le « CSA ») et l'A.R. du 12 mai 2019 portant désignation du Code de Gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées.

Le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 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 Conseil d'Administration.

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 2020.

Conformément à l'article 3:6, §2, du CSA, cette déclaration relative à la Gouvernance d'Entreprise (la « Déclaration GE ») doit au moins comporter les informations suivantes:

- le Code de Gouvernance d'Entreprise 2020 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 2020 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 CSA. 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 de Gouvernance d'Entreprise doit être lue conjointement avec les Statuts de la Société, le Rapport Annuel Financier 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 de Gouvernance d'Entreprise peut être consultée sur le site de la Société (www.wereldhavebelgium.com) et sera révisée aussi souvent que nécessaire. La Charte de Gouvernance d'Entreprise a été revue pour la dernière fois le 11 mars 2021 par le Conseil d'Administration.

Principe 'comply ou explain'

La Charte de Gouvernance d'Entreprise comporte expressément les dérogations aux recommandations du Code de Gouvernance d'entreprise 2020. À cette occasion, la société utilise le principe « se conformer ou s'expliquer » ('comply or explain').

À la date du présent Rapport Annuel Financier, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code de Gouvernance d'entreprise 2020:

Rémunération des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs

Par dérogation aux dispositions 7.6 et 7.9 du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020 qui stipulent que chaque membre (non exécutif) du Conseil d'Administration ou chaque Dirigeant Effectif doit recevoir une partie de sa rémunération sous forme d'actions de la Société, cela ne sera pas le cas pour les membres (non exécutifs) du Conseil d'Administration ni les Dirigeants Effectifs car la Société estime que, du fait du contexte de crise Covid-19 et de son impact sur la volatilité du cours de l'Action de la Société, la détention d'Actions est une décision individuelle du membre ou du Dirigeant Effectif concerné. Le Conseil d'Administration envisagera toutefois de proposer un tel mécanisme à l'avenir.

1 La Déclaration GE fait partie intégrante du Rapport Annuel Financier conformément à l'article 3:6, §2, du CSA).

Organes de gestion

Conseil d'Administration

Lors du renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé du 8 avril 2015, qui expirait le 24 avril 2020, l'article 7 des statuts de la Société (qui limitait le montant du capital autorisé) a également dû être modifié. En vertu de l'article 39, §1, troisième alinéa de la loi du 23 mars 2019 portant introduction du CSA, la Société a donc été, à l'occasion de la modification précitée de l'article 7 de ses Statuts, également tenue de mettre simultanément ses Statuts en conformité avec l'ensemble des dispositions du nouveau CSA.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020, la Société a été transformée de société en commandite en société anonyme à conseil d'administration (système moniste) et les statuts de la Société ont été adaptés aux dispositions du CSA et l'ancien gérant statutaire de la Société (c'est-à-dire la société anonyme "Wereldbel", puisque sa dénomination a été modifiée le 21 octobre 2020 – « l'Ancien Gérant Statutaire ») a démissionné de cette fonction.

Conformément à la loi et aux statuts, le Conseil d'Administration est, depuis le 6 mars 2020, 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 Conseil d'Administration, des membres du Conseil d'Administration, 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 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 six personnes physiques, dont:

- la majorité est constituée de membres non exécutifs;
- au moins trois membres ont la qualité d'« indépendants » au sens de l'article 7:87 du CSA et de l'Annexe A du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020; et

- au moins un tiers du Conseil d'Administration doit être du sexe opposé, conformément à l'article 7:86 du CSA.

La liste des membres du Conseil d'Administration, publiée dans la Déclaration GE, mentionne quels membres du Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration dont l'expérience dans d'autres domaines et la personnalité constitueraient des atouts pour la Société.

Conformément à 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 et de Madame Claes en qualité de membres du Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020 et de Madame Slegtenhorst lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 2 septembre 2020, la Société s'est conformée aux prescriptions réglementaires en termes de diversité de genres dès lors que trois des neuf membres du Conseil d'Administration sont de sexe différent.

Chaque membre du Conseil d'Administration 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 membre du Conseil d'Administration 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 ou elle 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 membres du Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration Exécutifs et une équipe compacte de management.

Durée, nomination, évaluation et renouvellement des mandats des Administrateurs

Durée

La durée du mandat des membres du Conseil d'Administration ne peut excéder quatre ans. Ces mandats sont renouvelables.

Les membres du Conseil d'Administration sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée Générale des Actionnaires, sur proposition du Conseil d'Administration et après avis du Comité de Nomination et de Rémunération.

Afin de garantir la continuité des activités du Conseil d'Administration et d'éviter que plusieurs membres du Conseil d'Administration ne démissionnent en même temps, le Conseil d'Administration établit un calendrier sur la base duquel les membres du Conseil d'Administration 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 membre du Conseil d'Administration la date de sa première nomination et la date du dernier renouvellement de son mandat.

Les membres du Conseil d'Administration n'ont pas de liens familiaux entre eux.

Nomination

Conformément au CSA, 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.

Tableaux administrateurs

Avant de faire ses propositions à l'Assemblée Générale, le Conseil d'Administration doit:

- Obtenir les avis et recommandations, notamment en ce qui concerne:
 - le nombre de membres du Conseil d'Administration qu'il estime souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal,
 - l'adéquation du profil du membre du Conseil d'Administration, dont le mandat doit être renouvelé le cas échéant, aux besoins du Conseil d'Administration,
 - la détermination du profil recherché, sur la base des critères de sélection généraux pour les membres du Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration,
- 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.
- Délibérer conformément au règlement interne du Conseil d'Administration.

	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 et de Nomination	1/4/2015	31/3/2019	12/5/2023
Ann Claes	Administrateur indépendant, Membre du Comité d'Audit	1/4/2017		14/5/2021
Brigitte Boone	Administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit, Membre du Comité de Rémunération et de Nomination	18/4/2018		13/5/2022
Kasper Deforche ¹	Administrateur délégué, Dirigeant Effectif	1/7/2016	10/5/2019	31/12/2020
Matthijs Storm	Administrateur délégué, Dirigeant Effectif	1/8/2019		12/5/2023
Dennis de Vreede	Administrateur, Membre du Comité d'Audit, Membre du Comité de Rémunération et de Nomination	1/8/2019		12/5/2023
Doris Slegtenhorst	Administrateur	2/9/2020		10/4/2024
Remco Langewouters	Administrateur	2/9/2020		10/4/2024
Edmund Wellenstein	Administrateur	2/9/2020		10/4/2024

¹ Kasper Deforche a déposé son mandat en date du 31 décembre 2020. Sa succession est assurée par Nicolas Beaussillon à partir du 1er janvier 2021.

Le Conseil d'Administration veille à ce qu'il y ait des plans appropriés pour la succession des membres du Conseil d'Administration, veille à ce que chaque nomination ou chaque renouvellement de mandat des membres du Conseil d'Administration, tant pour les membres du Conseil d'Administration Exécutifs que pour les membres du Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration 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.

Toute proposition de nomination d'un membre du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale des Actionnaires doit être accompagnée d'une recommandation du Conseil d'Administration. La proposition précise la durée du mandat proposé, qui ne peut excéder quatre ans, et est accompagnée d'informations pertinentes sur les qualifications professionnelles du candidat ainsi que d'une liste des postes qu'il occupe déjà. Le Conseil d'Administration indique quels candidats répondent aux critères d'indépendance au sens de la disposition 3.5 du Code de gouvernance d'entreprise 2020.

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 du Conseil d'Administration. 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 vacants, les autres membres du Conseil d'Administration peuvent y pourvoir provisoirement jusqu'à l'Assemblée Générale suivante du Conseil d'Administration, 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 membres du Conseil d'Administration reçoivent une formation initiale spécifique, adaptée à leur rôle, en ce compris une mise à jour sur l'environnement juridique et réglementaire, afin de pouvoir rapidement apporter leur contribution au Conseil d'Administration.

Les membres du Conseil d'Administration doivent constamment actualiser leurs connaissances des affaires de la Société et de l'évolution du secteur immobilier.

Les membres du Conseil d'Administration consacrent le temps qui est nécessaire pour remplir leur fonction efficacement et assumer leurs responsabilités. La société met des moyens suffisants à disposition à cette fin.



Évaluation

Conformément au Code de Gouvernance d'Entreprise 2020 et son règlement interne, le Conseil d'Administration évalue régulièrement (et au moins tous les deux à trois ans), sous la supervision du Président, sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses Comités, ainsi que son interaction avec les Dirigeants Effectifs.

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 membre du Conseil d'Administration, sa présence aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions; et
- vérifier si la composition actuelle du Conseil d'Administration ou des Comités correspond aux besoins.

Les membres du Conseil d'Administration évaluent régulièrement leur interaction avec les Dirigeants Effectifs. À cette fin, ils se réunissent au moins une fois par an.

La contribution de chaque membre du Conseil d'Administration est évaluée périodiquement afin d'adapter - en tenant compte de l'évolution des circonstances - la composition du Conseil d'Administration. En cas de renouvellement du mandat, l'engagement et l'efficacité du membre du Conseil d'Administration sont évalués selon une procédure prédéterminée et transparente. Les membres du Conseil d'Administration n'assistent pas aux discussions concernant leur évaluation.

Le Conseil d'Administration agit sur la base des résultats de l'évaluation en identifiant ses forces et en s'attaquant à ses faiblesses. Le cas échéant, il s'agira de proposer la nomination de nouveaux membres, de proposer de ne pas renouveler le mandat de membres existants ou de prendre toute mesure jugée appropriée pour le bon fonctionnement du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut demander l'assistance d'experts externes pour cette évaluation.

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration examine les rapports d'auto-évaluation des Comités qu'il a créés, évalue la composition et la taille des Comités et décide de tout ajustement proposé par ces Comités.

Dans le cadre de la préparation de la Déclaration GE sur la gouvernance d'entreprise du Rapport Annuel Financier, une évaluation annuelle aura lieu sur le respect des procédures, règles et règlements applicables au Conseil d'Administration.

La Déclaration GE contient des informations sur les caractéristiques les plus importantes du processus d'évaluation du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit et de Gestion des Risques, du Comité de Nomination et de Rémunération et des membres individuels du Conseil d'Administration.

Membres du Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'Administration se compose des neuf membres suivants:

Kasper Deforche (39), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, membre du Conseil d'Administration depuis le 1er avril 2015 pour une période de quatre ans. En plus d'être titulaire d'une licence en sciences économiques appliquées à la KUL, il est également diplômé de l'Antwerp Management School, de la Solvay Brussels School et de l'Harvard Business School. Il possède plus de 10 ans d'expérience de l'immobilier commercial et a travaillé précédemment chez AG Real Estate et Vastned Retail Belgium. Il est également accrédité RICS, titulaire d'un numéro IPI et Certified Director de Guberna. Il a la qualité d'Administrateur-délégué et de Dirigeant Effectif.

(taux de présence pendant le mandat en 2020: 8/9)

Mandats en cours:

- Administrateur de Wereldhave Belgium Services SA (jusqu'au 31 décembre 2020)
- Administrateur de Wereldhave Management Belgium SA (jusqu'au 31 décembre 2020)
- Administrateur de Waterloo Shopping SRL (jusqu'au 31 décembre 2020)
- Administrateur Multilist SA
- Administrateur Pandecadadia SA
- Administrateur Repsak SPRL
- Administrateur de Quadrimm SPRL
- Administrateur du Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers ASBL (BLSC) (jusqu'au 31 décembre 2020)
- Administrateur de l'union professionnelle du secteur immobilier (BVS/UPSI) (jusqu'au 31 décembre 2020)
- Administrateur de De Kringwinkel Antwerpen ASBL

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

- Administrateur-délégué de WereldBel SA (Ancien Gérant Statutaire – jusqu'à sa liquidation le 21 octobre 2020)
- Administrateur de Wereldhave Belgium Property Management SA (jusqu'à sa liquidation le 21 octobre 2020)

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020, Monsieur Deforche a été nommé en qualité d'Administrateur (Délégué) de la Société pour une période de trois ans courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires Ordinaire des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022).

Par communiqué de presse du 25 novembre 2020, le Conseil d'Administration a annoncé que Monsieur Kasper Deforche quitterait ses fonctions de CEO et de membre du Conseil d'Administration le 31 décembre 2020. Par communiqué de presse du 17 décembre 2020, le Conseil d'Administration a annoncé que Monsieur Nicolas Beaussillon serait nommé en qualité de CEO et membre du Conseil d'Administration à compter du 1er janvier 2021, sous réserve de l'approbation de la FSMA¹.

Dirk Goeminne (66), 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 membre indépendant du Conseil d'Administration ainsi que Président du Conseil d'Administration. Monsieur Goeminne exerce également la présidence du Comité de Nomination et de Rémunération

Nationalité: belge.

(taux de présence pendant son mandat en 2020: 9/9)

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, Femlux 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)



¹ Cette nomination a été approuvée par la FSMA le 10 février 2021.



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 Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020, Monsieur Goeminne a été nommé en qualité de membre indépendant du Conseil d'Administration pour une période de trois ans courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires 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 2020: 8/9)

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 comme membre indépendant du Conseil d'Administration pour une période d'un an courant jusqu'au 14 avril 2021 (i.e. jusqu'à l'approbation des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2020 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires). Sa nomination pour un nouveau mandat de quatre ans (jusqu'au 9 avril 2025, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation des comptes annuels clôturés le 31 décembre 2024 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires) sera proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 14 avril 2021.

Brigitte Boone, résidant à Haasrode, bénéficie d'une expérience financière dans diverses sociétés. Madame Boone est membre indépendant du Conseil d'Administration, présidente du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et membre du Comité de Nomination et de Rémunération.

Nationalité: belge

(taux de présence pendant le mandat en 2020: 9/9)

Madame 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 membre des comités d'Asset allocation et Risk chez Amonis OFP
- 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 Exploitiatie
- Gérant de 2B Projects

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 et membre du comité de rémunération de De Werkvenootschap
- Administrateur et Président du comité d'audit de Puilaetco Dewaay Private Bankers

Madame Boone a été nommée comme membre indépendant du Conseil d'Administration, présidente du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et de membre du Comité de Nomination et de Rémunération pour une période de deux ans courant jusqu'au 13 avril 2022 (i.e. jusqu'à l'approbation des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2021 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires).

Matthijs Storm (42), 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 Portfolio Manager de fonds immobiliers.

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

(taux de présence pendant le mandat en 2020: 8/9)

Mandats en cours:

- CEO de Wereldhave NV (cotée en bourse)
- CEO de Wereldhave International NV

Dennis de Vreede (51), 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 de membre non-exécutif du Conseil d'Administration et de membre du Comité de Nomination et de Rémunération pour une période de trois ans ayant pris cours le 1er août 2019 et courant jusqu'au 12 avril 2023 (i.e. jusqu'à l'approbation des comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires). Monsieur de Vreede est également CFO de Wereldhave NV, actionnaire de référence de la Société. Il est de nationalité néerlandaise.

(taux de présence pendant le mandat en 2020: 8/9)

Mandats en cours:

- CFO de Wereldhave NV (cotée en bourse)
- CFO de Wereldhave International NV

Doris Slegtenhorst (38 ans), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, a plus de 11 ans d'expérience dans l'immobilier commercial en Allemagne et à l'étranger.

Nationalité: néerlandaise

(taux de présence pendant le mandat en 2020: 3/3)

Madame Slegtenhorst est titulaire d'une licence en commerce international de l'université de Maastricht et d'un master en gestion stratégique de l'université Erasmus de Rotterdam.

Madame Slegtenhorst a commencé sa carrière professionnelle en tant que European Graduate Analyst chez Unibail-Rodamco en septembre 2009. Pendant plus de cinq ans, elle a occupé différents postes opérationnels au sein du groupe. En mai 2014, elle a poursuivi sa carrière au sein de Wereldhave Netherland en tant que Senior Leasing Manager. Par ailleurs, Madame Slegtenhorst a obtenu un Master en immobilier de l'École d'immobilier d'Amsterdam en 2019. En 2020, elle a suivi avec succès le programme de développement du leadership.

En février 2017, Madame Slegtenhorst a été nommée directrice d'unité commerciale au sein de Wereldhave Netherland, où elle est responsable d'un certain nombre de centres commerciaux du portefeuille de Wereldhave Netherland.

Mandats actuels:

- néant.

Mandats passés au cours des 5 dernières années: néant.

Madame Slegtenhorst est membre du Conseil d'Administration de la Société depuis le 2 septembre 2020 et elle a été nommée pour une période de 4 ans se terminant le 10 avril 2024, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation des comptes annuels se clôturant le 31 décembre 2023 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires.

Remco Langewouters (41), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, est un professionnel financier expérimenté qui possède une expérience internationale en matière de rapportage financier, de gestion des risques et de contrôle interne. En outre, il est contrôleur de groupe au sein de Wereldhave Management Holding B.V., une filiale à 100% de l'Actionnaire de référence de la Société.

Nationalité: néerlandaise

(taux de participation pendant le mandat en 2020: 2/3)

Monsieur Langewouters est expert-comptable depuis 2010. Après avoir obtenu sa maîtrise en économie et commerce à l'université de Tilburg en 2005, M. Langewouters a commencé à travailler comme comptable chez PwC Pays-Bas et plus tard aux États-Unis.

Pendant les presque dix années passées chez PwC, M. Langewouters a travaillé pour des sociétés cotées en bourse et des sociétés de private equity, en particulier dans le secteur international de l'immobilier. De 2014 à 2016, il a travaillé en tant que directeur financier principal pour Angelo, Gordon Netherlands B.V., une filiale à part entière du gestionnaire d'investissement américain Angelo, Gordon & Co, L.P.

Au cours des deux années suivantes, il a travaillé comme directeur financier pour Ventolines B.V., un gestionnaire d'actifs spécialisé dans les projets d'énergie renouvelable.

- Mandats actuels:
- aucun.

Mandats passés au cours des 5 dernières années:

- néant.

Monsieur Langewouters est membre du Conseil d'Administration de la Société depuis le 2 septembre 2020 et il a été nommé pour une période de 4 ans se terminant le 10 avril 2024, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation des comptes annuels se clôturant le 31 décembre 2023 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires.

Edmund Wellenstein (38 ans), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, a plus de 11 ans d'expérience dans diverses fonctions financières et commerciales dans les secteurs de l'immobilier, de la pharmacie et de l'énergie.

Nationalité: néerlandaise

(taux de fréquentation pendant la durée du mandat en 2020: 2/3)

Après avoir obtenu une maîtrise en relations internationales (cum laude) à l'Université de Groningue aux Pays-Bas, M. Wellenstein a occupé différents postes au sein d'EBN, la société d'investissement pour la production de gaz et les énergies renouvelables de l'État néerlandais, entre 2009 et 2015. Il a ensuite travaillé comme directeur financier de l'immunologie chez AbbVie Netherlands, une division du fabricant américain de médicaments biopharmaceutiques.

Depuis 2017, M. Wellenstein travaille chez Wereldhave, d'abord en tant que contrôleur d'entreprise au sein de l'organisation néerlandaise et depuis 2020 en tant que contrôleur d'entreprise du groupe pour Wereldhave Management Holding B.V.

M. Wellenstein est certifié comme "Certified Management Accountant (CMA)" par l'American Institute of Management Accountants (IMA) depuis 2015, et comme "Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA)" par l'American Chartered Alternative Investments Analyst Association (CAIAA) depuis 2019.

Mandats actuels:

- néant.

Mandats passés au cours des 5 dernières années:

- néant.

M. Wellenstein est membre du Conseil d'Administration de la Société depuis le 2 septembre 2020 et il a été nommé pour une période de 4 ans se terminant le 10 avril 2024, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation des comptes annuels se clôturant le 31 décembre 2023 par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires.

Déclarations concernant les membres du Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs

Le Conseil d'Administration, déclare, sur la base des informations dont il a connaissance, que:

- lui-même, ses membres ainsi que les Dirigeants Effectifs, 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 membres du Conseil d'Administration, la Société ou le Conseil d'Administration 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 la Société et les membres du Conseil d'Administration –et/ou les Dirigeants Effectifs 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 'Rapport de rémunération' repris en partie 11 de présent Rapport Annuel Financier.

Présidence

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

Le CEO ne peut pas être le Président du Conseil d'Administration.

Si le Conseil d'Administration envisage de nommer un ancien CEO comme Président du Conseil d'Administration, les implications positives et négatives d'une telle décision doivent être soigneusement pesées et la Déclaration GE doit indiquer pourquoi une telle nomination n'interférera pas avec l'autonomie requise du Président.

Le Conseil d'Administration nomme également un vice-président qui remplacera le Président en tant que président du Conseil d'Administration ou de l'Assemblée Générale des Actionnaires en cas d'empêchement de sa part.

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 favorise un climat de confiance dans lequel il y a place pour une discussion ouverte et une critique constructive. Le Président veille à ce qu'il y ait suffisamment de temps pour la réflexion et la discussion avant qu'une décision ne soit prise. Une fois la décision prise, tous les membres du Conseil d'Administration sont censés soutenir sa mise en œuvre.

Le Président a pour missions spécifiques:

- communiquer avec le/les Dirigeant(s) Effectif(s);
- développer une relation étroite avec le CEO;
- fixer l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration en consultation avec le CEO et le Secrétaire;
- veiller, avec le CEO, à ce que les procédures relatives à la préparation, à la délibération, à l'approbation des résolutions et à la mise en œuvre des décisions soient correctement suivies;
- assurer la conduite de l'Assemblée Générale des Actionnaires et maintenir une communication efficace avec les Actionnaires;

- 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 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;
- les membres du Conseil d'Administration disposent de suffisamment de temps pour les délibérations et la prise de décision; et à ce que
- une procédure soit mise au point pour l'élection d'un vice-président chargé de diriger les réunions du Conseil d'Administration en l'absence du Président et de diriger les discussions et la prise de décision du Conseil d'Administration dans les cas où le Président se trouve en situation de conflit d'intérêts.

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

Le Conseil d'Administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception des actes réservés à l'Assemblée Générale par la loi ou les Statuts.

Le Conseil d'Administration doit s'efforcer de créer une valeur durable pour la Société, en tenant compte des intérêts légitimes des Actionnaires et des autres parties prenantes, en (i) définissant la stratégie de la Société, (ii) établissant une direction efficace, responsable et éthique et (iii) supervisant les performances de la Société, comme indiqué ci-dessous:

(i) Stratégie

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 et est entre autre responsable pour:

- la prise de décisions notamment en matière d'investissements et de désinvestissements, de stratégie locative, de fonctionnement général de la Société et la prise de position sur chaque initiative proposée au Conseil d'Administration par les Dirigeants Effectifs;
- veiller aux ressources financières et humaines nécessaires à la réalisation des objectifs de la Société;
- lors de la réalisation de ses objectifs, tenir compte de la responsabilité sociétale et éthique des entreprises et de la diversité en général; et pour;
- déterminer la volonté de la Société de prendre des risques afin d'atteindre les objectifs stratégiques de la Société.

(ii) Leadership:

Le Conseil d'Administration est responsable pour

- la nomination et la révocation du CEO et des Dirigeants Effectifs, ainsi que l'évaluation de leurs performances en termes de réalisation de la stratégie de la Société par rapport à des indicateurs et des objectifs de performance convenus;
- définir les compétences qui sont attribuées aux Dirigeants Effectifs. Celles-ci sont reprises dans le règlement interne du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs;
- adopter la politique de rémunération de la Société, après avis du Comité de Nomination et de Rémunération de la Société (voir Annexe 6 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise), et en tenant compte du cadre général de rémunération de la Société;
- prendre des mesures pour un dialogue harmonieux et efficace avec les Actionnaires actuels et potentiels et avec les clients de la Société (c'est-à-dire les utilisateurs de ses biens), sur la base d'une compréhension mutuelle des objectifs et des intérêts et dans l'intérêt de la Société;
- fournir un plan de succession pour le CEO, les Dirigeants Effectifs et les membres du Conseil d'Administration;
- évaluer la réalisation des objectifs stratégiques de la Société par rapport à des indicateurs et des objectifs convenus;
- faire des propositions à l'Assemblée Générale des Actionnaires pour la nomination ou le renouvellement des membres du Conseil d'Administration.

(iii) Contrôle/suivi

Le Conseil d'Administration:

- Evalue l'efficacité du Comité d'Audit et de Gestion des Risques;
- Evalue l'efficacité du Comité de Nomination et de Rémunération;
- Prend les mesures nécessaires pour garantir l'intégrité de la Société en tenant compte également de l'évaluation de la personne chargée de la compliance (le « 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. Le Conseil d'Administration veille à ce que le Rapport Annuel Financier contienne suffisamment d'informations sur les questions d'importance sociétale ainsi que des indicateurs environnementaux et sociaux pertinents;





- Approuve le cadre de contrôle interne et de gestion des risques établi par les Dirigeants Effectifs et évalue sa mise en œuvre, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'Audit et de Gestion des Risques, de la personne chargée de la fonction d'audit interne indépendant et de la fonction de gestion des risques (le « Risk Officer »);
- Contrôle les prestations du Commissaire et de la personne chargée de la fonction d'audit interne indépendant, en tenant compte de l'appréciation du Comité d'Audit et de Gestion des Risques;
- Décrit les caractéristiques les plus importantes des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société ainsi que sa publication;
- s'assure qu'il existe un processus d'évaluation de la conformité de la société aux lois et autres règlements applicables, ainsi que de l'application des directives internes à cet égard; et
- approuve un code de conduite pour le Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs ainsi que pour les employés en termes de comportement responsable et éthique et l'évalue au moins une fois par an.

Adhésion aux règles applicables

En acceptant son mandat, le membre du Conseil d'Administration adhère à toutes les règles qui sont applicables au Conseil d'Administration et à la Société, et en particulier, à la législation sur les SIR, aux statuts de la Société, à la Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi qu'au Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'Administration.

Droit à l'information

Chaque membre du Conseil d'Administration 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 stipulent que la gestion de la société doit être organisée de telle sorte que la direction effective de la Société soit confiée à au moins deux personnes physiques qui forment ensemble le management exécutif et qui sont également les Dirigeants Effectifs au sens de la Loi SIR.

Fréquence

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que nécessaire et à tout le moins quatre fois par an. La Société organise – lorsque c'est nécessaire et approprié - les réunions du Conseil d'Administration en utilisant des outils de communication vidéo, téléphonique et Internet.

La fréquence et le calendrier des réunions sont fixés par le Conseil d'Administration, en étroite concertation avec les Dirigeants Effectifs. Le calendrier des réunions est fixé pour toute l'année, au plus tard à la fin du troisième trimestre de l'année civile précédente.

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

Les membres non exécutifs du Conseil d'Administration se réunissent au moins une fois par an en l'absence du CEO et des autres Dirigeants Effectifs.

Le nombre de réunions du Conseil d'Administration (et de ses Comités), ainsi que le taux de présence individuel des membres du Conseil d'Administration, est indiqué dans la Déclaration GE.

Convocation et ordre du jour

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation de son Président ou de deux membres du Conseil d'Administration. 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 membres du Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration 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 le vice-président et, en son absence, par le membre le plus ancien du Conseil d'Administration.

Procurations

Tout membre du Conseil d'Administration qui est 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 membre du Conseil d'Administration 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.

Chaque décision du Conseil d'Administration est prise à la majorité absolue des voix des membres du Conseil d'Administration présents ou représentés et, en cas d'abstention d'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des voix des autres membres du Conseil d'Administration. En cas de partage des voix, la voix de la personne qui préside la réunion est prépondérante.



Tous les membres du Conseil d'Administration 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.

Le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par écrit. Les décisions doivent être prises à l'unanimité des membres du Conseil d'Administration. Les signatures des membres du Conseil d'Administration seront apposées soit sur un seul document, soit sur plusieurs exemplaires de celui-ci.

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 membres du Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration.

Ils sont signés par le Président du Conseil d'Administration et par les membres qui le souhaitent.

Le document original est destiné aux archives de la Société.

Le Président ou un Dirigeant Effectif, chacun d'eux agissant avec un autre membre du Conseil d'Administration, sont habilités à certifier conformes des copies ou des extraits de procès-verbaux.

Secrétaire de la Société

Le Conseil d'Administration est responsable de la nomination et de la révocation du secrétaire de la société (le "Secrétaire"). Le Conseil d'Administration s'assure que la personne désignée possède les compétences et les connaissances nécessaires en matière de gestion.

Monsieur Cédric Biquet, en sa qualité de directeur financier ("CFO"), est actuellement nommé Secrétaire.

La fonction du Secrétaire comprend:

- soutenir le Conseil d'Administration, ses Comités et les Dirigeants Effectifs dans toutes les questions de gouvernance;
- la préparation de la Charte et de la Déclaration GE;
- assurer une bonne circulation de l'information au sein du Conseil d'Administration, de ses Comités et avec les Dirigeants Effectifs;
- consigner avec précision dans les procès-verbaux l'essentiel des discussions et des décisions prises lors des réunions du Conseil d'Administration;
- faciliter la formation initiale et soutenir le développement professionnel en fonction des besoins.

Les membres du Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs ont un accès individuel au Secrétaire.

Transactions portant sur des titres de la Société

En ce qui concerne les transactions portant sur les actions de la Société, chaque membre du Conseil d'Administration 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 indépendance

Pour tous les Dirigeants Effectifs et membres du Conseil d'Administration, et pour ces derniers, qu'ils soient indépendants ou non, il est nécessaire qu'ils puissent prendre des décisions fondées sur un jugement indépendant. Agir en toute indépendance d'esprit signifie développer une conviction personnelle et avoir le courage d'agir en conséquence en évaluant et en remettant en question de manière critique les points de vue des membres du Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs, en interrogeant les membres aux Dirigeants Effectifs lorsque c'est nécessaire, à la lumière des problèmes et des risques encourus, et en étant capable de résister à la pression de ses pairs.

Les membres du Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs 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. Les membres du Conseil d'Administration demandent des éclaircissements aux Dirigeants Effectifs chaque fois qu'ils le jugent nécessaire.

Bien qu'ils fassent partie du même organe collégial, les membres du Conseil d'Administration, tant exécutifs que Non exécutifs jouent chacun un rôle complémentaire spécifique au sein du Conseil d'Administration:

- les Dirigeants Effectifs fournissent au Conseil d'Administration toutes les informations pertinentes et financières afin de lui permettre de remplir efficacement son rôle;
- les membres du Conseil d'Administration 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, contribuent à les développer et les approuvent ou les rejettent;
- les membres du Conseil d'Administration non exécutifs examinent attentivement les prestations des Dirigeants Effectifs, à la lumière des objectifs convenus.

Les membres du Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs utilisent avec circonspection les informations confidentielles qu'ils ont reçues en leur qualité de membres du Conseil d'Administration et Dirigeant Effectif. Les membres du Conseil d'Administration et les Dirigeants Effectifs ne peuvent utiliser les informations dont ils disposent qu'en leur qualité de membre du Conseil d'Administration ou de Dirigeant Effectif uniquement dans le cadre de leur mandat.

Un membre du Conseil d'Administration et/ou un Dirigeant Effectif 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 ce membre du Conseil d'Administration et/ou Dirigeant Effectif est mise en cause.

Les Comités du Conseil d'Administration

Conformément aux articles 7:99 et 7:100 du CSA, le Conseil d'Administration a constitué en son sein et sous sa responsabilité un Comité d'Audit et de Gestion des Risques et un Comité de Nomination et de Rémunération et a établi leur mandat. Le rôle, la composition et le fonctionnement du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et du Comité de Nomination et de

Rémunération sont respectivement définis dans le règlement interne du Comité d'Audit et de Gestion des risques à l'Annexe 3 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et dans le règlement interne du Comité de Nomination et de Rémunération à l'Annexe 4 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Toutefois, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas instituer de comité stratégique. En effet, le Conseil d'Administration estime que sa taille et sa composition limitées permettent une délibération efficace sur les questions stratégiques.

Le comité d'audit et de gestion des risques

Composition et rémunération

Le Comité d'Audit et de Gestion des Risques se compose d'au moins trois membres non exécutifs du Conseil d'Administration, dont au moins un membre est un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit et de Gestion des Risques doivent avoir des connaissances et une expérience pertinentes, conformément aux dispositions du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020, notamment dans les domaines de la comptabilité, de l'audit et des questions financières, en vertu desquelles au moins un membre indépendant du Conseil d'Administration doit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur dans un domaine économique ou financier ou avoir acquis une expérience pertinente dans ces domaines.

La durée du mandat des membres du Comité d'Audit et de Gestion des Risques ne peut excéder celle de leur mandat de membre du Conseil d'Administration. La fin du mandat d'un membre du Comité d'Audit et de Gestion des Risques en tant que membre du Conseil d'Administration entraîne automatiquement la fin de son mandat de membre du Comité d'Audit et de Gestion des Risques.

Dans la mesure où un maximum de quatre réunions par an sont tenues, les membres du Comité d'Audit et de Gestion des Risques ne perçoivent pas de jetons de présence, sauf décision contraire du Conseil d'Administration.

Composition actuelle du Comité d'Audit et de Gestion des Risques:

Membre indépendant et non-exécutif du Conseil d'Administration et Présidente:

Brigitte Boone

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

Quorum de présence: 4/4

Membre indépendant et non-exécutif du Conseil d'Administration:

Ann Claes

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

Quorum de présence: 4/4

Membre non-exécutif du Conseil d'Administration (invité en 2020 et membre effectif à partir 2021):

Dennis de Vreede

Monsieur de Vreede bénéficie d'une expérience financière dans diverses sociétés.

Quorum de présence: 4/4

Présidence

Le président du Comité d'Audit et de Gestion des Risques est nommé par les membres du Comité.

Le président du Comité d'Audit et de Gestion des Risques convoque les réunions et détermine l'ordre du jour, après concertation du CFO.

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

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

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

Le Secrétaire

Le secrétaire est également le secrétaire du comité d'audit et de risque.

Le secrétaire rédige un rapport sur les conclusions et les recommandations de la réunion du comité d'audit et des risques.

Le rapport est tenu à la disposition des membres du Conseil d'Administration.

Responsabilités

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

Missions particulières du Comité d'Audit et de Gestion des Risques:

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 annuels 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 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 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 et de Gestion des Risques;
 - contrôler la description des procédures pour le contrôle interne et la gestion des risques qui doivent figurer dans le rapport de gestion 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, du Risk Officer et du 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; et
 - 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 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;
 - donner préalablement son approbation à toute mission qui a été confiée au Commissaire 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 et de Gestion des Risques 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;
- mettre à l'épreuve l'efficacité de la procédure pour le contrôle externe.

Pour l'exécution de ses missions, le Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques 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 Dirigeant Effectif ou du CFO. Si nécessaire, ou à la demande de l'un de ses membres ou du Commissaire, le président du Comité d'Audit et de Gestion des Risques peut convoquer des réunions spécifiques. Si nécessaire, la Société organise les réunions du Comité en utilisant des outils de communication vidéo, téléphoniques et Internet.

Les Dirigeants Effectifs peuvent être invités à assister aux réunions du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et à fournir des informations et des analyses pertinentes en rapport avec leur domaine de responsabilité.



Le Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques peut, le cas échéant, requérir la présence du Commissaire à une réunion du Comité d'Audit et de Gestion des Risques.

Le Comité d'Audit et de Gestion des Risques se réunit au moins deux fois par an avec le Commissaire et l'auditeur interne de la Société 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 et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques peut se faire assister par le Secrétaire dans l'exécution de ses missions.

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

Bien que le Comité d'Audit et de Gestion des Risques soit chargé des tâches et des compétences stipulées dans le règlement interne, il n'appartient pas au Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques 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 rendront compte chaque année, le Conseil d'Administration recevra des Dirigeants Effectifs 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 et de Gestion des Risques 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 – Documentation

Le président du Comité d'Audit et de Gestion des Risques arrête l'ordre du jour pour les réunions du Comité d'Audit et de Gestion des Risques après consultation du CFO et rend compte au Conseil d'Administration. Sauf cas d'urgence, les réunions du Comité d'Audit et de Gestion des Risques seront convoquées au moins trois jours calendriers à l'avance. La réunion du Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques exerce ce droit en concertation avec le président du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et le secrétaire du Conseil d'Administration.

Décisions, quorum et majorité

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

Procès-verbaux

Le Secrétaire est chargé du secrétariat du Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques. Ils sont soumis comme projet à tous les membres du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et sont ensuite approuvés formellement et signés pendant une réunion suivante du Comité d'Audit et de Gestion des Risques.

L'original est conservé par la Société. 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 et de Gestion des Risques.

Comptes rendus

Après chaque réunion du Comité d'Audit et de Gestion des Risques, le président du Comité d'Audit et de Gestion des Risques (ou, en son absence, un autre membre du Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques rend compte au Conseil d'Administration, le Comité d'Audit et de Gestion des Risques 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 et de Gestion des Risques évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'Administration, réexamine son règlement interne de fonctionnement et recommande ensuite, le cas échéant, les adaptations nécessaires au Conseil d'Administration.

Le comité de nomination et de rémunération

Composition et rémunération

La Société a décidé de regrouper le Comité de Nomination et de Rémunération conformément à la disposition 4.20 du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Le Comité de Nomination et de Rémunération se compose de trois membres du Conseil d'Administration non-exécutifs, qui sont désignés par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération et dont la majorité ont la qualité d'indépendant au sens de l'article 7:87 du CSA) et de la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération 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 de Nomination et de Rémunération.

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

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

Composition actuelle du Comité de Nomination et de Rémunération:

Membre indépendant et non-exécutif du Conseil d'Administration et Président du Comité de Nomination et de Rémunération:

Dirk Goeminne (depuis la constitution du Comité de Nomination et de Rémunération le 24 avril 2019)
Monsieur Goeminne a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence: 2/2

Membre indépendant et non-exécutif du Conseil d'Administration:

Brigitte Boone (depuis la constitution du Comité de Nomination et de Rémunération le 24 avril 2019)
Madame Boone a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence: 2/2

Membre non-exécutif du Conseil d'Administration:

Dennis de Vreede (depuis le début de son mandat le 1er août 2019)
Monsieur de Vreede a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence: 2/2

Présidence

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

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

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

Responsabilités

Le Comité de Nomination et de Rémunération fait des recommandations sur la nomination et la rémunération des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs, en ce compris le Président et le CEO.

Plus précisément, le Comité de Nomination et de Rémunération fait des propositions au Conseil d'Administration sur la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs.

Le Comité de Nominations et de Rémunération établit des plans pour assurer une succession ordonnée des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs.

Le Comité de Nomination et de Rémunération dirige le processus de (re)nomination des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs.

Le Comité de Nomination et de Rémunération veille également à ce qu'il y ait des programmes appropriés de développement des talents et à ce que la diversité des dirigeants soit encouragée.

En particulier, les compétences du Comité de Nomination et de Rémunération sont les suivantes:

1. Dans le cadre des nominations et des évaluations:
 - examiner les critères et les procédures de sélection pour la nomination des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs;
 - d'analyser les candidatures aux postes vacants de membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs, conformément aux statuts;
 - d'analyser les candidatures pour devenir membre du Conseil d'Administration et Dirigeant Effectif;
 - proposer la nomination du CEO;
 - évaluer périodiquement la taille et la composition du Conseil d'Administration et, le cas échéant, formuler des recommandations concernant la modification de sa taille et de sa composition;
 - les questions relatives au remplacement temporaire ou permanent d'un membre du Conseil d'Administration et d'un Dirigeant Effectif.
2. Dans le cadre des principes de rémunération:
 - faire des propositions au Conseil d'Administration sur la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs;
 - faire des propositions au Conseil d'Administration sur la rémunération individuelle des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs, y compris la rémunération variable à court et à long terme, liées ou non à des Actions, sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, et les indemnités de licenciement, et le cas échéant, les propositions qui en résultent à soumettre par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale des Actionnaires;
 - préparer le rapport de rémunération; et
 - expliquer le rapport de rémunération.

Formation

Le Comité de Nomination et de Rémunération met au point une procédure de formation des nouveaux membres du Conseil d'Administration,

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 d'Entreprise, règlements internes, 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 membres du Conseil d'Administration, 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 Nomination et 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 de membre du Conseil d'Administration;
- avant l'approbation de l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil d'Administration, l'ordre du jour doit comprendre des propositions de décisions concernant les mandats des Dirigeants Effectifs ou la révision/modification de la politique de rémunération de la Société;
- pour rédiger le rapport de rémunération annuel.

Le Comité de Nomination et de Rémunération se réunit autant que de besoin à la demande de son président, d'un de ses membres, du Président ou d'un Dirigeant Effectif. Si nécessaire, la Société organise des réunions des Comités en utilisant des outils de communication vidéo, téléphonique et Internet.

Le Comité de Nomination et de Rémunération a la possibilité de rencontrer toute personne concernée sans la présence des Dirigeants Effectifs.

Le Comité de Nomination et de Rémunération peut se faire assister par le Secrétaire dans l'exécution de ses missions.

Le Comité de Nomination et 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 Nomination et de Rémunération, moyennant une indemnité qui est à charge de la Société.

Personne ne peut décider / donner des avis sur sa propre rémunération. Chaque membre du Conseil d'Administration ou Dirigeant Effectif concerné quitte la réunion du Comité de Nomination et de Rémunération lorsque la discussion porte sur sa propre rémunération individuelle. Cette règle n'est toutefois pas d'application lorsque le Comité de Nomination et de Rémunération discute de la politique générale de rémunération de certaines catégories d' membres du Conseil d'Administration et de Dirigeants Effectifs.

Ordre du jour

Le président du Comité de Nomination et 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 trois jours calendrier à l'avance.

Décisions, quorum et majorité

Pour délibérer valablement, la majorité des membres du Comité de Nomination et de Rémunération doivent être présents. Un

membre du Comité de Nomination et de Rémunération ne peut se faire représenter. Les avis et recommandations sont adoptés à la majorité. Le président du Comité de Nomination et 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 Nomination et de Rémunération.

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

L'original est conservé par la Société.

Le président du Comité de Nomination et de Rémunération est chargé de transmettre une copie des procès-verbaux aux membres du Comité de Nomination et de Rémunération et à la Société.

Le président du Comité de Nomination et de Rémunération est chargé de fournir aux membres du Comité une copie du procès-verbal.

Comptes rendus

Après chaque réunion du Comité de Nomination et de Rémunération, le président du Comité de Nomination et de Rémunération (ou, en son absence, un autre membre du Comité de Nomination et 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 Nomination et de Rémunération afin que le Conseil d'Administration puisse délibérer à ce sujet.

Évaluation

Tous les trois ans au moins, le Comité de Nomination et 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 5 à la Charte de Gouvernance d'Entreprise dont il fait partie intégrante, décrit le rôle, la composition et les règles de fonctionnement des Dirigeants Effectifs.

Conformément à l'article 14, §3 de la Loi 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.

Les Dirigeants Effectifs étaient au terme de l'exercice comptable 2020:

- Monsieur Kasper Deforche, Administrateur délégué¹;
- Monsieur Matthijs Storm, Administrateur délégué; et
- Monsieur Cédric Biquet, Directeur général et CFO.

Rôle

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

- être chargé de la gestion opérationnelle de la Société;
- 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 approuvée par le Conseil d'Administration sur proposition des Dirigeants Effectifs;
- 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, le Risk Officer et le Compliance Officer – 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:

- de manière générale, 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

¹ Remplacé par Monsieur Nicolas Beaussillon à partir du 1er janvier 2021.

effective de la stratégie générale et de la politique générale de la Société, telles qu'approuvées 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 exécutif 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, le Risk Officer et le Compliance Officer exercent un contrôle; et
- préparer la publication des états financiers ainsi que d'autres informations financières et non financières.

Les Dirigeants Effectifs 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 de Gouvernance d'Entreprise 2020 et la Charte de Gouvernance d'Entreprise, en particulier en ce qui concerne les règles visant à prévenir les conflits d'intérêts et les abus de marché. Les dispositions en matière de « Intégrité et indépendance » des membres du Conseil d'Administration 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 conformément à l'article 14, §3, 4 et 5 de la Loi SIR (elles forment ensemble les « fonctions de contrôle indépendantes »).

Fonction de compliance indépendante

L'article 17, §4 de la Loi 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. 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 & Reporting de la Société) a été renommé en qualité de Compliance Officer à compter du 23 septembre 2017, conformément à l'article 14 §4 de la Loi SIR, et ce pour une durée indéterminée. Monsieur Laurent Trenson doit par ailleurs, en sa qualité de Compliance Officer faire rapport à Monsieur Kasper Deforche¹, qui exerce la fonction de Dirigeant Effectif et d'Administrateur délégué de la Société.

Fonction indépendante de gestion des risques

L'article 17, § 5, de la Loi 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 & Reporting de la Société) a été renommé responsable de la fonction de gestion des risques indépendante en date du 23 septembre 2017, conformément à l'article 14, §4 de la Loi SIR, et ce pour une durée indéterminée. Monsieur Laurent Trenson doit par ailleurs, en cette qualité faire rapport à Monsieur Kasper Deforche¹, qui exerce la fonction de Dirigeant Effectif et d'Administrateur délégué de la Société.

Fonction d'audit interne indépendante

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

L'« audit interne » peut se comprendre comme une fonction d'évaluation indépendante qui est intégrée dans l'organisation. Cette fonction est destinée à l'examen et à l'évaluation du bon

fonctionnement, de l'efficacité et de l'efficience des processus/procédures (de contrôle) internes utilisés par la Société, y compris la fonction de compliance et la fonction de gestion des risques.

La personne responsable de l'audit interne peut fournir des analyses, recommandations, avis, évaluations et informations concernant les activités examinées aux différents membres de l'organisation dans le cadre de l'exercice de leurs responsabilités.

La Société a désigné le consultant externe BDO Advisory BV, représenté par Monsieur E.S.G.L. van Zandvoort, associé, en qualité de personne chargée de l'audit interne. Monsieur Kasper Deforche¹ (Administrateur délégué et Dirigeant Effectif) a été nommé, conformément à l'article 14, § 4 de la Loi 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 BV en tant que consultant externe a débuté le 23 septembre 2017 pour une durée indéterminée.

Rapport de rémunération

Observations générales

Ce rapport de rémunération fait référence à la Politique de Rémunération de la Société et de ses filiales, qui a été préparée conformément:

- i. au CSA (tel que modifiée par l'acte du 28 avril 2020 transposant la directive (UE) 2017/828 du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2017 modifiant la directive 2007/36/CE en ce qui concerne la promotion de l'engagement à long terme des actionnaires et fixant diverses dispositions relatives aux sociétés et associations);
- ii. à la Loi SIR; et
- iii. aux dispositions du Code de Gouvernement d'Entreprise 2020.

La politique de Rémunération a été adoptée par le Conseil d'Administration sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération.

La Politique de Rémunération est conçue pour atteindre les objectifs suivants: attirer, récompenser et retenir les talents nécessaires, stimuler la réalisation des objectifs stratégiques tout en tenant compte de l'appréciation des risques et des normes de conduite de la Société et promouvoir la création de valeur durable pour la Société. De cette manière, la Politique de Rémunération doit créer une adéquation d'intérêts des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs, d'une part, et ceux de la Société, de ses Actionnaires et de toutes les autres parties prenantes, d'autre part.

La Société souhaite offrir aux personnes concernées un niveau de rémunération qui soutient la comparaison avec celle pratiquée par d'autres sociétés pour des fonctions similaires. Afin de se tenir informée des rémunérations pratiquées sur le marché, la Société participe à des benchmarks réalisés par des secrétariats sociaux ou des consultants spécialisés. Elle consulte également ces spécialistes de temps à autre, en dehors de tout benchmark. Le Conseil d'Administration veille à ce que la Politique de Rémunération soit cohérente avec le cadre général de rémunération de la Société.

¹ Et à partir du 1er janvier 2021 à Monsieur Nicolas Beaussillon.

Cette Politique de Rémunération peut être consultée sur le site web de la société (<https://www.wereldhavebelgium.com/fr/Groupe/documentation/>) et fera, après approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires, partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

Pour l'identité des différentes catégories de personnes concernées qui perçoivent une rémunération, ce chapitre renvoie aux autres chapitres de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Rémunération de l'Ancien Gérant Statutaire jusqu'au 6 mars 2020

À la suite de la transformation de la Société d'une société en commandite en une société anonyme à conseil d'administration unique le 6 mars 2020, l'Ancien Gérant Statutaire (c'est-à-dire la société anonyme "Wereldbel", puisque sa dénomination a été modifiée le 21 octobre 2020 avant sa liquidation à la même date) a démissionné de cette fonction.

Toutefois, l'Ancien Gérant Statutaire était jusqu'à cette date rémunéré prorata temporis pour l'exécution de son mandat. À cet égard, l'Ancien Gérant Statutaire a reçu une rémunération fixe qui devait principalement couvrir la rémunération des Administrateurs indépendants jusqu'au 6 mars 2020 et la gestion administrative générale de la société. Cette rémunération reflétait les responsabilités et le temps consacré par ces Administrateurs indépendants pendant cette période, tandis qu'aucun coût n'était facturé pour les anciens Administrateurs non indépendants.

La rémunération de l'Ancien Gérant Statutaire pour la période comprise entre le 1er janvier et le 6 mars 2020 s'est élevée à € 21.310,00 (hors TVA), qui a été versée par la Société avant sa liquidation le 21 octobre 2020.

La rémunération de l'Ancien Gérant Statutaire est soumise à la vérification du commissaire aux comptes et est conforme à l'article 35 § 1 de la loi GVV.

Rémunérations à partir du 6 mars 2020

Observations générales

Le montant de la rémunération des membres du Conseil d'Administration est déterminé par l'Assemblée Générale des Actionnaires, sur proposition du Conseil d'Administration et sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération.

Les membres du Conseil d'Administration reçoivent une rémunération fixe pour l'exécution de leur mandat, à l'exception des membres du Conseil d'Administration (exécutif ou non exécutif) et des Dirigeants Effectifs, désignés par l'actionnaire de référence Wereldhave NV, qui ne reçoivent aucune rémunération de la Société pour l'exécution de leur mandat d'Administrateur / de Dirigeant Effectif car ils perçoivent une rémunération de la part de Wereldhave NV.

Rémunération des membres indépendants du Conseil d'Administration

Le montant de la rémunération des membres indépendants du Conseil d'Administration a été déterminé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020.

Une rémunération fixe annuelle de € 25.000,00 a été accordée à ces membres indépendants du Conseil d'Administration, à l'exception du président, à qui une rémunération fixe annuelle de

€ 35.000 a été accordée. Le président d'un Comité a reçu une rémunération fixe annuelle de € 5.000 et les membres de ce Comité une rémunération fixe annuelle de € 3.000.

Les membres indépendants du Conseil d'Administration ne reçoivent aucune rémunération liée à leurs performances ou à celles de la Société (comme des bonus ou des options sur actions), ni aucun autre avantage, et en leur qualité de membres indépendants du Conseil d'Administration, aucun droit de souscription ne leur sera accordé. La Société n'octroie pas d'actions aux administrateurs indépendants. Elle estime que sa politique générale et ses pratiques répondent déjà à l'objectif de la disposition 7.6 du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur à long terme. Compte tenu de la volatilité actuelle du marché suite au déclenchement de la crise Covid 19 et de son impact sur le cours de l'Action, il n'est pas opportun à l'heure actuelle de prévoir un mécanisme de rémunération partielle du management exécutif de la Société sous la forme d'Actions ou d'une détention minimale obligatoire d'Actions. Toutefois, le Conseil d'Administration se réserve le droit de proposer un tel mécanisme à l'avenir pour les membres indépendants du Conseil d'Administration si les circonstances le permettent.



Rémunération Management Exécutif de la Société – Dirigeants Effectifs

La rémunération du management exécutif de la Société est déterminée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Afin d'aligner les intérêts du management exécutif de la Société sur les objectifs de création de valeur durable pour la Société, la partie variable de la rémunération du management exécutif de la Société est liée à la performance globale de la Société et à des performances individuelles.

Pour le CEO, cette rémunération se compose de:

- une rémunération fixe déterminée sur la base de comparaisons avec la rémunération fixe prévalant sur le marché pour un poste comparable dans une entreprise comparable pour l'année de performance concernée. La rémunération fixe n'est pas déterminée sur la base des opérations et des transactions effectuées par la Société. La rémunération fixe est payée par douzièmes mensuels à l'échéance.

- une rémunération variable à court terme, en espèces, en fonction de la réalisation d'objectifs individuels prédéterminés et de la réalisation d'objectifs collectifs prédéterminés, évalués sur la base de critères pondérés en fonction de leur importance.
- une rémunération variable à long terme, en espèces, en fonction de la réalisation d'objectifs collectifs prédéterminés, évalués sur la base de critères pondérés en fonction de leur importance.

Pour l'exercice 2020, 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 (objectif collectif - 25%);
- le taux d'occupation (objectif collectif - 25%);
- la croissance des revenus locatifs « like-for-like » (objectif collectif - 25%);
- l'évolution du portefeuille de développement (objectif collectif - 10%); et
- la gestion générale (objectif individuel - 15%).

Pour l'exercice 2020, les critères d'évaluation pour la détermination de la rémunération variable à long terme étaient les suivants:

- le résultat net des activités clés par Action (25%);
- la durabilité du portefeuille (25%).

Pour le CFO, cette rémunération se compose de:

- une rémunération fixe déterminée dans un contrat de travail sur base de comparaisons avec les rémunérations fixes applicables sur le marché pour un poste comparable dans une entreprise comparable pour l'année de performance en question. La rémunération fixe n'est pas déterminée sur la base des opérations et des transactions effectuées par la Société. La rémunération annuelle fixe est payable conformément à la législation du travail;
- une rémunération variable à court terme, en espèces, en fonction de la réalisation d'objectifs individuels prédéterminés, évalués sur la base de critères pondérés en fonction de leur importance;
- une rémunération variable à long terme en espèces, en fonction de la réalisation d'objectifs collectifs prédéterminés, évalués sur la base de critères pondérés en fonction de leur importance:
 - le résultat net des activités clés par Action (25%);
 - la durabilité du portefeuille (25%).

A partir de l'année 2021, la politique de rémunération proposée par le Conseil d'Administration prévoit les critères suivants pour la détermination de la rémunération variable à court terme du Management Exécutif de la Société (CEO et CFO):

Rendement total	25%	Rendement total WHB < MSCI Rendement total WHB = MSCI Rendement total WHB >0,5% MSCI Rendement total WHB >1,0% MSCI	0% 50% 100% 150%	Distribution maximale de 150%. Tout résultat inférieur au MSCI équivaut à 0% de distribution. Porte sur les immeubles en opération, à l'exclusion des immeubles à céder ou en redéveloppement du calcul.
Taux d'occupation	15%	Taux d'occupation 31/12/annéeX < Taux d'occupation 01/01/annéeX Taux d'occupation 31/12/annéeX < Budget Taux d'occupation 31/12/annéeX Taux d'occupation 31/12/annéeX > Budget Taux d'occupation 31/12/annéeX	0% 100% 150%	Progression par 0,1% au prorata entre 0 - 100%. Distribution maximale de 150%. Immeubles commerciaux et de bureau combinés
Economies de frais généraux	10%	Frais généraux > budget annéeX Frais généraux < budget annéeX	0% 100%	Distribution binaire: 0% or 100%. Frais généraux hors charges pour les services groupe et hors affectation aux charges immobilières
Objectifs individuels	50%			

Modalités de paiement de la rémunération variable du management exécutif de la Société:

- 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 prestations comprennent le remboursement des frais professionnels encourus dans l'exercice de leurs fonctions.

Toutefois, les membres du management exécutif de la Société ne sont pas tenus de détenir un minimum d'actions de la société, contrairement à ce qui est stipulé dans la disposition 7.9 du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020. En appliquant le principe "Comply or Explain" à cette dérogation, la Société estime que la détention d'Actions par le management exécutif

devrait être une décision individuelle du membre concerné.

Compte tenu de la volatilité actuelle du marché suite au déclenchement de la crise Covid 19 et de son impact sur le cours de l'Action, il n'est pas opportun à l'heure actuelle de prévoir un mécanisme de rémunération partielle du management exécutif de la Société sous la forme d'Actions ou d'une détention minimale obligatoire d'Actions. Toutefois, le Conseil d'Administration se réserve le droit de proposer un tel mécanisme à l'avenir l'avenir pour le management exécutif de la Société si les circonstances le permettent.

Les contrats du management exécutif de la Société prévoient un droit de revendication des rémunérations variables qui peuvent être imputées à des données financières inexactes.

Il n'est octroyé aux membres du management exécutif de la Société aucune Action, option sur actions ou autres droits d'acquérir des actions comme rémunération.

L'Assemblée Générale des Actionnaires qui se prononce sur le Rapport Financier Annuel du Conseil d'Administration se prononcera également, via un scrutin séparé, sur le Rapport de Rémunération.

Tableau des remunerations individuelles pour l'année 2020

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

Administrateurs non-exécutifs indépendants		Fixe ⁴
Dirk Goeminne - Président du Conseil d'Administration et du Comité de Rémunération et de Nomination		€ 40.000
Brigitte Boone - Président du Comité d'Audit et membre du Comité de Rémunération et de Nomination		€ 33.000
Ann Claes - Membre du Comité d'Audit		€ 28.000
Administrateurs non-exécutifs non-indépendants		
Dennis de Vreede	mandat non-rémunéré ⁵	
Doris Slegtenhorst ¹	mandat non-rémunéré ⁵	
Remco Langewouters ¹	mandat non-rémunéré ⁵	
Edmund Wellenstein ¹	mandat non-rémunéré ⁵	
Management exécutif:		
Matthijs Storm	mandat non-rémunéré ⁵	
Kasper Deforche ²		³

1 À partir du 2 septembre 2020.

2 Jusqu'au 31 décembre 2020.

3 Voir la rémunération du Management Exécutif.

4 Ces rémunérations sont des montants fixes et ont été versées pro rata temporis respectivement par l'ancien Gérant Statutaire (du 1er janvier au 6 mars 2020) et par la Société (du 7 mars 2020 au 31 décembre 2020). Il n'y a pas de rémunérations variables ou d'autres avantages complémentaires pour les administrateurs.

5 Les mandats de Messieurs Matthijs Storm et Dennis De Vreede (à compter du 6 mars 2020) ainsi que ceux de Madame Doris Slegtenhorst, Monsieur Remco Langewouters et Monsieur Edmund Wellenstein (à compter du 2 septembre 2020) ne sont pas rémunérés. Ils représentent l'actionnaire de référence et perçoivent une rémunération de la part de celui-ci.

	Rémunération fixe	Rémunération variable court terme	Rémunération variable long terme	Plan de retraite	Avantages extra légaux	Eléments exceptionnels	Total	Proportion rémunération fixe et variable
2020								
Kasper Deforche (1) (2) (4) (5)	€ 350.000	€ 72.500	€ 72.500	€ 0	€ 0	€ 395.000	€ 890.000	84% / 16%
Matthijs Storm	mandat non rétribué							
Cédric Biquet (3) (5) (6)	€ 174.000	€ 50.000	€ 37.500	€ 32.765	€ 17.109	€ 0	€ 311.374	72% / 28%
2019								
Kasper Deforche (1) (2) (4) (5)	€ 350.000	€ 90.000	€ 100.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 540.000	65% / 35%
Matthijs Storm	mandat non rétribué							
Cédric Biquet (3) (5) (6)	€ 159.010	€ 50.000	€ 28.224	€ 24.931	€ 18.206	€ 0	€ 280.371	73% / 27%
Dirk Anbeek (7)	mandat non rétribué							

- Pour Monsieur Kasper Deforche, les conventions de prestations de services suivantes étaient d'application:
 - Convention de prestations de services entre, d'une part, Monsieur 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 de la convention par la Société.
 - Convention de prestations de services entre, d'une part, REPSAK SRL, ayant son siège sis 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, 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 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 de la convention par Wereldhave Belgium Services SA.

- Au 31 décembre 2020, Monsieur Kasper Deforche et sa société de management REPSAK SRL ont démissionné de tous leurs mandats dans la Société et ses filiales. Une indemnité de départ contractuelle a été établie, c'est-à-dire une rémunération payable par la Société à Monsieur Deforche (€ 175.000) et par Wereldhave Belgium Services SA à sa société de management REPSAK SRL (€ 175.000), mais calculée uniquement sur la rémunération fixe de l'année 2020. Par ailleurs, une indemnité de résiliation supplémentaire de € 45.000 a été versée à REPSAK SRL par



Wereldhave Belgium Services SA. En outre, les bonus non encore versés mais acquis de € 145.000 à Monsieur Deforche pour les années 2018 et 2019 et de € 72.500 pour l'année 2020 (LTI) ; et € 72.500 de prime STI pour 2020 ont été versées à REPSAK SRL. Monsieur Kasper Deforche et REPSAK SRL continueront à fournir des prestations temporaires en tant que consultants pendant la période comprise entre le 1er janvier et le 30 juin 2021. Pour ces services, ils recevront tous deux une rémunération fixe de € 87.500, à l'exclusion de toute rémunération variable. La société a obtenu les conseils juridiques nécessaires pour conclure que l'accord de licenciement avec M. Kasper Deforche et avec REPSAK BV est conforme aux règles énoncées dans la charte de gouvernance d'entreprise de la société et dans le WVR, dont la conformité a été confirmée par la société au FSMA.

3. Monsieur Cédric Biquet est employé de la Société en tant que salarié. La "rémunération variable à long terme" est payable à la fin du mois d'avril de la deuxième année suivant l'année pour laquelle elle est attribuée. Il est prévu dans son contrat de travail une indemnité minimale de six mois en cas de résiliation du contrat par la Société.
4. Depuis le 1er janvier 2021, Monsieur Nicolas Beaussillon et sa société de gestion Ifield SRL ont remplacé respectivement Monsieur Kasper Deforche et REPSAK SRL dans tous leurs mandats pour la Société et ses Filiales. À partir de cette date, les conventions de prestation de services suivantes sont en vigueur :
 - a. Convention de services entre Monsieur Nicolas Beaussillon d'une part et la Société d'autre part, ayant pour mission de remplir la fonction de CEO de la Société avec une rémunération fixe annuelle de € 155.000. En outre, il existe une rémunération variable à long terme de maximum € 100.000 (hors TVA), dont la moitié est payable en avril de la deuxième année suivant l'année pour laquelle la rémunération est accordée et l'autre moitié en avril de la troisième année pour laquelle la rémunération est accordée. Un paiement forfaitaire de 12 mois est prévu en cas de résiliation de la convention par la Société.
 - b. Convention de services entre IFIELD SRL, dont le siège social est situé à la Drève des Chasseurs 31, 1410 Waterloo, représentée par son gérant Monsieur Nicolas Beaussillon, et Wereldhave Belgium Services SA, chargée d'assumer la gestion opérationnelle de l'entité de gestion concernée. Une redevance annuelle fixe de € 155.000 a été fixée. En outre, il existe une rémunération variable à court terme de maximum € 100.000 (hors TVA), qui est payable à la fin du mois d'avril de l'année suivante. Une indemnité fixe de 12 mois est prévue en cas de résiliation de la convention par Wereldhave Belgium Services SA.
5. A l'exception de la mise à disposition d'un ordinateur portable répondant aux normes de sécurité de la Société et dont il supporte lui-même les coûts de consommation, le CEO ne reçoit aucun avantage en nature. Les autres avantages du CFO comprennent une contribution à un plan de pension (assurance de groupe - voir point 6 ci-dessous), une assurance hospitalisation, des chèques-repas, une allocation mensuelle de frais, une voiture de société, un ordinateur portable et un téléphone portable qui répondent aux normes de sécurité de la Société.
6. Les membres du management exécutif dont le contrat le prévoit ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération

variable à un système de retraite complémentaire, au moyen d'une assurance de type "engagement individuel de retraite", souscrite par le biais d'un contrat de retraite auprès d'un assureur reconnu. Elle prévoit des prestations en cas de vie à la retraite et en cas de décès avant la retraite. Le régime de pension se compose d'un engagement à cotisations définies pour le budget et d'un engagement à prestations définies pour la couverture décès. La garantie à vie prévoit la création d'un "service à vie" sous forme de capital, payable au bénéficiaire à la date prévue de sa retraite ou, le cas échéant, à la date de retraite différée. La performance vie est égale au résultat de l'investissement, dans le fonds mis à disposition, selon la répartition choisie par le bénéficiaire, des primes vie et de l'éventuelle participation aux bénéfices accordée par l'assureur. Le montant des primes d'assurance vie est basé sur le calcul de la règle des 80%, qui détermine le capital retraite maximal pouvant être constitué dans le cadre d'un engagement de retraite individuel. La garantie de décès prévoit le versement de la réserve constituée au bénéficiaire en cas de décès de l'adhérent avant la date prévue pour la retraite. Si la réserve créée est inférieure au capital décès minimum, la prestation minimum est garantie.

7. Monsieur Dirk Anbeek a renoncé à ses mandats d'Administrateur Délégué et de Dirigeant Effectif en date du 1er mars 2019.

Évolution de la rémunération et des performances de l'entreprise:

Conformément à l'article 3:6, §3, 5ème et 6ème alinéas, du CSA, les informations suivantes sont fournies:

- évolution annuelle de la rémunération totale de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs:
 - 2018: € 859.337
 - 2019: € 921.371
 - 2020: € 1.302.403¹
- évolution annuelle de la rémunération médiane annuelle moyenne, exprimée sur une base équivalent temps plein, des salariés de la Société autres que les membres du Conseil d'Administration et Dirigeants Effectifs:
 - 2018: € 45.558
 - 2019: € 54.750
 - 2020: € 56.743
- le ratio entre la rémunération la plus élevée des membres du management de la Société et la rémunération la plus basse (exprimée sur une base équivalent temps plein, coût employeur) des salariés de la Société:
 - 2018: 13,7 / 1
 - 2019: 13,2 / 1
 - 2020: 11,2 / 1

1 Indemnité de départ de Monsieur Kasper Deforche (395.000€) incluse.

Prévention et conflits d'intérêts

Conflits d'intérêts et conflits de fonctions

Le membre du Conseil d'Administration 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.

Tout membre du Conseil d'Administration 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.

Un membre du Conseil d'Administration ne prend part à aucune discussion ou décision portant sur un sujet ou une opération pour lesquels il se trouve en situation de conflit d'intérêts.

Un membre du Conseil d'Administration 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 membre du Conseil d'Administration 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 du membre du Conseil d'Administration 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.

Le Règlement de fonctionnement

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, la Société est soumise, d'une part, aux règles légales – les articles 7:96 et 7:97 du CSA) et les articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR – et, d'autre part, aux règles de la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

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 Financier Annuel, avec la mention de l'intérêt contradictoire et la déclaration que les dispositions à ce sujet ont été respectées.

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 membres indépendants du Conseil d'Administration, 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 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 promoteur et (d) les autres actionnaires d'une société de périmètre de la société immobilière réglementée publique, sont liés ou ont un lien de participation;
- le promoteur de la société immobilière réglementée publique;
- les autres actionnaires de toute société de périmètre de la société immobilière réglementée publique;
- les administrateurs, gérants, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires:
 - de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses sociétés de périmètre;
 - 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 SIR doivent être réalisées dans des conditions normales de marché (article 37, § 3 de la Loi 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 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 Conseil d'Administration 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 membres du Conseil d'Administration, 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 membres du Conseil d'Administration, 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 membres du Conseil d'Administration, Dirigeants Effectifs, employés de Wereldhave NV (actionnaire de référence de la Société), membres de leur famille (ci-après conjointement les « Initiés » ou « Insiders ») 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, droits d'inscription 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 membre du Conseil d'Administration, Dirigeant Effectif ou employé de Wereldhave NV (actionnaire de référence de la Société) 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 membre du Conseil d'Administration, Dirigeant Effectif, employé ou tiers visé. Chaque nouveau membre du Conseil d'Administration, 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.

Membres du Conseil d'Administration, Dirigeants Effectifs et personnel-clé

Membres du Conseil d'Administration et Dirigeants Effectifs

Les membres du Conseil d'Administration et Dirigeants Effectifs ont régulièrement ou parfois accès à des informations privilégiées. Il leur est recommandé de faire preuve d'une très grande prudence lorsqu'ils achètent ou vendent des titres de la Société. En cas de doute, ils peuvent consulter le Compliance Officer.

Personnel-clé

Le membre du personnel-clé qui, en raison de sa position dans la Société et en raison de son accès régulier ou occasionnel aux informations privilégiées, doit faire preuve d'une très grande prudence lorsqu'il achète ou vend des titres de la Société. La Société adaptera la liste des membres du personnel-clé en temps opportun afin d'y reprendre le nom des nouveaux membres du personnel-clé et de supprimer celui de ceux qui ont quitté la Société.

Risk & Compliance Officer – Audit interne

Dans le cadre de son contrôle interne, chaque société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer de procédures d'audit internes, d'une politique de risk management et d'une politique d'intégrité. Les personnes chargées respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de risk management et de la fonction de compliance, conformément à l'article 17, § 3, 4 et 5, de la loi du 12 mai 2014 sur les SIR (celles-ci étant conjointement dénommées « les fonctions de contrôle indépendantes »), y exercent un contrôle.

Définition des « Opérations d'Initiés »

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

Concernant la Directive Abus de Marché, la Société a établi un nouveau règlement pour ses employés, sa direction et ses membres du Conseil d'Administration, 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 à une manipulation de marché (telle que définie à l'article 12) ou de tenter de manipuler le marché.

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

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

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

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

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

Consultation du Compliance Officer

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

Politique de la Société et procédures

Activités interdites

- Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société.
- Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente (« trading windows ») telles que décrites au point 7.2 ci-dessous ou durant les périodes de blocage spéciales (« special closed periods ») telles que fixées par le Compliance Officer.
- Les membres du Conseil d'Administration, 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 membres du Conseil d'Administration, aux Dirigeants Effectifs et au Personnel clé de conserver, dans la mesure du possible, les documents qui justifient la raison de l'achat ou de la vente opérée(e).
- Les Insiders ne peuvent communiquer des informations privilégiées sur la Société à des tiers (en ce compris les membres de leur famille, les analystes, les investisseurs privés, les membres d'un groupe d'investissement et les médias) hormis dans le cadre de l'exercice normal de leur fonction auprès de la Société et uniquement après avoir obtenu l'autorisation du « Compliance Officer ». Si des informations privilégiées sont communiquées à des tiers, la Société prendra les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations, en demandant par exemple au tiers de confirmer par écrit qu'il respectera les dispositions de la policy et/ou en lui faisant signer un accord de confidentialité. Toute demande de tiers concernant des informations précises et importantes qui n'ont pas encore été rendues publiques doit être transmise au « Compliance Officer ».
- Les Insiders ne peuvent donner aucune recommandation en matière d'achat ou de vente de titres de la Société alors qu'ils disposent d'informations privilégiées concernant la Société, hormis le fait que les Insiders doivent conseiller aux tiers de ne pas vendre ou acheter de titres de la Société si cet achat ou cette vente constitue une infraction à la loi ou à la policy. La Société conseille vivement aux Insiders de ne pas donner de recommandations à des tiers concernant l'achat ou la vente de titres de la Société, même lorsqu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société.



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

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

1. Les périodes d'achat et de vente pour les insiders
 - Les membres du Conseil d'Administration, 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 outre, les opérations opposées sont interdites. Cela signifie qu'ils ne sont pas autorisés à vendre dans les six mois suivant l'achat et qu'ils ne peuvent pas acheter dans les six mois suivant la vente. 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.
2. Pas d'achat ou de vente durant une fenêtre d'achat et de vente par des personnes disposant d'informations privilégiées.
 - Les Insiders qui disposent d'informations privilégiées concernant la Société ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société, même durant les fenêtres d'achat et de vente. La personne qui dispose d'informations privilégiées ne peut acheter ou vendre durant une fenêtre d'achat et de vente qu'après la fermeture de la bourse du deuxième jour complet de bourse suivant la publication par la Société des informations en cause.
3. Pas d'achat ou de vente durant les périodes de blocage (closed periods) ou pendant une période de blocage spéciale (special closed periods).
 - Les Insiders ne peuvent acheter ou vendre de titres de la Société en dehors des fenêtres d'achat ou de vente applicables ou pendant les périodes de blocage spéciales que le « Compliance Officer » aurait arrêtées. Les Insiders ne peuvent communiquer à des tiers qu'une période de blocage spéciale a été arrêtée.
 - En application de l'article 19, paragraphe 11, MAD, toute personne exerçant des responsabilités dirigeantes auprès de la Société doit s'abstenir d'effectuer des transactions pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux actions ou à des titres de créance de la Société ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés, pendant une période d'arrêt de 30 jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que l'émetteur est tenu de rendre public.

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

4. Exceptions pour circonstances exceptionnelles.

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

Procédure

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

- avoir informé par écrit le Compliance Officer du nombre de titres concernés et de la nature de la transaction prévue; et
- avoir confirmé par écrit au Compliance Officer qu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société, et ce au plus tard deux jours ouvrables avant l'exécution de la transaction prévue.

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

- i. l'intéressé communique par écrit, au Compliance Officer, les circonstances exceptionnelles ainsi que le nombre de titres concerné et la nature de la transaction envisagée;
- ii. l'intéressé confirme par écrit au Compliance Officer qu'il ne dispose pas d'informations privilégiées concernant la Société, et ce au plus tard deux jours ouvrables avant l'exécution de la transaction prévue; et
- iii. le Compliance Officer donne par écrit l'autorisation de procéder à cette transaction.

Priorité des restrictions légales

Si la législation impose davantage de restrictions que l'Insiders policy, les restrictions imposées par la législation sont applicables. Les Insiders qui souhaitent savoir s'il existe des restrictions légales plus sévères peuvent consulter le Compliance Officer.

Sanctions civiles, pénales et disciplinaires éventuelles

Sanctions civiles et pénales

Les conséquences d'un délit d'initié ou de la communication d'informations privilégiées à des tiers peuvent être très graves. Celui qui enfreint la législation concernant le délit d'initié ou la communication d'informations privilégiées à des tiers peut être condamné au paiement du montant du gain réalisé ou de la perte évitée, au paiement du montant de la perte subie par la personne qui a acheté les titres ou à laquelle les titres ont été achetés, au paiement d'une réparation civile ou d'une amende

pénale, ou à une peine de prison. La Société et/ou les responsables de la personne qui a commis l'infraction peuvent également être condamnés au paiement d'une réparation civile ou d'une amende pénale.

Sanctions disciplinaires

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

Communication des infractions

Les Insiders qui ont connaissance d'une infraction aux dispositions de la policy ou de la législation en matière de délit d'initié ou de la communication d'informations privilégiées par un autre Insider, doivent immédiatement en informer le Compliance Officer. Le Compliance Officer qui a connaissance de l'infraction décide, avec le conseiller juridique de la Société, si les informations privilégiées de la Société doivent ou non être publiées et si la Société doit communiquer l'infraction aux autorités compétentes.

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

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

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

- 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 SA);
- 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 lendemain

Notre programme RSE

En 2013, la société a lancé son premier programme de RSE, dont presque tous les objectifs fixés dans ce programme ont été atteints. Depuis, la durabilité est devenue encore plus importante. Le changement climatique, l'urbanisation croissante, l'accroissement des inégalités et le vieillissement de la population font l'objet d'une actualité quotidienne. Les niveaux de réglementations des gouvernements, des ambitions des détaillants et des pairs de l'industrie, et des investissements dans le cadre d'une gestion durable sont sans cesse revus à la hausse. La durabilité est également très importante pour notre secteur, car les bâtiments contribuent à 50% de la consommation d'énergie, 50% de tous les matériaux extraits et 33% des déchets dans l'Union européenne. Wereldhave Belgium a donc fixé de nouveaux objectifs dans le cadre du programme

“Better Tomorrow”. Dans ce cadre, notre ambition pour 2030 est que nos centres de services complets soient à faible émission de carbone, moins gaspilleurs et apportent une contribution positive aux communautés locales.

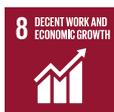
Notre programme RSE 2030 – A better tomorrow - se concentre donc sur trois domaines: Meilleure empreinte, meilleure nature et meilleure vie. Pour chaque domaine, nous avons fixé des ambitions claires et avons relié ces ambitions à des objectifs de développement durable (SDG) spécifiques des Nations Unies. 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 urbaine. Nous considérons la RSE comme une proposition de valeur tant pour nos locataires que pour nos visiteurs.



Énergie propre et abordable

Réduire les émissions de carbone de 30% d'ici 2030 - pour les zones de nos centres sous notre contrôle opérationnel.

Établir des partenariats avec les locataires et les visiteurs pour réduire les émissions de carbone et les déchets (ambition : net-zéro d'ici 2050).



Conditions de travail décentes et croissance économique

Atteindre l'objectif de 0% d'incidents de sécurité dans nos centres.



Villes et communautés durables

Augmenter les m² d'espaces verts sur et autour de nos centres avec des valeurs écologiques et la résilience climatique.

Contribution équivalente à 1% des revenus locatifs net envers les initiatives d'inclusion sociale et socio-économique.



Consommation et production de manière responsable

Augmenter le recyclage et réduire à zéro les déchets destinés à la décharge.

Réduire la consommation d'eau.

Établir des partenariats avec les locataires et les visiteurs pour réduire les émissions de carbone et les déchets (ambition: net-zéro d'ici 2050).



Action climatique

Augmenter le % de bâtiments Wereldhave disposant de plans visant à atténuer les effets physiques du changement climatique (chaleur extrême, inondations, tempêtes, etc.).



Partenariat pour les objectifs

Partenariat avec les fournisseurs, les locataires et les sociétés.

Une action climatique fondée sur la science

Wereldhave Belgium s'est engagé à réduire les émissions de carbone conformément à ce que les autorités jugent nécessaire. Dans ce cadre, nous mesurons actuellement nos émissions d'équivalent CO₂ par mètre carré. Nous utilisons l'année 2018 comme base de calcul d'un budget carbone jusqu'en 2030 pour les zones communes de nos centres. Ce budget sera lié aux exigences de l'accord de Paris sur le climat de 2015 (pour limiter le réchauffement climatique à "bien en dessous de +2°C"). Notre objectif sera vérifié par l'initiative Science-Based Targets (SBTi), ainsi que par des experts du Carbon Disclosure Project (CDP), du Pacte mondial des Nations Unies, du World Resources Institute (WRI) et du Fonds mondial pour la nature (WWF). Pour atteindre notre objectif, nous allons créer une feuille de route pour chaque actif.

Reconnaisances de la RSE

Wereldhave NV, actionnaire majoritaire de Wereldhave Belgium, a également reçu au niveau consolidé plusieurs récompenses pour les divers résultats de son programme de RSE et de développement durable "A better tomorrow" en 2020, ainsi que l'approbation de ses futurs engagements.

- Le GRESB obtient la note de 5 étoiles pour la 7^{ème} année consécutive
- 100% des centres de Wereldhave entrant en ligne de compte sont certifiés BREEAM Very Good
- La stratégie de Wereldhave pour réduire l'impact climatique approuvée par le SBTi
- Inclusion dans les indices de durabilité du Dow Jones
- L'EPRA BPR Gold pour la 5^{ème} année consécutive

Il convient de distinguer le groupe Wereldhave et Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium suit les objectifs et le cadre du groupe et les complète pour son propre portefeuille. Depuis 2016, le rapport sur la RSE est intégré dans le rapport annuel.

Etant donné que la société mère Wereldhave se conforme aux principes de la GRI, il est également fait référence à son rapport annuel dans le présent rapport.

A ce titre, les "indicateurs de performance critiques" et les chiffres de progrès correspondants sont repris dans un aperçu avec tous les indicateurs de RSE, qui peut être consulté dans le rapport annuel de Wereldhave.

Better footprint: la performance environnementale

Les déchets

Un élément clé de l'amélioration de nos performances environnementales réalisé en 2020 est la réduction des déchets et de la pollution de nos centres - c'est la base d'une communauté saine. Il est important de travailler avec les visiteurs et les locataires pour avoir un impact significatif sur le défi plus large de la crise climatique.

En 2020, après une étude complète du marché, un nouveau fournisseur a été engagé pour la gestion des déchets de tous les sites (commerces et bureaux).

Outre l'optimisation des prix unitaires, nous assurons également la formation des locataires et une signalisation claire sera installée dans nos parcs à conteneurs pour nous permettre de trier plus efficacement.

Le nouveau fournisseur remplacera également tous les équipements, conteneurs et articles connexes par du matériel neuf.

Entre autres choses, nous travaillons maintenant avec des compacteurs intelligents qui ont un système de détection automatique du remplissage. Le fournisseur ne collectera plus les conteneurs selon une fréquence fixe, mais uniquement lorsque le conteneur est rempli de 70% de déchets. Cela nous permettra d'optimiser le nombre de transports et ainsi leurs coûts.

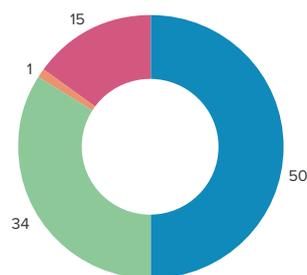
Ce nouveau contrat a été conclu pour 5 ans et sera également évalué annuellement pour voir si d'autres optimisations (par exemple, augmenter le nombre de fractions résiduelles) sont envisageables.

Nous avons également placé de nouvelles poubelles dans les centres commerciaux de Genk et de Courtrai, avec des compartiments pour les déchets résiduels et des conteneurs en plastique/métal/boisson (PMD) pour les visiteurs.

À Belle-Île, nous avons arrêté la distribution de publicités dans les boîtes aux lettres des locataires, ce qui a généré un impact positif sur les déchets de papier/carton. En outre, une zone de tri des déchets a été créée avec l'ajout du tri sur les feuilles semi-transparentes, la frigolite, les piles et les ampoules électriques. Via notre outil de communication Flow, ces mesures ont également été communiquées aux locataires afin de les sensibiliser à l'utilité d'un bon recyclage.

Au Shopping Nivelles, le nombre de flux de tri a été augmenté et un point Bebat/Recupel a été installé dans The Point pour les visiteurs.

Déchets (en %)



Énergie et énergies renouvelables sur site

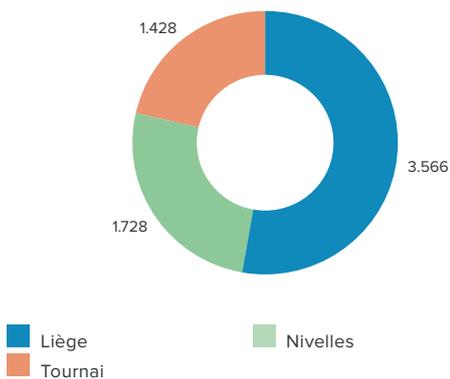
Depuis 2013, Wereldhave Belgium s'est fixé un objectif de réduction de 30% de la consommation d'énergie. A la fin de 2018, cet objectif avait déjà été atteint avec des économies d'énergie de 32% (efficacité énergétique 2013-2018 kWh par visiteur).

En 2020, nous avons continué à prendre des mesures pour réduire la consommation d'énergie et générer moins d'émissions de carbone.

Exploitation de panneaux solaires:

Wereldhave Belgium exploite actuellement plus de 6 700 panneaux solaires.

En 2020, ces panneaux solaires ont produit 2 013 MWh d'énergie renouvelable sur place, soit une augmentation de 9% par rapport à 2019. En outre, les travaux se poursuivent sur 2 projets à Genk Shopping 1 et à Ring Shopping Kortrijk portant sur l'installation de panneaux solaires en 2021.

Panneaux solaires**Projets d'éclairage LED en 2020:**

Au Shopping Nivelles, tout l'éclairage (parking et galerie) a été remplacé par un éclairage LED pour obtenir une réduction significative de la consommation d'énergie.

Dans le parking du Ring shopping Kortrijk, une partie de l'éclairage à ballast haute fréquence a déjà été remplacée par un éclairage LED, ce qui a permis de réduire la consommation d'énergie, d'améliorer la qualité de la lumière et de diminuer la pollution lumineuse.

Lors de la rénovation de la galerie de Belle-Île, l'ancien éclairage a été remplacé par un éclairage LED. En outre, des interrupteurs crépusculaires ont été placés dans des zones moins fréquentées (locaux techniques, couloirs de service, etc.). Toute cette installation a été reliée à un nouveau système BMS donnant plus de contrôle et de flexibilité dans la gestion de l'éclairage et des autres installations techniques.

Lors de la location de nos immeubles de bureau à Vilvorde et Berchem, un éclairage LED est systématiquement installé lors de la remise en état des étages de bureaux. Cela a déjà été fait dans la plupart des parties communes. Les parties privatives suivront désormais systématiquement.

Optimisation des systèmes de gestion des bâtiments (BMS):

À Nivelles, des capteurs qui mesurent en permanence la température et les niveaux de CO₂ ont été placés à plusieurs endroits stratégiques de la galerie. En conjonction avec le système de gestion des bâtiments, la ventilation, le refroidissement et le chauffage de la galerie sont automatiquement coupés lorsque la température ambiante et les conditions de CO₂ le permettent. Ce système éprouvé, qui a déjà été appliqué à d'autres de nos bâtiments, génère des économies importantes tout en maintenant le confort de nos locataires et de nos clients.

Ce dernier a également été appliqué à Belle-Île lors de la mise en œuvre du nouveau système de gestion des bâtiments.

Dans le Shopping 1 de Genk, un contrôle de la ligne de chauffage dépendant des conditions météorologiques a été installé dans le Priva BMS. D'avril à fin septembre, nous avons déjà réduit notre consommation de 202.409 MWh, soit une économie annuelle de € 30.000. En outre, des interrupteurs automatiques ont été installés dans les couloirs de service et les salles de comptage afin d'éviter toute consommation en mode veille.

Tous nos systèmes de gestion des bâtiments sont contrôlés en permanence par plusieurs parties externes spécialisées ainsi que par nos propres services techniques. Cela permet de garantir que les installations qui leur sont liées fonctionnent dans les conditions les plus optimales.

Autres interventions visant à économiser l'énergie et à améliorer le confort:

À Belle-Île, une grande attention a également été accordée aux améliorations possibles dans le cadre de la rénovation. Par exemple, les sas d'entrée du parking et leurs plafonds ont été isolés. Des tourniquets automatiques ont été installés à 3 des 5 entrées, avec un impact positif sur la température dans la galerie en raison de la réduction des courants d'air. Les rideaux d'air chauds électriques ont été remplacés par des rideaux thermiques reliés au circuit de chauffage existant du centre commercial. Nous avons également mené une étude afin de dresser une feuille de route pour un bilan carbone net zéro à Belle-Île.

Aux Shopping Les Bastions, 7% des échanges sur notre système de communication Flow concernent la durabilité. De cette manière, nous impliquons le locataire autant que possible et nous le sensibilisons à nos initiatives.

Interventions liées au COVID 19 sur les installations HVAC et autres installations techniques:

A ce jour, presque toutes les installations de HVAC visent l'efficacité énergétique.

Celle-ci est en effet requise dans les normes de construction. Par conséquent, dans la plupart des cas, l'air de l'intérieur du bâtiment, qui a été refroidi ou chauffé, fait l'objet d'une réutilisation. Cependant, cette réutilisation génère un risque de faciliter la propagation du virus, celui-ci étant présent dans cet air. Arrêter ces installations n'est souvent pas non plus une option pour les besoins de confort et d'air frais.

Il était donc important d'identifier les risques de nos systèmes actuels et de prendre des mesures concrètes pour chaque bâtiment sur cette base.

Il fallait donc éviter le recyclage de l'air intérieur filtré et continuer à ventiler autant que possible. Les particules virales circulant dans les conduits de retour d'air pourraient se retrouver dans le circuit d'alimentation en air par recirculation.

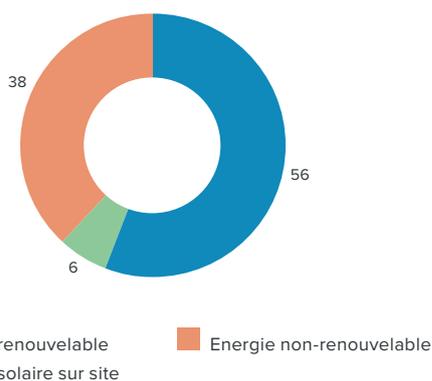
Nous avons donc fait passer tout le système de HVAC à l'air frais uniquement et nous avons ouvert les portes et les fenêtres au maximum.

Ces interventions sont évidemment nuisibles à la consommation d'énergie, mais elles sont extrêmement nécessaires pour la santé de nos clients et de nos locataires.

Néanmoins, nous avons profité des périodes de fermeture obligatoire pour réduire autant que possible la consommation énergétique globale de tous nos bâtiments. Des sections ont été fermées au public, les installations techniques qui pouvaient être mises hors service ont été arrêtées et les autres ont été surveillées en permanence pour s'assurer qu'elles fonctionnaient de manière optimale. Ces mesures nous ont permis de maîtriser la consommation d'énergie. Ces décisions ont permis de soutenir à la fois l'environnement et nos locataires.

Consommation d'énergie

(en %)



L'eau

Wereldhave Belgium se concentre également sur la limitation de sa consommation d'eau. En 2020, nos centres commerciaux et nos bureaux auront consommé au total 107.704 m³ d'eau, y compris l'eau consommée par les 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 l'incendie. L'eau de pluie est également collectée et utilisée dans quatre de nos centres commerciaux.

Dans le cadre du projet 'Customer Journey', visant à améliorer l'expérience des visiteurs au sein de nos centres, des toilettes seront renouvelées ou ajoutées dans nos centres. Les nouveaux modèles de toilettes sont équipés de systèmes à économie d'eau, conformément aux exigences du BREEAM en matière d'utilisation. Les centres Les Bastions, Belle-Île et Ring Shopping Kortrijk ont été modernisés pour répondre à ces normes.

En 2020, l'ensemble du réseau d'approvisionnement en eau des unités a été renouvelé dans le Ring Shopping. Ceci afin d'éviter les fuites (et les pertes d'eau) et de garantir la qualité de l'eau pour les détaillants.

Les tours de refroidissement de Genk Shopping 1 ont été équipées d'une alarme sur le système de gestion des bâtiments afin qu'aucune eau ne soit perdue en cas de panne ou de défaillance technique. Une enquête a été lancée sur l'installation d'un puits d'eau souterraine.

Dans le Shopping les Bastions, un nouveau service pour les visiteurs a été annoncé début 2020. Il s'agit d'un service de nettoyage à sec entièrement écologique qui porte le nom de "Biochisserie". Nous avons également installé une station de lavage écologique avec une très faible consommation d'eau et des produits certifiés ECOCert.

Better nature: résilience

Wereldhave Belgium est convaincu qu'en tant qu'entreprise, il est nécessaire de s'adapter aux risques de crise climatique et de des solutions qui prennent soin de l'environnement et de la biodiversité. L'extension des espaces verts, par exemple par l'ajout de toitures vertes, permet de lutter contre les îlots de chaleur et les inondations des rues en cas de précipitations extrêmes. Ils ajoutent également de l'espace pour la faune et la flore locale.

Fin 2020, 33% des centres commerciaux avaient mis en place au moins une mesure en faveur de la biodiversité, comme un toit vert, des nichoirs pour les oiseaux, des hôtels pour les abeilles, des abris pour les insectes ou un projet en collaboration avec une école ou une association locale. Wereldhave Belgium possède plus de 5 500 m² de toitures vertes dans ses centres commerciaux. En plus de la biodiversité, les toits verts assurent la rétention d'eau, la purification de l'air, l'isolation et la régulation thermique. En 2021, nous examinerons les mesures que nous avons prises dans le cadre de la certification BREEAM 'in-use' de nos centres.

Better living: la performance sociale

Wereldhave Belgium vise à fournir des centres 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 et stations de recharge électrique, par exemple. Cela signifie également être un bon employeur pour ses employés, afin qu'ils s'épanouissent personnellement et professionnellement. Contribuer aux communautés locales est un élément clé - avoir un impact social positif - en offrant un espace aux entreprises sociales et aux organisations caritatives, et en créant un environnement qui réduit la solitude et l'exclusion.

Le Personnel

Dans le cadre de "Healthy People, Happy People", Wereldhave Belgium a mis en place un plan de santé annuel qui comprend 4 valeurs: Food; Move; Energy (équilibre énergétique) et It Works (solutions liées au travail pour tirer le meilleur parti de la passion et de la créativité). En raison du Corona et du télétravail obligatoire, ce programme, initié en 2019, a été reporté à 2021.

La sécurité et le bien-être

Les risques pour la santé et la sécurité sont évalués pour tous les centres commerciaux et les immeubles de bureaux. Ces évaluations reprennent des rapports sur les certifications obtenues, les formations et les incidents survenus. Pendant la crise du Covid-19, plusieurs mesures relatives à la sécurité du personnel mais aussi des locataires et des visiteurs ont été appliquées.

Mesures clés pour le redémarrage après un lockdown:

- Limiter le nombre de portes d'entrée accessibles
- Respecter le nombre maximum de clients admis en même temps
- Augmenter la surveillance
- Augmenter le nettoyage et renforcer les méthodes de nettoyage
- Le port d'un masque buccal:
 - Obligatoire pour le personnel et les prestataires de services (gardiens, nettoyage, ..)
 - Obligatoire pour les clients (en vente à The Point)



- Matérialisation de la distance sociale = 1,5 m d'espace garanti dans les files d'attente
- Communication des mesures d'entrave
- Équipement de protection du personnel (gel hydroalcoolique, masques buccaux, gants)
- Communication détaillée sur les mesures via *flow* et le site internet de Wereldhave Belgium
- Modifications des systèmes de ventilation d'air

Au siège également, des écrans en plexiglas ont été installés entre les bureaux, des autocollants pour indiquer les mesures, des installations de gel hydroalcoolique, des itinéraires de promenade, etc.

L'impact sur la chaîne de valeur

Nous encourageons nos locataires à investir dans la durabilité par le biais de notre norme de durabilité (Green Lease). Fin 2020, 45% de la base totale des locataires étaient "verts". Le Green Lease est inclus comme norme dans tous les nouveaux baux depuis 2014. Il comprend des accords sur les conditions de travail, l'utilisation de matériaux dans les travaux de construction, la séparation des déchets et la consommation d'énergie et d'eau. Un Green Lease définit également les données à échanger entre les parties.

Nous encourageons également le transport durable. Lors du réaménagement de parkings ou de garages, nous étudions le nombre de points de recharge pour les voitures électriques ou hybrides. À Nivelles et Vilvorde, un nouveau partenariat a été conclu pour l'installation de points de recharge électrique. L'installation de tels points de recharge est prévue au Retail Park à Bruges et dans notre centre commercial à Belle-Île en 2021.

Pour nos fournisseurs, nous utilisons une charte de durabilité (Code de conduite des fournisseurs) pour imposer nos conditions en matière d'utilisation responsable des matériaux et de gestion des risques aux prestataires de services. Le code de conduite des fournisseurs peut être consulté sur notre site internet et, depuis 2014, il est inclus dans chaque contrat de service d'une valeur d'au moins € 10.000 par an.

La communauté

Nous croyons que chaque centre commercial peut apporter une contribution positive aux défis locaux.

Par conséquent, chaque année, nous mettons à disposition environ 1% de notre résultat opérationnel en nature ou en espèces pour l'impact social. Ce budget est utilisé pour des événements à impact social, pour créer un espace pour des initiatives locales et/ou sociales et pour améliorer les installations pour les personnes handicapées, les personnes âgées et les enfants. En 2020, 21 événements à impact social ont été organisés dans nos centres commerciaux. En raison des fermetures nécessaires, ce nombre a été considérablement réduit, également afin de fournir autant d'espace libre que possible aux visiteurs.

Pour montrer notre soutien à cette crise sanitaire sans précédent dans l'histoire, nous avons mis à disposition un distributeur de masques dont les bénéfices ont été reversés à la Croix-Rouge belge. Nous avons également répondu à l'appel des autorités médicales en organisant un grand don de sang "coronaproof" au Shopping les Bastions.

Toujours dans le cadre de la crise, un espace d'occupation temporaire a été mis à la disposition de ZOL-GENK dans le Shopping 1 à Genk pour le personnel médical: les héros des soins. Dans ce bâtiment, du personnel médical a été recruté pour l'hôpital.

Au Ring Shopping de Kortrijk, nous avons organisé la «Journée des animaux» en septembre, au cours de laquelle de nombreuses organisations à but non lucratif qui promeuvent chaque jour le bien-être des animaux ont bénéficié d'un forum et d'un stand gratuit. Ainsi, nous avons donné à nos visiteurs un petit plus pendant les achats et aux organisations à but non lucratif la possibilité de collecter des fonds et de donner des informations sur l'adoption en ces temps difficiles.

À Belle-Île, une collaboration avec Terre.be a été mise en pratique: plusieurs conteneurs ont été installés sur notre parking pour collecter les vêtements et textiles usagés et ainsi réduire les déchets à valeur ajoutée environnementale. Par le biais d'Osmose.be, nous accueillons les chiens d'assistance en formation dans la galerie. Enfin, l'opération Pièces Rouges, en collaboration avec RTL, dont la collecte n'a pas pu avoir lieu dans le centre commercial, a cependant été réalisée et tous les fonds ont été déposés dans une agence de Crelan, partenaire du projet.

La philanthropie et le mécénat d'entreprise

Outre l'impact social des activités autour des centres commerciaux, Wereldhave Belgium concentre sa politique de parrainage sur l'implication des employés dans la culture et le sport. Toujours en 2020, 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 en effet une plateforme sociale pour les parents, les enfants et les bénévoles qui travaillent ensemble pour une ville meilleure. Le club compte 1100 jeunes joueurs de 80 nationalités différentes. C'est un lieu sûr où les enfants et les parents peuvent repousser leurs limites.

Enfin, dans tous nos centres, les recettes de la vente de masques buccaux, d'un montant total de € 10.000, ont été versées à la Croix-Rouge.

La reconnaissance et les engagements extérieurs

Notre performance en matière de développement durable est évaluée chaque année par des agences de notations internationales, des organisations non gouvernementales (ONG) et des analystes de l'investissement socialement responsable (ISR)/ESG:

Les certificats de construction durable

Depuis plusieurs années, Wereldhave Belgium a décidé de standardiser la qualité durable de ses bâtiments et d'améliorer leur gestion en utilisant l'outil de certification BREEAM. En 2019, la société a décidé d'utiliser BREEAM-in-use principalement pour nos centres intérieurs. En 2020, la certification BREEAM-in-use pour Shopping les Bastions a été obtenue avec la mention "Très bien" pour la gestion des bâtiments.

**Breem-in-use Asset en Building management**

Shopping Les Bastions	Très bien
Ring Shopping Kortrijk	Très bien
Genk Shopping 1	Excellent
Shopping Nivelles	Excellent
Shopping Belle-Île	Pas encore dans le champ d'application pour cause de projet de développement

GRESB

En 2020, pour la septième année consécutive, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a attribué cinq étoiles à Wereldhave NV, actionnaire majoritaire de Wereldhave Belgium: la meilleure note. Avec un score de 93 sur 100, le groupe est maintenant dans le top 5 du secteur européen des investisseurs immobiliers cotés en bourse.

CDP

Depuis 2012, Wereldhave NV participe au Carbon Disclosure project (CDP): une initiative visant à réduire les émissions et à prendre des mesures contre le changement climatique.

Le CDP compte plus de 3 000 participants. En 2020, Wereldhave NV a obtenu la note de A-.

ISS-ESG

En 2019, l'ISS-ESG, une agence de notation de la durabilité bien connue, a accordé à Wereldhave NV une notation de premier plan pour la troisième année consécutive. La notation d'entreprise obtenue place le groupe dans les 10% des entreprises les plus performantes de notre industrie en matières environnementale, sociétale et de gouvernance.

EPRA

Wereldhave groupe s'engage à communiquer conformément aux lignes directrices de l'EPRA en matière de finances et de durabilité. L'EPRA (European Public Real Estate) a décerné à Wereldhave NV une reconnaissance SBPR pour son rapport annuel de performance en matière de développement durable, le meilleur de sa catégorie. Pour la quatrième année consécutive, nous avons reçu le SBPR de l'EPRA avec un prix en or.



Indicateurs de performance environnementale - Retail

	Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
Zones d'impact	2020	2019	2020	2019
Énergie (MWh)				
Electricité - espaces communes des locataires	8.305	9.128	8.200	9.026
Electricité fournie aux locataires	18	42	18	42
Total de l'électricité acquise par le propriétaire	8.323	9.170	8.218	9.068
Proportion d'électricité produite à partir de sources renouvelables (par rapport au marché)	100%	100%	100%	100%
Chauffage et refroidissement urbain - espaces communes des locataires	-	-	-	-
Chauffage et refroidissement urbain fournies aux locataires	-	-	-	-
Total du chauffage urbain acquis par le propriétaire	-	-	-	-
Proportion de chauffage et de refroidissement provenant de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%
Combustibles - espaces communes des locataires	3.817	4.088	3.649	3.925
Combustibles fournis aux locataires	514	531	514	531
Total des combustibles acquis par le propriétaire	4.331	4.619	4.163	4.456
Proportion des combustibles provenant de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%
Total de l'énergie provenant des espaces communs	12.122	13.216	11.849	12.951
Total de l'énergie fournie aux locataires	532	573	532	573
Total de l'énergie acquis par le propriétaire	12.654	13.789	12.381	13.524
Total de l'énergie renouvelable produite sur site	2.013	1.839	2.013	1.839
Émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie (tCO₂e)				
Total des émissions directes de GES Scope 1 (par rapport au marché)	786	838	663	713
Total des émissions directes de GES Scope 1 (basé sur la localisation)	786	838	663	713
Total des émissions indirectes de GES Scope 2 (par rapport au marché)	-	-	-	-
Total des émissions indirectes de GES Scope 2 (basé sur la localisation)	1.954	2.184	1.924	2.155
Total des émissions indirectes GES Scope 3 (par rapport au marché)	98	108	98	108
Total des émissions de GES - acquises/fournies par le propriétaire (par rapport au marché)	884	946	761	821
Eau (m³)				
Eau provenant des installations d'approvisionnement en eau municipales ou d'autres installations publiques	53.756	65.621	53.714	65.577
L'eau de pluie collectée directement et stockée	5.631	3.394	5.631	3.394
Eau provenant des eaux souterraines / eaux de surface	31.976	81.755	31.976	81.755
Consommation totale d'eau acquise par le propriétaire	91.363	150.770	91.321	150.726
Eau fournie aux locataires	35.020	42.612	35.020	42.612
Déchets (mesurés en tonnes)				
Déchets dangereux	-	-	-	-
Déchets non dangereux	1.568	1.937	1.545	1.914
Poids total des déchets par sorte de traitement (tonnes)				
Recyclage	517	600	510	593
Compostage	16	-	15	-
Énergie produite à partir de déchets	768	1027	757	1014
Combustion sans récupération d'énergie	-	-	-	-
Enfouissement	31	310	31	306
Autres	235	-	232	-
Proportion des déchets par sorte de traitement (tonnes)				
Recyclage	33%	31%	33%	31%
Compostage	1%	0%	1%	0%
Énergie produite à partir de déchets	49%	53%	49%	53%
Combustion sans récupération d'énergie	0%	0%	0%	0%
La décharge	2%	16%	2%	16%
Autres	15%	0%	15%	0%



Indicateurs d'intensité environnementale - Retail

		Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
<i>Zones d'impact</i>		2020	2019	2020	2019
Intensité énergétique des bâtiments	kWh/m ² /an	64,13	69,88	64,07	69,99
	kWh/visiteurs/an	0,91	0,72	0,89	0,70
Intensité en gaz à effet de serre issue de l'énergie des bâtiments	kg CO ₂ e/m ² /an	4,48	4,79	3,94	4,25
	kg CO ₂ e/visiteurs/an	0,06	0,05	0,05	0,04
Intensité en eau des bâtiments	m ³ /m ² /an	0,46	0,76	0,47	0,78
	liter/visitor/year	6,59	7,83	6,59	7,82

Indicateurs de performance environnementale - Immeubles de bureau

		Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
<i>Zones d'impact</i>		2020	2019	2020	2019
Énergie (MWh)					
Electricité - espaces communes des locataires		6.203	6.647	-	-
Electricité fournie aux locataires		1.527	1.857	-	-
Total de l'électricité acquise par le propriétaire		7.730	8.504	-	-
Proportion d'électricité produite à partir de sources renouvelables		100%	100%	-	-
Chauffage et de refroidissement urbain - espaces communes des locataires		-	-	-	-
Chauffage et refroidissement urbain fournies aux locataires		-	-	-	-
Total du chauffage urbain acquis par le propriétaire		-	-	-	-
Proportion de chauffage et de refroidissement provenant de sources renouvelables		-	-	-	-
Combustibles - espaces communes des locataires		5.612	4.100	-	-
Combustibles fournis aux locataires		7	16	-	-
Total des combustibles acquis par le propriétaire		5.619	4.116	-	-
Proportion des combustibles provenant de sources renouvelables		0%	0%	-	-
Total de l'énergie provenant des espaces communs		11.815	10.747	-	-
Total de l'énergie fournie aux locataires		1.534	1.873	-	-
Total de l'énergie acquis par le propriétaire		13.349	12.620	-	-
Émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie (tCO₂e)					
Total des émissions directes de GES Scope 1 (par rapport au marché)		1.019	745	-	-
Total des émissions indirectes de GES Scope 2 (par rapport au marché)		-	-	-	-
Total des émissions indirectes GES Scope 3 (par rapport au marché)		1,3	3	-	-
Total des émissions de GES (par rapport au marché)		1.020	747	-	-
Eau (m³)					
L'eau provenant de l'approvisionnement public en eau - espaces communes des locataires		16.341	19.147	-	-
L'eau provenant de l'approvisionnement public en eau - fournie aux locataires		-	-	-	-
L'eau de pluie collectée directement et stockée		-	-	-	-
Eau provenant des eaux souterraines / eaux de surface		-	-	-	-
Consommation totale d'eau acquise par le propriétaire		16.341	19.147	-	-
Déchets (en tonnes)					
Déchets dangereux		-	-	-	-
Déchets non dangereux		109	154	-	-
Poids total des déchets par itinéraire de décharge (tonnes métriques)					
Recyclage		44	57	-	-
Compostage		-	-	-	-
Énergie produite à partir de déchets		50	75	-	-
Combustion sans récupération d'énergie		-	-	-	-
La décharge		-	-	-	-
Autres		15	22	-	-
Proportion des déchets par sorte de traitement (%)					
Recyclage		40%	37%	-	-
Compostage		0%	0%	-	-
Énergie produite à partir de déchets		46%	49%	-	-
Combustion sans récupération d'énergie		0%	0%	-	-
La décharge		0%	0%	-	-
Autres		14%	14%	-	-



Indicateurs d'intensité environnementale - Immeubles de bureau

Zones d'impact			Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
			2020	2019	2020	2019
Intensité énergétique des bâtiments	CRESS CRE1	kWh/m ² /year	125,00	118,18	-	-
Intensité en gaz à effet de serre de l'énergie des bâtiments	CRESS CRE3	kgCO ₂ e/m ² /year	9,56	7,00	-	-
Intensité en eau des bâtiments	CRESS CRE2	m ³ /m ² /year	0,15	0,18	-	-

Certificats BREEAM

		2020	2019
Certifications BREEAM actuellement	% GLA du centre commercial		
Exceptionnel		0%	0%
Excellent		36%	36%
Très bien		43%	17%
Bien		0%	0%
Pourcentage de GLA qui est évalué par BREEAM		79%	53%
Pourcentage de centres éligibles GLA qui sont classés BREEAM		100%	74%

EPRA Mesures des performances en matière de durabilité

Mesures de la performance environnementale		Page
Elec-abs	Consommation totale d'électricité	45-46
Elec-Lfl	Like-for-like consommation totale d'électricité	45-46
DH&C-Abs	Consommation totale de chauffage et de refroidissement urbain	45-46
DH&C-Lfl	Like-for-like consommation totale de chauffage et de refroidissement urbain	45-46
Fuels-Abs	Consommation totale des combustibles	45-46
Fuels-Lfl	Like-for-like consommation totale des combustibles	45-46
Energy-Int	Intensité énergétique des bâtiments	46-47
GHG-Dir-Abs	Total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES)	45-46
GHG-Indir-Abs	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES)	45-46
GHG-Int	Intensité des émissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation d'énergie des bâtiments	46-47
Water-Abs	Consommation totale de l'eau	45-46
Water-Lfl	Like-for-like Consommation totale de l'eau	45-46
Water-Int	Intensité en eau des bâtiments	46-47
Waste-Abs	Poids total des déchets par sorte de traitement	45-46
Waste-Lfl	Like-for-like poids total des déchets par sorte de traitement	45-46
Cert-Tot	Type et nombre de bâtiments certifiés durables	44
Mesures de performance de la gestion de l'entreprise		Page
Gov-Board	Composition de la plus haute instance dirigeante	10-11
Gov-Selec	Procédure de nomination et de sélection de la plus haute instance dirigeante	11-12
Gov-Col	Procédure de gestion des conflits d'intérêts	32-33

Rapport de gestion

Le chapitre 9 'Facteurs de risque' et la 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise' (au chapitre 3) font partie intégrante du présent rapport de gestion et constituent le rapport annuel sur les comptes annuels consolidés établis conformément aux articles 3:6 et 3:32 du CSA.

Mission et stratégie	49
Exercice 2020 marqué par l'éclatement de la pandémie Covid-19	50
Portefeuille d'immeubles de placement	53
Résultats financiers	55
Adaptation de la structure de la Société	56
Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	56
Recherche et développement	57
Affectation du résultat	57
Prévisions	58



Mission et stratégie

Mission: priorité aux centres commerciaux et retail parks

Wereldhave Belgium se positionne en tant qu'investisseur et opérateur immobilier professionnel se focalisant sur les grands centres commerciaux et retail parks situés en Belgique et au Luxembourg. La Société dispose en son sein des différentes compétences et ressources lui permettant d'investir, gérer, opérer et redévelopper ses différents actifs afin d'offrir à ses actionnaires un rendement sur investissement attrayant avec un profil de risque faible.

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. Cette création de valeur se fait principalement par:

- la 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 et redéveloppement des centres commerciaux et retail parks

Wereldhave Belgium investit et dispose de centres commerciaux et retail parks de premier plan dans leur zone de chalandise.

Dans sa recherche permanente d'optimisation de son portefeuille, la Société a décidé de faire évoluer ses centres commerciaux vers des « Full Service Centers » plus à même de répondre à l'évolution des besoins et des modes de consommation de la population. Cette transformation en « Full Service Centers » permettra dès lors à la Société de passer d'une orientation purement commerciale à une orientation "LifeCentral" pour ses actifs.

Le programme « LifeCentral » est une réponse à l'évolution du comportement des consommateurs et du développement du commerce électronique consistant à créer de nouvelles raisons pour les acheteurs de visiter nos centres. Nos « Full Service Centers » iront donc au-delà des achats traditionnels et offriront un lieu où les visiteurs pourront se détendre, socialiser, travailler et rester en bonne santé, tout en faisant leurs achats.

Ils devront impérativement répondre en un même endroit aux besoins quotidiens de base des clients que nous avons identifiés et qui se répartissent en quatre grandes catégories:

1. Répondre aux besoins de base (achats alimentaires et autres produits de première nécessité);
2. S'exprimer - ou "être beau et faire bonne impression" (mode, décoration intérieure, beauté et cosmétiques);
3. Profiter de la vie - passer du temps avec ses amis et sa famille (loisirs et divertissements, restauration);
4. Bien-être - prendre soin de sa santé personnelle (forme physique, soins de santé et bien-être).

Pour finir le programme « LifeCentral » ne se limite pas à la manière dont sera utilisé l'espace commercial mais proposera également des services aux consommateurs et locataires comme The Point, *flow*, etc.

Cette stratégie permettra à la Société de garantir un taux d'occupation élevé de ses actifs à long terme tout en valorisant au mieux ses positions foncières par le développement de nouvelles fonctions.

Acquisition d'immeubles commerciaux

Wereldhave Belgium se positionne comme un acteur incontournable du paysage de l'immobilier commercial en Belgique et au Luxembourg. Dans ce cadre la Société est constamment en contact avec les investisseurs, promoteurs et agents immobiliers de référence et analyse en permanence les différentes possibilités d'acquisition d'immeubles correspondant à ses exigences en termes de qualité et de positionnement stratégique.

Property Management – Gestion du portefeuille des placements immobiliers

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

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

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

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

Bien que caractérisé par une expertise et des pratiques locales, le marché immobilier belge offre toutefois de nombreuses opportunités d'échange d'informations concernant les meilleures pratiques des marchés dans lesquels le groupe Wereldhave est actif.

Pour renforcer l'excellence opérationnelle, Wereldhave Belgium poursuit le développement d'un système performant de gestion de données. Les données proviennent des mêmes sources et sont délivrées par les mêmes canaux, de sorte que les processus d'entreprise peuvent être adaptés de manière optimale les uns aux autres.

Exercice 2020 marqué par l'éclatement de la pandémie Covid-19

(Ces informations font partie intégrante des états financiers tel que présentés au chapitre 'Rapport financier' du présent rapport)

Après une année 2019 solide, marquée par l'arrivée de nouvelles enseignes et par l'augmentation de la fréquentation au sein du portefeuille, l'année 2020 avait débuté sous les meilleurs auspices, avec la poursuite de cette tendance positive. En effet, au cours des deux premiers mois de l'année, les chiffres de fréquentation, indicateurs importants de la santé économique de nos centres, connaissaient des évolutions de plus de 10% dans tous nos centres par rapport à la même période de l'exercice précédent, bien au-delà des performances moyennes de marché. Cette tendance confirmait encore la qualité générale intrinsèque du portefeuille de la Société et le savoir-faire de celle-ci en matières de stratégie commerciale, de gestion active des surfaces communes de ses centres (par l'organisation d'événements et par la mise à disposition de celles-ci pour des occupations temporaires), ainsi que d'organisation de campagnes promotionnelles bien ciblées.

Cependant, dès le début du mois de mars 2020, l'éclatement de la pandémie Covid-19 dans le monde en général et en Belgique en particulier occasionna un impact significatif immédiat sur toute l'activité commerciale, notamment par les mesures successives de restriction de circulation des personnes et de fermeture obligatoire de toutes activités jugées non-essentiels prises par les pouvoirs publics pour tenter d'endiguer la pandémie.

Dans ce contexte difficile, la Société s'est efforcée de faire face aux événements:

- en maintenant ses centres en activité dans la mesure permise par les autorités et en y prenant les mesures organisationnelles nécessaires afin de garantir la sécurité de ses visiteurs;
- en soutenant ses locataires, notamment en participant à l'effort financier en abandonnant une partie des créances de loyer afin d'aider ses locataires à traverser le contexte économique actuel;
- en prenant toutes les mesures financières nécessaires afin de préserver et de renforcer la position de liquidité de la Société, notamment en réalisant des économies de coûts, des reports d'investissements jugés moins prioritaires et en renforçant sa structure de financement.

Afin de maintenir ses actionnaires et autres parties prenantes informés de l'évolution de la situation, la Société a, au cours de l'année 2020, outre ses publications réglementées récurrentes, publié plusieurs communiqués de presse relatifs aux événements Covid-19, notamment le 16 mars en informant de la non-relevance des perspectives de résultat qui avaient été précédemment annoncées; le 2 avril en annonçant des modifications du calendrier financier, et notamment le report de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires; ainsi que le 22 juin en annonçant un nouveau calendrier financier et en ajustant à la baisse le montant du dividende 2019.

La Société présente aujourd'hui son rapport annuel financier sur les résultats 2020, décrivant l'évolution de ses activités au cours de l'exercice écoulé.

Evolution des activités opérationnelles:

Comme indiqué ci-avant, les deux premiers mois de 2020 ont été caractérisés par de très bonnes performances opérationnelles, notamment illustrées par l'évolution très positive du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux, en augmentation de plus de 10% par rapport à la même période l'année dernière, augmentation bien supérieure au chiffre d'évolution du marché des centres commerciaux de 6,0% communiqué par le BLSC, l'organe de représentation des acteurs du secteur des centres commerciaux. Les facteurs importants qui ont contribué à ce succès ont été une commercialisation dynamique (avec l'ouverture de plusieurs concepts de magasins à succès) ainsi que la communication active en ligne et hors ligne organisée de manière globale sur le thème de "Make every day count".

L'éclatement de la pandémie Covid-19 a brusquement mis un coup d'arrêt à cette tendance positive, avec l'annonce le 12 mars des décisions du Conseil national de sécurité qui, entre autres, a imposé la fermeture obligatoire de tous les cafés, bars et restaurants. À partir du 17 mars, les règles ont été renforcées par le gouvernement et tous les magasins non essentiels ont été obligés de fermer au public. Les centres commerciaux sont restés accessibles à tout moment, mais avec une offre limitée, ce qui a évidemment généré un fort impact négatif sur le nombre de visiteurs ainsi que sur le chiffre d'affaires des locataires. Pendant la période de fermeture, diverses mesures ont été prises pour limiter au maximum les coûts (chômage temporaire des employés dans les centres commerciaux, mise à l'arrêt et report de toutes les interventions et de tous les projets d'investissement jugés non prioritaires).

Durant cette période de ralentissement des activités et sachant que la santé et la sécurité des visiteurs, des locataires, des employés et des divers partenaires commerciaux de la Société constituent une priorité absolue, diverses initiatives ont été prises, tenant compte des mesures en vigueur, pour permettre l'organisation d'un environnement sécurisé pour toutes les parties prenantes. À cette fin, la Société a pris une série de mesures et d'initiatives opérationnelles afin de créer dans les centres des environnements sécurisés pour les visiteurs, de gérer les flux afin d'éviter une trop grande fréquentation au même moment et de favoriser le redémarrage des activités des locataires, notamment par la mise à disposition gratuite d'espaces de terrasses supplémentaires pour les locataires Horeca.

Après près de deux mois de fermeture, les activités commerciales ont pu reprendre, les magasins ayant rouvert progressivement à partir du 11 mai, en fonction du type d'activité.



À la suite de cette réouverture des magasins, la Société a enregistré des tendances positives avec une augmentation progressive du nombre de visiteurs passant de 50% avant l'ouverture de l'Horeca à plus de 75% après la réouverture de ceux-ci et même autour de 90% à partir du mois de juin. Le marketing actif en ligne ainsi que l'assouplissement des mesures restrictives ont permis à la Société d'attirer à nouveau les clients vers l'expérience et les services et de retrouver des niveaux de fréquentation légèrement inférieurs à ceux qui étaient atteints avant la pandémie de Covid-19.

Au cours de l'été, la situation sanitaire s'est à nouveau aggravée, ce qui a amené le Gouvernement à reporter les soldes du mois de juillet au mois d'août et à renforcer à nouveau dès la fin du mois de juillet les mesures de sécurité en limitant le nombre de personnes pouvant se rendre dans les centres et la durée de ces visites.

Après un nouvel assouplissement des mesures, les mois de septembre et octobre se sont caractérisés par une fréquentation légèrement inférieure à l'année précédente mais par un meilleur taux de conversion dans le chef des locataires, de sorte que leurs chiffres d'affaires ont subi une baisse inférieure à celle du nombre de visiteurs.

Cependant, la résurgence de la pandémie au cours de l'automne a amené le Conseil National de Sécurité à reprendre des mesures de précaution plus drastiques en imposant à nouveau la fermeture obligatoire des cafés, bars et restaurants à partir du 19 octobre et ensuite de l'ensemble des magasins jugés « non-essentiels » à partir du 02 novembre. Ces décisions ont amené à la fermeture d'environ 80% des magasins présents dans les centres commerciaux, ceci impactant à nouveau fortement la fréquentation des centres commerciaux. Lors de cette seconde période de fermeture obligatoire, la Société a remis en place les mesures prises plus tôt dans l'année destinées à limiter au maximum les coûts.

En date du 1er décembre, les magasins non-essentiels ont pu réouvrir leurs portes à nouveau, leur permettant ainsi de tenter de combler leur retard d'activité pendant la période importante des fêtes de fin d'année, tandis que les activités Horeca ainsi que les autres activités dites de contact (coiffeurs, esthéticiens, ...) faisaient encore l'objet d'une fermeture imposée de leurs commerces en date de clôture de l'exercice.

Du fait de cette situation chaotique, les chiffres de fréquentation des centres commerciaux de la Société se sont établis en 2020 à un niveau moyen inférieur de l'ordre de 28,0% par rapport à l'année 2019, légèrement meilleur que les chiffres de marché publié par le BLSC, s'établissant quant à eux à -29,3% en 2020 par rapport à 2019.

Evolution des activités locatives:

Le déclenchement de la pandémie et l'annonce des différentes fermetures obligatoires ont suscité de l'inquiétude chez les locataires, qui ont soudainement vu leurs ventes en magasins physiques partiellement ou totalement interrompues pour des durées indéterminées, les amenant à se préoccuper encore plus à limiter leurs coûts. Dans ce contexte, des discussions individuelles ont été entamées avec les locataires commerciaux de la Société ayant été impactés par ces interruptions concernant le paiement du loyer pendant les périodes de fermeture. Ceux-ci réclamaient en effet une remise (totale ou partielle) ou un étalement des sommes dues pendant ces

périodes, ainsi que d'éventuelles mesures de soutien pour les périodes postérieures à leurs réouvertures au public afin de les aider à reprendre leurs activités.

La Société a souhaité, dans ce contexte très exceptionnel et unique, se positionner en tant que partenaire vis-à-vis de ses locataires et donc d'envisager la possibilité de conclure avec ceux-ci des accords individuels maintenant un juste équilibre entre parties. La majorité des locataires contactés ont apprécié cette démarche proactive de la Société d'accepter de partager l'effort financier pendant les périodes d'improductivité, leur permettant ainsi de pouvoir traverser plus facilement les périodes de cessation d'activité qui leur sont imposées.

Il est également utile de mentionner que la Société bénéficie d'une bonne diversification de ses revenus, puisqu'aucun locataire de son portefeuille ne représente plus de 5% de ceux-ci, lui permettant ainsi de ne pas se voir être exposée de manière trop importante à une contrepartie qui serait plus fortement impacté par la crise sanitaire actuelle.

Outre ces discussions liées au Covid-19 avec les locataires existants, une forte activité locative a été réalisée au cours de l'année. Au 31 décembre, 92 transactions locatives (renouvellements de baux ou nouveaux baux) ont été signées au sein du portefeuille de la Société, confirmant ainsi encore son attractivité et sa résilience à l'actuel contexte de marché.

Evolution des activités financières

Le déclenchement de la crise sanitaire et les décisions successives du Conseil National de Sécurité de fermer partiellement ou totalement les activités commerciales au cours de l'année ont inévitablement eu un impact financier direct sur la liquidité de la Société. En effet, l'annonce de ces décisions et l'incertitude qui en a découlé ont grandement impacté le comportement de paiement des locataires, les amenant à retarder l'acquittement de leurs factures pour préserver leur propre liquidité.

En conséquence, de nombreuses discussions ont été initiées avec les locataires, d'une part par le département commercial, et d'autre part par le département financier, afin de convenir des modalités de règlement des créances restant dues tout en tenant compte des renonciations accordées dans le cadre des discussions commerciales. Lors de ces discussions, il est apparu pour certains locataires que leur situation financière, parfois déjà précaire avant l'éclatement de la crise, avait connu une détérioration significative, les amenant pour certains à se mettre en procédure de réorganisation judiciaire ou même à déposer le bilan, comme ce fut le cas par exemple pour des sociétés telles que Camaieu, Maxi Toys et Mega World.

Tenant compte de ce contexte, la Société a dû, au cours de l'exercice, concentrer ses efforts sur la mise en place d'une politique de recouvrement de créance encore plus proactive pour identifier au plus tôt les risques et optimiser ses chances de récupération des créances restant impayées. Ces efforts permettent aujourd'hui à la Société de présenter un taux de recouvrement des créances s'établissant à 94,9% sur l'ensemble de l'exercice 2020 (tenant compte des montants de concessions accordées), tandis que ce taux s'établit à 89,0% pour le quatrième trimestre 2020 (tenant compte également des montants de concessions accordées).

Compte tenu de cette pression sur les revenus de la Société telle qu'illustrée ci-dessus, celle-ci a proactivement pris des mesures en vue de préserver ses propres liquidités et de réduire ses charges ainsi que celles de ses locataires, telles que l'interruption temporaire ou le report de plusieurs programmes d'investissement et la réduction des dépenses, notamment en mettant le personnel de ses centres commerciaux au chômage temporaire et en suspendant certains contrats. C'est ainsi que des programmes d'investissement en cours, tels que la rénovation du centre commercial de Belle-Île à Liège ou la rénovation des immeubles de bureau de Vilvoorde et d'Anvers, ont été momentanément interrompus au cours de l'année écoulée, avant de finalement redémarrer après que la Société se soit rassurée quant à sa position de liquidité. Une attention toute particulière a également été portée à l'analyse de la structure de coûts de la Société afin de l'optimiser et d'en dégager des économies structurelles.

Toujours dans le cadre de la gestion de sa position de liquidité, la Société a activement travaillé au cours de l'année 2020 au renforcement de sa structure de financement, par la conclusion de nouvelles lignes de crédit bancaire en remplacement de lignes arrivant à échéance au cours du premier semestre 2021. Fort de ces opérations de refinancement réalisées et bien que ses besoins de financement soient rencontrés à moyen terme, la Société poursuit activement l'analyse de plusieurs options de financement complémentaires (notamment sur les marchés obligataires) en vue d'optimiser la diversification de ses sources de financement et d'en rallonger la durée moyenne résiduelle.

Évaluation du portefeuille immobilier

Dans le contexte actuel, où le marché de l'immobilier commercial a été négativement impacté par la pandémie Covid-19, dont les conséquences ne sont pas encore pleinement connues à moyen et long termes, et l'activité transactionnelle est restée très limitée au cours de l'année, il a été difficile pour les experts immobiliers indépendants de trouver des points de références permettant d'étayer leurs évaluations.

Malgré cela, ils ont estimé en 2020 devoir refléter dans leurs évaluations du portefeuille de la Société l'impact négatif de la crise sur les valeurs immobilières, ce qui s'est traduit par des réductions de valeur dans le portefeuille.

Compte tenu du niveau actuel d'incertitude de marché, les experts ont tenu à insérer dans leurs évaluations pour les immeubles commerciaux une clause d'"incertitude matérielle", conformément aux standards d'évaluation prescrits par l'organisation RICS. Cette clause indique en substance que ces évaluations, tout en comportant un haut degré de fiabilité, doivent être interprétées avec prudence du fait de manque de références de marché. Cette clause n'est cependant pas d'application au 31 décembre 2020 pour les évaluations du portefeuille des immeubles de bureau, ce marché ayant connu plus d'activité en 2020 et permettant ainsi aux experts immobiliers indépendants de bénéficier de références de marché pour étayer leurs évaluations.

Portefeuille d'immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location a évolué de € 948,7 mio au 31 décembre 2019 à € 908,6 mio au 31 décembre 2020; hors investissements et désinvestissements, cette valeur a diminué de € -57,0 mio au cours de l'exercice 2020.

La Société a procédé en 2020 à des investissements dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location pour un montant total de € 16,8 mio, dont la majeure partie affectée à la rénovation du centre commercial de Belle-Île à Liège, à l'installation de nouveaux locataires à Ring Shopping Kortrijk et à Genk Shopping 1 ainsi qu'au programme d'investissement réalisé dans le portefeuille d'immeubles de bureau. Au cours de l'exercice, la Société a également procédé à la cession d'un immeuble de logements d'étudiants situé à Gent Overpoort pour un montant de € 7,8 mio, générant une plus-value réalisée de € 0,3 mio par rapport à sa dernière juste valeur.

Le taux d'occupation EPRA sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 91,9% au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019: 95,2%).

principalement de l'effet conjugué du départ de certains locataires, principalement à Tournai et Genk (Shopping 1 et Stadsplein) et de quelques faillites au sein du portefeuille (telles que par exemple Camaïeu, Maxi Toys et Mega World); en partie compensés par de bons résultats commerciaux réalisés malgré l'environnement économique actuel, avec l'accueil de nouveaux locataires tels que par exemple Action à Kortrijk, Holland & Barret, Pitaya et Superdry à Belle-Île et Jack & Jones au Shopping Nivelles.

Fortement impacté par les concessions accordées aux locataires du fait de la survenance de la pandémie Covid-19 et des fermetures obligatoires temporaires des activités commerciales qui en ont découlé, le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels au cours de l'année 2020 sur le portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à -19,1%, par rapport à +0,8% en 2019.

Malgré la gestion dynamique des centres commerciaux et la bonne coopération entre les équipes locales et le siège, les résultats du specialty leasing (location temporaire de stands et activités promotionnelles dans les espaces communs) ont significativement baissé en 2020 par rapport à 2019, et ce du fait de l'empêchement d'exploiter ces espaces lors des périodes de fermeture et autres périodes de restriction qui se sont succédées en 2020 à cause de l'éclatement de la pandémie Covid-19.

Dans le courant de l'année 2020, la société a poursuivi la préparation de son projet de rénovation des façades, des entrées et des zones extérieures du centre commercial Ring Shopping à Kortrijk. Les travaux de rénovation débuteront au premier semestre 2021, pour une durée estimée à 10 mois et un budget d'investissement prévu de € 11,5 mio. Ce projet ainsi que le lancement d'un nouveau logo permettront d'augmenter considérablement l'attrait du centre pour les visiteurs et permettront également d'attirer de nouveaux locataires. Le concept The Point y verra également le jour dans le courant de l'année afin d'augmenter la qualité des services aux consommateurs.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 89,2% au 31 décembre 2019 à 77,5% au 31 décembre 2020. Cette baisse significative est consécutive aux départs de plusieurs locataires, tant au sein du complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen qui a vu principalement les départs de locataires tels qu'Argenta, KBC et Proximus, qu'au sein du parc de bureaux 'Business & Media' à Vilvorde avec les départs de locataires tels que Monster et WGEO. Bien que certains de ces départs étaient attendus, l'éclatement de la pandémie Covid-19 a mis un frein à la recommercialisation de ces surfaces qui reste une priorité pour la Société au cours de l'exercice 2021.

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels au cours de l'année 2020 sur le portefeuille d'immeubles de bureau s'est établi à -1,5%, par rapport à -10,0% en 2019.



Portefeuille d'immeubles commerciaux

Wereldhave Belgium se concentre 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'immeubles 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 96,3% au 31 décembre 2019 à 94,4% au 31 décembre 2020. Cette diminution résulte

Afin d'améliorer les qualités techniques des bâtiments et d'accroître leur attrait esthétique, notamment en vue de ces enjeux de commercialisation, la Société a décidé fin 2019 de réaliser un programme d'investissements pluriannuel 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.

Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à € 12,6 mio au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019: € 12,6 mio); hors investissements, cette valeur a diminué (€ -1,0 mio) au cours de l'exercice 2020 du fait d'un amortissement de certains coûts encourus sur le projet d'extension de Belle-Île.

Au cours de l'année écoulée, des investissements ont été réalisés dans le cadre de la préparation du projet d'extension du centre commercial de Belle-Île à Liège (€ +0,8 mio) et du projet de redéveloppement du site de Waterloo (€ +0,2 mio).

En ce qui concerne le projet d'extension à Belle-Île, après avoir modifié et optimisé les plans en 2019 afin de tenir compte de l'évolution du marché commercial et y intégrer davantage de flexibilité et de nouvelles fonctions (loisirs, restauration, co-working, ..) en vue de faire évoluer le centre commercial en un Full Service Center, les demandes de permis ou de modification de permis ont été effectivement introduites au cours de l'année 2020, avec pour objectif de recevoir toutes les autorisations nécessaires au début de l'année 2021. Dès que ces permis seront reçus et tenant compte de l'évolution de la commercialisation du projet, la Société établira un nouveau planning de réalisation de celui-ci. Ce projet a un budget estimé de l'ordre de € 47 mio et une durée de réalisation de l'ordre de 2 ans.

Résultats financiers

Résultat net des activités clés

La Société a obtenu un résultat net des activités clés de € 36,7 mio en 2020 (€ 45,6 mio en 2019). Le résultat locatif net a diminué de € 9,4 mio, principalement en raison (i) des abandons de créances accordés ou à accorder aux locataires dans le cadre des discussions Covid-19 (€ 7,1 mio), (ii) d'un montant d'indemnités non récurrentes pour résiliation anticipée de baux supérieur perçus l'année dernière (€ 1,3 mio), et enfin (iii) d'un montant de revenus inférieur en 2020 (€ 0,6 mio) généré sur l'exploitation des surfaces communes des centres commerciaux du fait des mesures de limitation prise par les autorités dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19. Par rapport à 2019, les charges immobilières sont restées globalement stables tandis que les frais généraux ont sensiblement diminué (€ -0,8 mio) par l'effet combiné d'un produit non récurrent de récupération de taxes en partie compensée par une charge non récurrente liée à des mises à terme de contrats de collaboration avec la Société.

Les charges financières nettes ont légèrement augmenté de € 0,2 mio, principalement en raison d'une utilisation plus importante en cours d'année des lignes de crédit courantes, résultant d'une gestion prudente des liquidités dans les conditions actuelles du marché, ainsi que du coût des opérations de refinancement réalisées au cours de l'exercice.

En tenant compte des impacts mentionnés ci-dessus et du nombre moyen d'actions plus élevé par rapport à l'exercice 2019, le résultat net des activités clés par action montre une diminution à € 4,65 (par rapport à € 5,92 au 31 décembre 2019).

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'élève au 31 décembre 2020 à € -58,8 mio (€ -16,7 mio au 31 décembre 2019). Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat de réévaluation du portefeuille immobilier (€ -57,9 mio), le résultat réalisé de la cession de kots d'étudiants à Gent Overpoort (€ 0,3 mio) et les variations de la juste valeur des instruments de couverture (€ -1,2 mio).

Capitaux propres et financement

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2020 à € 650,5 mio (€ 689,2 mio 31 décembre 2019). Cette diminution résulte principalement des diminutions de valeur enregistrées sur le portefeuille immobilier au cours de l'exercice écoulé.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), y compris le résultat de l'exercice en cours et tenant compte du résultat de l'opération de distribution d'un dividende optionnel organisée en 2020, s'élève à € 78,20 au 31 décembre 2020 (€ 88,27 au 31 décembre 2019).

Comme mentionné ci-avant, les capitaux propres ont été renforcés au cours de l'année par la distribution d'un dividende optionnel pour le dividende de l'exercice 2019, ayant entraîné une augmentation de ceux-ci de € 18,5 mio (capital) par la création de 511.306 nouvelles actions.

Le nombre d'actions émises s'établit à 8.319.287 actions au 31 décembre 2020.

Le total de l'endettement financier est passé de € 273,0 mio au 31 décembre 2019 à € 263,0 mio au 31 décembre 2020, 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 (€ 17,8 mio) et pour la distribution du dividende en numéraire (€ 16,6 mio).

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à diverses opérations de refinancement en concluant trois nouvelles lignes de crédit auprès de ses partenaires bancaires pour un montant total de € 145 mio et pour une durée moyenne de 3,3 ans, à titre de refinancement de deux lignes de crédit bancaire d'un montant total de € 130 mio arrivant à terme au cours du second trimestre 2021.

Ces opérations de refinancement ont permis à la Société de conserver la durée moyenne de sa structure de financement autour des 3 ans (2,9 ans au 31 décembre 2020 contre 3,2 ans au 31 décembre 2019).

Par ailleurs, le programme de billets de trésorerie de € 100 mio, démarré en septembre 2018, a continué d'être fortement utilisé en 2020, passant d'une utilisation d'un total de € 93,0 mio au 31 décembre 2019 à un total de € 85,0 mio au 31 décembre 2020. Ce programme de billets de trésorerie, destiné à un public d'investisseurs institutionnels, a lui aussi été influencé par l'éclatement de la pandémie Covid-19 au cours de l'exercice. En effet, dès l'éclatement de la crise, ces investisseurs ont eux aussi veillé à préserver leur liquidité en gardant leur trésorerie à disposition, entraînant un ralentissement important de ce marché pendant quelques semaines. Cependant, ce marché a lui aussi montré une grande résilience en se rétablissant assez rapidement, permettant à nouveau à la Société en fin d'année d'assurer une utilisation quasiment maximale de son programme. Cette utilisation importante d'un moyen de financement considéré comme bon marché a permis à la Société de conserver un coût moyen de financement extrêmement bas, s'établissant à 0,90% en 2020 (contre 0,81% en 2019).

En outre, la Société a mis en place au cours de l'exercice 2020 un « Green Financing Framework ». Bénéficiant de ce cadre, qui a fait l'objet d'une certification par un organisme indépendant, la Société pourra à l'avenir conclure ou émettre de nouveaux instruments de financement bénéficiant d'une labellisation « Green ». La certification de ce cadre est une reconnaissance de la qualité et des performances environnementales du portefeuille de la Société et renforce encore l'image d'investisseur en immobilier responsable de la Société, lui permettant à terme d'élargir sa base d'investisseurs potentiels.

Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement était de 29,99% (29,33% au 31 décembre 2019). Cette légère augmentation du taux d'endettement par rapport à celui de l'exercice précédent est principalement lié aux diminutions de valeur du portefeuille immobilier enregistrées au cours de l'exercice. Ce ratio d'endettement en-deçà des 30% illustre la solidité du bilan de la Société, lui laissant de la marge pour envisager la réalisation de nouveaux investissements.

Concernant la politique de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt de la Société, celle-ci a procédé au cours de l'année 2020 à une restructuration d'un instrument dérivé de

type IRS d'un montant de € 50 mio, pour reporter sa date de départ d'une année (du 30 juin 2020 au 30 juin 2021). Cette opération a permis à la Société de continuer à bénéficier un an de plus des taux d'intérêt extrêmement bas actuels, ce qui a eu

un impact positif sur son coût moyen de financement en 2020. Tenant compte de cet instrument à date de départ différée, la Société bénéficie d'un ratio de couverture de 61% en date du 31 décembre 2020.

Adaptation de la structure de la Société

Le 6 février 2020, les actionnaires ont été invités à tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires en date du 6 mars 2020, avec les points suivants à l'ordre du jour pour décision:

- Prolongation du capital autorisé, qui venait à expiration le 24 avril 2020;
- Adaptation des statuts de la Société pour se conformer au nouveau Code des Sociétés et des Associations;
- Transformation de la forme sociale de la Société d'une société en commandite par actions en une société anonyme à conseil d'administration monistique.

Tous ces éléments ont été votés à la majorité nécessaire et ont donc été ratifiés par cette réunion. En conséquence, la Société a été transformée en la société anonyme, "Wereldhave Belgium SA".

Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

Le 31 décembre 2020, Kasper Deforche, co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif de la Société a quitté le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium.

À partir du 1er janvier 2021, il a été remplacé par M. Nicolas Beaussillon en tant que co-Administrateur Délégué et Dirigeant Effectif. Avec Matthijs Storm, également co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif, et Cédric Biquet, Directeur financier et Dirigeant effectif, Nicolas Beaussillon est responsable de la gestion opérationnelle journalière de la Société.

A l'exception de ces éléments, aucun autre événement significatif n'est survenu après le 31 décembre 2020 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 l'exercice, comprenant le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à € -22,1 mio (€ 29,0 mio en 2019). Cette diminution par rapport à l'exercice précédent est due, d'une part, à une baisse du résultat net des activités clés (€ -9,0 mio) et, d'autre part, à une baisse du résultat net des activités non-clés (€ -42,1 mio) par rapport à l'exercice 2019.

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 14 avril 2021 à 11.00 heures au siège social de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave Belgium SA l'attribution d'un dividende d'un montant par action de € 4,00 brut – € 2,80 net (2019: brut € 4,50 – net € 3,15).

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention d'octroyer aux actionnaires de la Société, par le biais de l'organisation d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature dans le capital de la Société de leur créance générée par la distribution du dividende, contre émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du mercredi 21 avril 2021, 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. € 2,80 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. € 2,80 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du lundi 17 mai 2021. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 21 avril 2021.

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 23 avril, 26 avril et 17 mai 2021.

Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

Prévisions

Au moment de l'éclatement de la pandémie Covid-19 en 2020, la Société avait annoncé qu'en raison de la grande incertitude créée par cette crise sanitaire et du manque de visibilité quant à l'ampleur et à la durée de celle-ci, il lui était impossible de confirmer des prévisions formelles de résultat. La Société, dans un souci de transparence et de bonne information de ses actionnaires et autres parties prenantes, avait cependant communiqué une indication de résultat net des activités-clés par action, sans pour autant prendre un quelconque engagement quant à la réalisation de cette indication.

A la date du présent communiqué, la situation sanitaire reste précaire et, malgré la campagne de vaccination en cours, il est encore difficile de prévoir l'évolution à court terme de la situation.

Dans ce contexte, la Société maintient qu'il est difficile de communiquer des perspectives formelles de résultat net des activités-clé par action pour l'exercice 2021. Néanmoins, dans un souci de transparence, la Société annonce une indication de ce résultat de 4,50 € par action pour cet exercice.

La Société ne manquera cependant pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et des impacts que cette évolution générera sur cette indication de résultat. Cette indication devra être adaptée en cas de distribution, le cas échéant, d'un dividende optionnel, dont la décision formelle devrait être prise lors du Conseil d'Administration du 21 avril 2021.

Le Conseil d'Administration 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 Conseil d'Administration 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;
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 Conseil d'Administration

Wereldhave Belgium SA
D. Goeminne, Voorzitter
B. Boone
A. Claes
N. Beaussillon
M. Storm
D. de Vreede
D. Slegtenhorst
R. Langewouters
E. Wellenstein

Vilvorde, 11 mars 2021





EPRA

La performance EPRA	60
EPRA résultat	61
EPRA NAV METRICS	61
EPRA rendement initial net (RIN) et EPRA RIN	
‘Topped-up’	62
EPRA taux de vacance locative	62
EPRA ratio des coûts	62



La performance EPRA

La performance EPRA

	Indicateurs EPRA	Définitions		2020	2019
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles. Objectif: Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent de supporter le paiement des dividendes.	x € 1.000	36.656	45.617
			€/action	4.65	5.92
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Valeur nette de reconstitution	Suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstituer l'entité. Objectif: L'ensemble de mesures de l'EPRA NAV apporte des ajustements à la NAV selon les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes le plus des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société d'investissement immobilier, selon différents scénarios.	x € 1.000	675.691	714.414
			€/action	81.22	91.50
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Actifs corporels nets	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables. Objectif: L'ensemble de mesures de l'EPRA NAV apporte des ajustements à la NAV selon les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes le plus des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société d'investissement immobilier, selon différents scénarios.	x € 1.000	652.561	690.256
			€/action	78.44	88.40
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Valeur nette de cession	Représente la valeur des actionnaires dans un scénario de cession, où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant. Objectif: L'ensemble de mesures de l'EPRA NAV apporte des ajustements à la NAV selon les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes le plus des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société d'investissement immobilier, selon différents scénarios.	x € 1.000	650.144	689.139
			€/action	78.15	88.26
3	EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en main). Objectif: Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.		5,6%	5,5%
3	EPRA RIN 'TOPPED UP'	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative (ou d'autres réductions de loyer).		5,8%	5,8%
4	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille. Objectif: Un indicateur « pur » des surfaces vacantes des immeubles de placement (en %), basé sur la VLE.		7,7%	4,5%
5	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses), divisé par les revenus locatifs bruts. Objectif: Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.		28,5%	16,9%
5	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides exclues), divisé par les revenus locatifs bruts. Objectif: Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.		25,3%	15,0%



1. EPRA résultat

(x € 1.000)	2020	2019
Résultat net IFRS (part du groupe)	-22.148	28.957
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	57.936	16.547
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-325	21
III. Autre résultat sur portefeuille et impôts différés	-	-582
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.193	674
EPRA Résultat (part du groupe)	36.656	45.617
Moyenne pondérée du nombre d'actions	7.876.435	7.708.224
EPRA Résultat (€/action) (part du groupe)	4.65	5.92

2. EPRA NAV METRICS

(x € 1.000)	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	EPRA NRV	EPRA NTA ¹	EPRA NDV ²	EPRA NRV	EPRA NTA ¹	EPRA NDV ²
IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires	650.548	650.548	650.548	689.221	689.221	689.221
A inclure/à exclure	-	-	-	-	-	-
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
NAV diluée	650.548	650.548	650.548	689.221	689.221	689.221
Inclus:						
ii.a) Réévaluation des IP (si l'option du coût de l'IAS 40 est utilisée)	-	-	-	-	-	-
ii.b) Réévaluation des IPUC (si l'option du coût de l'IAS 40 est utilisée)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-	-	-	-
iii) Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	-	-	-	-	-	-
iv) Réévaluation des biens commerciaux	-	-	-	-	-	-
NAV diluée à la juste valeur	650.548	650.548	650.548	689.221	689.221	689.221
Exclus:						
v) Impôt différé en relation avec les gains de la juste valeur des IP	-	-	-	-	-	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	2.013	2.013	-	1.035	1.035	-
vii) Goodwill résultant d'un impôt différé	-	-	-	-	-	-
vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	-	-	-	-
vii.b) Actifs incorporels selon le bilan IFRS	-	-	-	-	-	-
Inclus:						
viii) Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe	-	-	- 404	-	-	- 82
ix) Réévaluation des actifs incorporels à leur juste valeur	-	-	-	-	-	-
x) Taxe sur les mutations immobilières	23.130	-	-	24.158	-	-
NAV	675.691	652.561	650.144	714.414	690.256	689.139
Nombre d'actions entièrement diluées	8.319.287	8.319.287	8.319.287	7.807.981	7.807.981	7.807.981
NAV par action (in €)	81,22	78,44	78,15	91,50	88,40	88,26

1 L'EPRA NTA correspond à l'EPRA NAV précédemment communiquée.

2 L'EPRA NDV correspond à l'EPRA NNNNAV précédemment communiquée.

3. EPRA rendement initial net (RIN) et EPRA RIN 'Topped-up'

(x € 1.000)	2020	2019
Immeubles de placement	921.209	961.286
A exclure:		
'Right of use asset' selon IFRS 16	-6.511	-6.511
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-12.635	-12.615
Immeubles disponibles à la location	902.064	942.160
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	23.130	24.158
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	925.194	966.318
Revenus locatifs bruts annualisés	53.749	55.165
A exclure:		
Charges immobilières	-1.548	-1.697
Revenus locatifs nets annualisés (A)	52.201	53.468
EPRA RENDEMENT INITIAL NET (A/B)	5,6%	5,5%
A exclure:		
Périodes de gratuité locative non échues	1.279	2.185
Revenus locatifs nets annualisés (périodes de gratuité exclues) (C)	53.480	55.654
EPRA RENDEMENT INITIAL NET 'TOPPED UP' (C/B)	5,8%	5,8%

4. EPRA taux de vacance locative

	Surface locative en m ²	Valeur locative estimée (ERV) de l'occupation en € 1.000	Valeur locative estimée (VLE) en € 1.000	EPRA vacance locative 2020	EPRA vacance locative 2019
Segment					
Bureaux	62.413	1.900	8.801	21,6%	11,0%
Centres commerciaux	219.955	2.525	48.921	5,2%	3,3%
Total des immeubles disponibles à la location	282.368	4.425	57.722	7,7%	4,5%

5. EPRA ratio des coûts

(x € 1,000)	2020	2019
(i) Ligne de charges administratives/opérationnelles par compte de résultat IFRS	17.048	12.325
(ii) Coûts / frais de service nets	2.225	2.528
(iii) Frais de gestion moins l'élément de profit réel/estimé	-	-
(iv) Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux moins les bénéfices y afférents	-3.222	-4.836
(v) Part des frais de la joint venture	-	-
A exclure (si cela fait partie de ce qui précède):		
(vi) Amortissement des biens d'investissement	-	-
(vii) Frais de location du terrain	-4	-13
(viii) Frais de service recouverts par le biais des loyers mais non facturés séparément	-	-
Frais (y compris frais directs de vacance) (A)	16.047	10.004
(ix) Frais d'occupation directs	-1.840	-1.148
Frais (hors frais directs de vacance) (B)	14.206	8.856
(x.a) Revenu locatif brut moins les coûts de la location du terrain - selon les IFRS	59.429	63.914
(x.b) Moins: Autres produits/recharges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux	-3.222	-4.836
(xi) Moins: frais de service et composantes des frais de service du revenu locatif brut	-	-
xii) Ajouter: part des entreprises communes (revenu locatif brut moins les coûts des loyers fonciers)	-	-
Revenus locatifs bruts (C)	56.207	59.077
EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (A/C)	28,5%	16,9%
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (B/C)	25,3%	15,0%

Rapport immobilier

Le marché belge de l'immobilier	64
Résumé et aperçu du portefeuille immobilier	65
Informations clés	67
Description du portefeuille immobilier	71
Projets de développement	77
Rapports des experts évaluateurs	78



Le marché belge de l'immobilier

Année record pour les investissements en immobilier mais baisse importante pour l'immobilier commercial

Malgré un contexte sanitaire compliqué, l'année 2020 fut la meilleure des dix dernières avec plus de 6,2 milliards investis, soit 10% de plus qu'en 2019 et 20% de plus que la moyenne des dix dernières années. De grosses différences sont néanmoins observables en fonction des différents segments. Étant donné l'impact fort du Covid sur les commerces, ce segment a perdu sa place historique de deuxième classe d'actifs la plus recherchée et se retrouve en quatrième position derrière les bureaux, le résidentiel et la logistique. Outre le Covid, la diminution dans le segment des commerces est principalement due à l'absence de grande transaction dans les centres commerciaux au contraire des dernières années. Le segment des commerces de périphérie a quant à lui connu une bonne année compte tenu du contexte.

Les « prime yields » ont légèrement monté dans le segment des centres commerciaux (4,4%) et des commerces urbains (4%) tandis qu'ils sont restés stables dans les commerces de périphérie (5,3%).

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.

Légère baisse du take-up en immobilier commercial dans un secteur en transition.

L'année 2020 a été la troisième meilleure des dix dernières années en termes de prise en occupation (take-up). Elle se situe 4,6% en-dessous de l'année 2019 qui était la deuxième meilleure année et 10% au-dessus de la moyenne de cette même période. La baisse en termes de nombre de transactions est néanmoins plus marquée avec 18% de transactions en moins par rapport à 2019. Il y a donc eu moins de transactions mais sur des surfaces plus grandes. Le segment des commerces de périphérie a donc le mieux performé soutenu par l'expansion des chaînes alimentaires et par la reprise de nombreux magasins de l'enseigne Brantano tombée en faillite par l'enseigne Van Haren. Les centres commerciaux et les commerces urbains ont subi la plus grosse baisse avec des diminutions de respectivement 38% et 18% par rapport à 2019.

Les tendances qui étaient déjà observées dans le secteur avant la crise du Covid se confirment et ont même tendance à s'accroître. Les locataires restent plus prudents et plus exigeants quant aux conditions locatives et 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 gagnants 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.

Dans ce contexte de crise sanitaire invitant les détaillants à plus de prudence, les loyers pour les meilleurs emplacements (prime rents) dans tous les segments de l'immobilier commercial ont baissé avec des diminutions de respectivement +/- 10% pour les meilleurs centres commerciaux et les meilleurs centres villes et +/- 5% pour les commerces de périphérie.

Le portefeuille de la Société a dans ce contexte fait preuve d'une belle résilience puisque les contrats ont en moyenne été signés à des valeurs supérieures aux valeurs de marché ainsi qu'à l'ancien loyer.

Niveau record pour les investissements dans des bureaux

Le marché de l'investissement dans les immeubles de bureaux a à nouveau connu une excellente année en 2020 porté par le grand appétit des investisseurs. Ce niveau record a été soutenu par la vente de la Tour des Finances par la société Breevast pour plus de € 1,25 milliards. Étant donné la rareté de produits les prime yields se sont encore comprimés à 3,5% à Bruxelles et à 4,9% à Anvers.

Forte baisse du take-up en immobilier de bureaux

Compte tenu du contexte sanitaire difficile durant toute l'année, de nombreux occupants ont reporté leur décision relative à un éventuel déménagement. Dans ce cadre la prise en occupation (take-up) dans les immeubles de bureaux a connu une année très difficile avec des baisses de respectivement presque 40% à Bruxelles et 25% à Anvers. Le marché s'est néanmoins fortement redressé au quatrième trimestre ce qui laisse envisager une amélioration de la situation au cours de l'année 2021.

Les prime rents à Bruxelles et Anvers sont néanmoins restés stables à respectivement € 315 et € 165 /m²/an.

Résumé et aperçu du portefeuille immobilier

Résumé du portefeuille immobilier

(x € 1.000)	Centres commer- ciaux	%	Bureaux	%	Total
Valeur réelle					
Immeubles disponible à la location	817.795		90.780		908.575
Projets de développement	12.635				12.635
Total investissements immobiliers	830.429	90,15%	90.780	9,85%	921.210
Valeur assurée ¹	510.459	83,89%	98.021	16,11%	608.480
Loyers contractuels	48.292	87,6%	6.736	12,24%	55.028

1 Assuré par un contrat Risque Général de Construction.

Aperçu du portefeuille immobilier

	Année de construc- tion 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	2020	19,7%	30.043	1.641
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,6%	28.482	1.500
Centre commercial "Shopping Les Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,5%	31.089	1.450
Retail Parc "Les Bastions" à Tournai	2016	2,1%	10.061	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,7%	3.485	-
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,1%	21.435	1.250
Centre commercial "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	13,2%	32.352	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,8%	3.959	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,5%	15.415	44
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,5%	3.487	95
Retail Park Brugge	1970	4,4%	20.343	650
Retail Park Turnhout	1979	3,6%	19.804	765
		88,7%	219.955	9.755
Bureaux				
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,0%	12.772 / 214 ⁵	337
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 349 ⁵	173
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ⁵	121
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,8%	11.194 / 171 ⁵	224
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,7%	16.003 / 821 ⁵	315
De Veldekens III, Berchemstationstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,0%	11.193 / 224 ⁵	217
		9,9%	60.518 / 1.895⁵	1.387
Projets commerciaux				
Redéveloppement centre commercial à Waterloo		0,1%		
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège		0,5%		
Nivelles terrains		0,8%		
		1,4%		
Total		100,0%	280.473 / 1.895⁵	11.142

Suite >>

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 évaluateurs externe 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, conformément aux directives EPRA.

5 Archives.

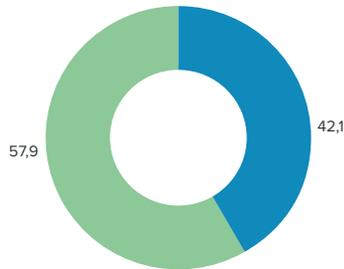


Suite

	Loyers contractuels au 31 décembre 2020 (€ x 1.000)	Valeur locative sur vide (€ x 1.000)	Revenus locatifs théoriques au 31 décembre 2020 (€ x 1.000)	Valeur locative estimée (€ x 1.000)	Taux d'occupation au 31 décembre 2020
		1	2	3	4
Commercial					
Centre commercial "Belle-Île", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	11.314.568	246.900	11.561.468	10.946.573	98,1%
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.069.158	83.100	9.152.258	8.842.134	97,6%
Centre commercial "Shopping Les Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	7.708.123	461.237	8.169.360	7.775.787	94,1%
Retail Parc "Les Bastions" à Tournai	1.060.809	84.279	1.145.088	1.163.928	91,0%
Tournai - 7 Fontaines	426.725	-	426.725	429.830	100,0%
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.327.272	698.169	4.025.441	4.221.362	81,8%
Centre commercial "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	7.139.858	355.869	7.495.727	7.186.993	95,2%
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	454.203	56.415	510.618	489.946	88,5%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.157.406	522.000	2.679.406	2.453.718	79,0%
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	894.815	-	894.815	868.449	100,0%
Retail Park Brugge	2.432.832	17.400	2.450.232	2.377.581	99,3%
Retail Park Turnhout	2.306.270	-	2.306.270	2.164.821	100,0%
	48.292.039	2.525.369	50.817.408	48.921.122	94,4%
Bureaux					
Parc de bureaux 'Business- & Media', Media-laan 30, 1800 Vilvoorde	1.321.183	361.460	1.682.643	1.860.320	80,7%
Parc de bureaux 'Business- & Media', Media-laan 32, 1800 Vilvoorde	575.916	299.580	875.496	831.320	63,5%
Parc de bureaux 'Business- & Media', Media-laan 28, 1800 Vilvoorde	252.031	355.660	607.691	585.300	39,1%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	777.957	838.188	1.616.145	1.616.388	56,4%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.154.673	36.000	2.190.673	2.290.688	89,3%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.654.650	8.813	1.663.463	1.616.625	99,5%
	6.736.410	1.899.701	8.636.111	8.800.641	77,5%
Projets commerciaux					
Redéveloppement centre commercial à Waterloo					
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège					
Nivelles terrains					
Total	55.028.449	4.425.070	59.453.519	57.721.763	91,9%

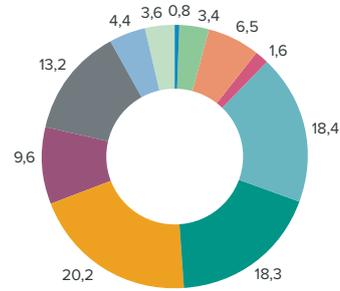
Informations clés

Répartition géographique
(en % de la valeur réelle)



Flandres Wallonie

Répartition géographique
(en % de la valeur réelle)

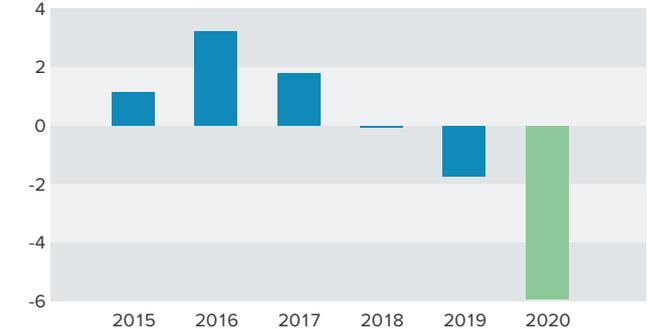


Gent Nivelles Kortrijk
Vilvoorde Tournai Brugge
Berchem-Antwerpen Liège Turnhout
Waterloo Genk

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



Réévaluation du portefeuille
(en %)

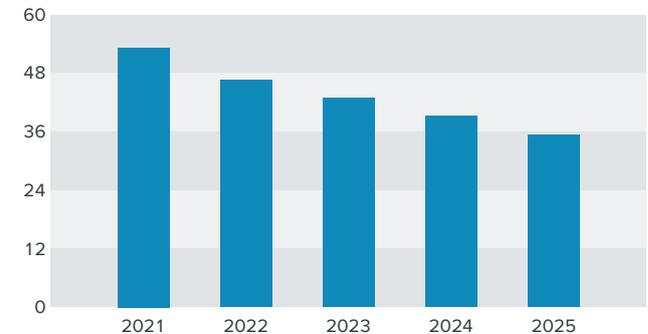


Loyers contractés/loyers du marché
(x € 1.000)



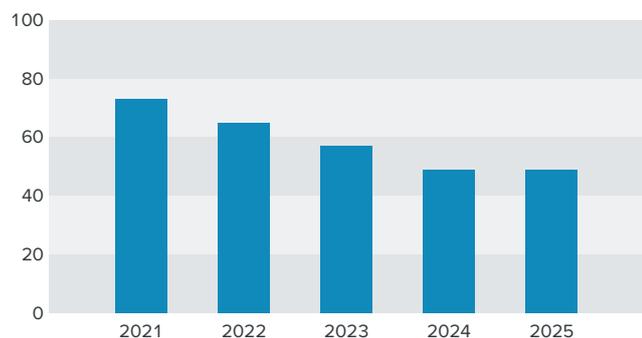
Commercial Bureaux

Revenus locatifs sur 5 ans
(en € mio)



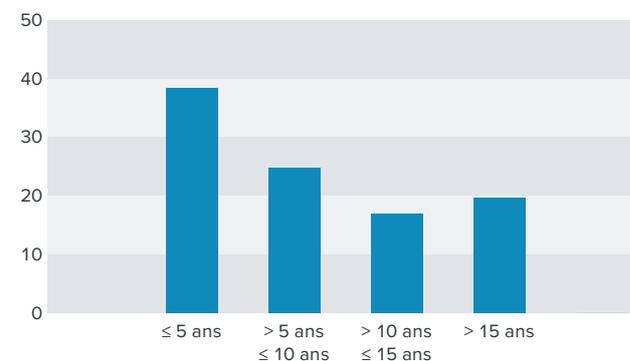
Revenus locatifs garantis

(en %)



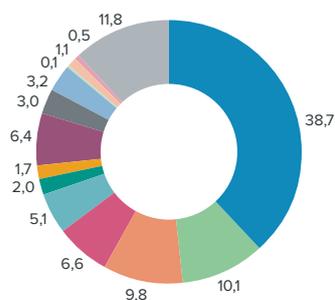
Analyse d'âge du portefeuille immobilier

(en % valeur réelle)



Branche mix immeubles de placement centre commerciaux

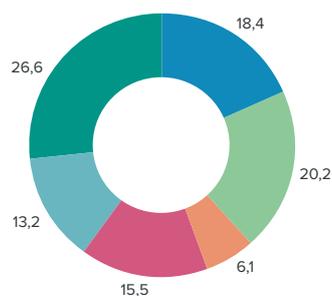
(en % du revenu locatif)



- Mode et accessoires
- Alimentation
- Soins et hygiène
- Décoration
- Multimédia et électronique
- parking
- Service
- Maroquinerie & chaussures
- Produits spécifiques et divers
- Sport
- Services financiers
- Agence de voyage
- Autre
- Usage mixte

Immeubles de placement > 5%

(en % valeur réelle)



- Shopping Nivelles
- Belle-Île Liège
- Genk Shopping I
- Shopping Les Bastions Tournai
- Ring Shopping Kortrijk
- Autres < 5 %

Top 10 - portefeuille total

Locataire	Section	%
1 Carrefour	Retail	4.7%
2 Ahold Delhaize	Retail	3.1%
3 C&A	Retail	2.8%
4 Hennes & Mauritz	Retail	2.8%
5 A.S. Watson Group	Retail	2.2%
6 Brico	Retail	2.0%
7 Lunch Garden	Retail	1.9%
8 Cassis/Paprika	Retail	1.6%
9 Ricoh	Offices	1.4%
10 Redisco	Retail	1.3%
		23.8%

Top 10 - commercial

Locataire	%	
1 Carrefour	4.9%	
2 Ahold Delhaize	3.0%	
3 C&A	3.0%	
4 Hennes & Mauritz	2.8%	
5 A.S. Watson Group	2.3%	
6 Brico	1.9%	
7 Lunch Garden	1.7%	
8 Cassis/Paprika	1.6%	
9 Redisco	1.4%	
10 Bestseller	1.4%	
		24.0%

Top 10 - bureaux

	Locataire	%
1	Ricoh	1.4%
2	Amadeus	1.0%
3	KBC Bank	0.7%
4	ABN Amro Bank	0.6%
5	Antea	0.6%
6	TVM	0.4%
7	Neovia	0.4%
8	Argenta	0.4%
9	BTV	0.3%
10	USG	0.3%
		6.3%

Durée moyenne des contrats de bail

La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 2,6 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,3 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 66,0% de la valeur réelle du portefeuille immobilier total.

La prime d'assurance pour 2020, taxes incluses, s'élève à € 191.244.

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 et d'expérience adéquate conformément à l'article 19 de la Loi sur les SIR.

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

La Société a obtenu en date du 20 octobre 2020 une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de deux ans, échéant au 31 décembre 2022.

Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes:

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2022.
- 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.

Tenant compte des réévaluations et des investissements réalisés en cours d'exercice, ceux-ci ayant principalement été effectués au sein du centre commercial de Belle-Île (finalisation des travaux de redéveloppement des surfaces laissées libres par Carrefour et rénovation du solde des surfaces communes) la valeur de Belle-Île s'est à nouveau établie fin 2020 au-delà de la limite de 20% (20,2% au 31 décembre 2020), la dérogation venant dès lors à nouveau à s'appliquer.

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

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à la cession d'un immeuble de logements d'étudiants situé à Gent Overpoort pour un montant de € 7,8 mio, générant une plus-value réalisée de € 0,3 mio par rapport à sa dernière juste valeur. L'immeuble a été vendu à son occupant dans le cadre d'un droit d'acquisition qui lui avait été concédé au moment de la conclusion de son contrat de bail.

Projets de développement

Au cours de l'année 2020, la rénovation du centre commercial Belle-Île a été réalisée. Cette rénovation a concerné d'une part la modernisation profonde de l'intérieur du centre commercial afin de conserver son attractivité et de répondre aux nouvelles attentes des clients et d'autre part de nombreux éléments techniques permettant des économies d'énergie et un meilleur confort pour les utilisateurs. La Société en a aussi profité pour implémenter son concept The Point qui remporte d'ores et déjà un franc succès. Étant donné le contexte sanitaire la célébration des 25 ans du centre ainsi que le lancement du nouveau logo ont été reportés à l'année 2021.

En ce qui concerne le projet d'extension, les plans ont été modifiés et optimisés pour tenir compte de l'évolution du marché de détail et pour inclure le plus possible de flexibilité ainsi que la possibilité d'ajouter de nouvelles fonctions. La Société attend les nouveaux permis dans la première moitié de l'année 2021 et déterminera ensuite un nouveau calendrier de réalisation en fonction de l'évolution de la commercialisation.

Les travaux de rénovation de la façade, des entrées et des zones extérieures du centre commercial Ring Shopping à Kortrijk commenceront au printemps 2021 et dureront approximativement 10 mois. Ce projet ainsi que le lancement d'un nouveau logo permettront d'augmenter considérablement l'attrait du centre pour les visiteurs et permettront également d'attirer de nouveaux locataires. Le concept The Point y verra également le jour dans le courant de l'année afin d'augmenter la qualité des services aux consommateurs.

Le projet de Waterloo, après avoir été modifié pour tenir compte de la nouvelle vision des autorités locales continue à suivre son cours. Le commerce de détail et le résidentiel y restent toutefois les éléments principaux du projet. Une importante procédure administrative et l'obtention des permis doivent encore être menés à bien avant que la réalisation effective de ce projet puisse commencer.

Les permis nécessaires au réaménagement du parc commercial de Bruges ont été obtenus en 2020. La Société est maintenant en contact avec les différents locataires afin de déterminer le calendrier de réalisation des travaux.



Description du portefeuille immobilier

Retail portefeuille



Centre commercial 'Belle-Île'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège



Top 5 locataires

Carrefour	4,9%
WE	4,0%
C&A	3,5%
A.S. Watson	3,2%
Esprit	2,3%

Nombre de locataires: 98

Construction: 1994 - Rénovation 2020

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

Surface locative: 30.043 m²



Centre commercial de Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles



Top 5 locataires

Ahold Delhaize	6,0%
H&M Hennes & Mauritz	4,6%
AS Adventure	2,6%
Delcambre Chaussures	2,4%
C&A	2,4%

Nombre de locataires: 99

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: 29.160 m²



Ring Shopping Kortrijk

Ringlaan, 8500 Kortrijk



Top 5 locataires

C&A	4,5%
H&M Hennes & Mauritz	4,3%
Tims	4,0%
Redisco	3,7%
A.S. Watson	3,4%

Nombre de locataires: 83

Construction: 1973 – Rénovation 2005

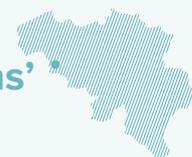
Situation: Le centre commercial est situé le long du ring de Kortrijk

Surface locative: 32.352 m²



Centre commercial 'Shopping Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 locataires

C&A	5,2%
Ahold Delhaize	5,0%
H&M Hennes & Mauritz	4,1%
A.S. Watson	3,2%
New Yorker	2,8%

Nombre de locataires: 87

Construction: 1973 – Rénovation 2005

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

Surface locative: 31.025 m²



Retail park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 locataires

Maisons du Monde	19,3%
Sportsdirect	16,5%
Brico	16,3%
ZEB	13,0%
AS Adventure	10,9%

Nombre de locataires: 8

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 Fair'Fouille	53,4%
Tom&Co	28,6%
Burger Brands	17,9%

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

Q-Park	14,4%
Ahold Delhaize	6,1%
Lunch Garden	5,6%
New Yorker	5,5%
The Fashion Store	3,9%

Nombre de locataires: 57

Construction: 1967 – Rénovation 2014

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

Surface locative: 21.434 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk



Top 5 locataires

C&A	13,3%
Inditex	13,3%
Hennes & Mauritz	13,0%
A.S. Watson	10,3%
Bestseller	8,2%

Nombre de locataires: 19

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

Celebriety	20,1%
Standaard Boekhandel	18,7%
Madame Charlotte	14,2%
Planet Parfum	12,4%
Exki	9,2%

Nombre de locataires: 12

Construction: 1968

Situation: Le complexe est situé au centre de Waterloo

Surface locative: 3.487 m²



'Forum Overpoort' Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent



Top 4 locataires

JIMS	35,9%
Ahold Delhaize	28,8%
A.S. Watson	19,3%
Yammi Yammi	15,9%

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	38,0%
Ceconomy (Media Markt)	19,7%
Brico	19,0%
Lunch Garden	6,4%
Ixina	4,6%

Nombre de locataires: 12

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	55,0%
Brico	19,2%
Lunch Garden	8,5%
Auto 5	4,1%
McDonald's	3,4%

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 4 locataires

Ricoh	58,3%
QUINZ	16,4%
Neovia	16,1%
Bright Plus Outsourcing Solutions	9,2%

Nombre de locataires: 5**Construction:** 2001**Situation:** Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national**Surface locative:** 12.986 m²

Immeuble de bureaux à Vilvorde

Medialaan 30, 1800 Vilvorde



Top 4 locataires

Amadeus	39,5%
Wereldhave Belgium	31,2%
Nutrition & Sante	22,7%
Ricoh	5,5%

Nombre de locataires: 4**Construction:** 1999**Situation:** Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national**Surface locative:** 5.798 m²

Immeuble de bureaux à Vilvorde

Medialaan 32, 1800 Vilvorde



Top 3 locataires

Intersystems	49,0%
Bahlsen	33,0%
Grenke Lease	18,0%

Nombre de locataires: 3**Construction:** 1999**Situation:** Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national**Surface locative:** 4.023 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen



Top 5 locataires

Antea	42,7%
BTV	23,6%
Celestia	11,5%
Centrica	11,3%
Agfa Healthcare	11,0%

Nombre de locataires: 5

Construction: 2001

Situation: Près de la gare de Berchem

Surface locative: 11.365 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

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



Top 5 locataires

KBC Bank	18,7%
ABN Amro Bank	16,7%
Argenta	9,3%
Odyssey	7,5%
SPB Benelux	7,4%

Nombre de locataires: 11

Construction: 1999

Situation: Près de la gare de Berchem

Surface locative: 16.955 m²



Immeubles de bureaux à Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen



Top 5 locataires

Amadeus	21,3%
TVM	14,7%
USG	10,2%
CWS - Boco	6,2%
Pearlchain	5,6%

Nombre de locataires: 18

Construction: 2002

Ligging: Près de la gare de Berchem

Surface locative: 11.416 m²

Projets de développement

Waterloo

Secteur

Retail/Résidentiel

Type

Réaménagement multifonctionnel du complexe commercial

Étendue estimée

+/- 15.000 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 la Société 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 estimée

+/- 11,000 m² GLA

Rendement estimé

6,0 % – 6,5 %

État d'avancement

Non committed

Les plans de ce projet ont été optimisés afin 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. Tous les permis nécessaires devraient être obtenus au cours du premier semestre 2021.

Investissement: € 47 mio



Rapports des experts évaluateurs

Conclusions des rapports des experts évaluateurs rédigés le 31 décembre 2020, 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 ».

Compte tenu du niveau actuel d'incertitude de marché, les experts ont tenu à insérer dans leurs évaluations pour les immeubles commerciaux une clause d'"incertitude matérielle", conformément aux standards d'évaluation prescrits par l'organisation RICS. Cette clause indique en substance que ces évaluations, bien que comportant un haut degré de fiabilité, doivent être interprétées avec prudence du fait de manque de références de marché. Cette clause n'est cependant pas d'application au 31 décembre 2020 pour les évaluations du portefeuille des immeubles de bureau, ce marché ayant connu plus d'activité en 2020 et permettant ainsi aux experts immobiliers indépendants de bénéficier de références de marché nécessaires à étayer leurs évaluations.

Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

Cushman & Wakefield

Immeubles disponibles à la location: 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 2020: € 481,0 mio.



CBRE**Immeubles disponibles à la location: 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 2020: € 421,1 mio (juste valeur)

Cette valorisation ne comporte pas de valeur négative.

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

Coûts de transaction

La valorisation est établie hors taxes et ne prend pas en compte les frais de réalisation. De même, pour la valorisation lors d'une vente d'un bien immobilier, la valorisation nette exclut les frais supportés par l'acheteur qui peuvent varier selon les différentes régions. Les coûts hypothétiques normatifs s'élèvent à 2,5%.

Postulats et sources d'information

Un postulat est défini selon le glossaire du Red Book comme une « supposition acceptée comme vraie » (« postulat »).

Les postulats sont des faits, des circonstances ou des situations qui influent l'objet ou l'estimation d'une valorisation qui, selon le contrat, doit être vérifiée par la partie estimatrice dans le cadre du processus de valorisation. Dans le cadre de nos valorisations, nous utilisons un certain nombre de postulats et de sources d'informations. Nous estimons que nos postulats sont

raisonnables compte tenu de notre connaissance des biens immobiliers et du contenu des rapports qui nous ont été remis. Si ces postulats n'étaient pas corrects, la valorisation devrait être corrigée. Vous trouverez ci-dessous les postulats utilisés pour notre valorisation.

Inspections

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

Informations

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

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

Titre

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

Superficies

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

Machines et installations

Les immobilisations corporelles comme les ascenseurs, les escaliers mécaniques, les systèmes de climatisation et les autres



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

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

Études environnementales et du sol

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

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

Planification

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

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

Conventions de bail

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

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

La valeur totale du portefeuille immobilier (hors valeur du droit d'usage comptabilisé selon IFRS 16 portant sur l'emphytéose relative à une partie du centre de commercial de Kortrijk d'une valeur de € 6,5 mio) s'élève au 31 décembre 2020 à € 902,1 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 2020, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 12,6 mio, intégralement évalués au prix coûtant.

Clause d'incertitude matérielle

En ce qui concerne le secteur commercial nous sommes toujours confrontés à la date d'évaluation à un ensemble de circonstances sans précédent en raison de la pandémie COVID-19 et à un manque d'informations pertinentes/suffisantes sur le marché sur lesquelles fonder nos évaluations. Notre évaluation de ces biens est donc établie en étant soumise à la "clause d'incertitude matérielle" telle que définie dans les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. Par conséquent, il convient d'accorder moins de certitude - et un degré de prudence plus élevé - à nos évaluations de ces biens que ce ne serait normalement le cas.

Pour éviter tout malentendu, cette clause d'"incertitude matérielle" ne signifie pas que l'évaluation n'est pas fiable. Cette note explicative a été ajoutée pour assurer la transparence et pour donner un meilleur aperçu du contexte de marché dans lequel l'évaluation a été préparée. Reconnaissant que les conditions du marché peuvent changer rapidement en raison de changements de contrôle ou de la diffusion future de COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation. Toutefois, cette clause ne s'applique pas à l'évaluation des immeubles de bureaux au 31 décembre 2020, car ce secteur a été plus actif en 2020, ce qui permet aux experts évaluateurs de bénéficier de références de marché leur permettant d'étayer leurs évaluations.



Wereldhave Belgium en bourse

Dividendes et nombre d'actions	82
Autres informations	84
Agenda financier pour 2020	85
Données boursières	86



Dividendes et nombre d'actions

Les Actionnaires de la Société ont connu en 2020 un rendement (calculé en tenant compte de l'évolution du cours de bourse et du dividende brut distribué durant l'exercice) de - 49,2% (2019: 9,3%). Le rendement de l'EPRA Index Europe s'élève à - 7,4%. La proportion cours/résultat net des activités clés se situait à 8,5 fin 2020.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2020 s'élevait à € 39,30 contre € 86,20 le 31 décembre 2019.

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

Il n'y a pas d'actions privilégiées ou d'actions sans droit de vote ni d'obligations convertibles ou de droits de souscription qui

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

En 2020, les volumes échangés se situent en moyenne à 4.511 actions par jour, soit une augmentation de 25,1% du volume par rapport à 2019 (en moyenne 3.605 unités par jour).

Le taux de circulation (vélocité) de l'action sur 2020 s'élève à 0,06%.

L'action Wereldhave Belgium

	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Nombre d'actions			
Nombre d'actions en fin de période	8.319.287	7.807.981	7.540.250
Nombre d'actions ayant droit au dividende	8.319.287	7.807.981	7.540.250
Nombre d'actions nominatives	4.446.670	4.821.564	4.854.993
Actions dématérialisées	3.872.617	2.986.417	2.685.257
Capitalisation boursière en clôture (€ mio)	327	673	620
Free float	32,3%	33,5%	34,1%
Cours de l'action (€)			
Clôture la plus élevée	88.00	93.20	99.40
Clôture la moins élevée	35.30	79.00	81.80
Cours de l'action en date de clôture	39.30	86.20	82.20
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	-49.74	-2.35	-8.64
Cours moyen	54.24	82.75	92.51
Données par action (€)			
Valeur nette (valeur réelle)	78.20	88.27	89.97
EPRA NTA	78.44	88.40	90.19
Dividende brut	4.0	4.5	5.2
Dividende net	2.80	3.15	3.64
Rendement brut (%)	10,18%	5,22%	6,33%
Rendement net (%)	7,12%	3,65%	4,43%
Pay out ratio	83,97%	81,03%	97,12%
Volume (nombre d'actions)			
Volume moyen par jour	4.511	3.605	1.690
Volume annuel	1.159.444	919.227	431.074
Taux de circulation	0,06%	0,05%	0,02%

Dividende

Un dividende de € 4,00 bruts – € 2,80 nets (2019: € 4,50 bruts – € 3,15 nets) par action sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 avril 2021.

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention d'octroyer aux Actionnaires de la Société, par le biais de l'organisation d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature dans le capital de la Société de leur créance générée par la distribution du dividende, contre émission de nouvelles actions (tout en maintenant la

possibilité pour les Actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du mercredi 21 avril 2021, 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. € 2,80 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. € 2,80 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du lundi 17 mai 2021. Les conditions et

modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 21 avril 2021. 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 23 avril, 26 avril et 17 mai 2021.

Actionariat

	Nombre de droits de vote détenus de manière directe	% des droits de vote détenus de manière directe
Nom		
Wereldhave N.V.	2.906.423	34,94%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.722.164	32,72%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Public	2.690.700	32,34%
Total	8.319.287	100%
Liste des actions détenues par les Dirigeants Effectifs et les membres du Conseil d'Administration		
Matthijs Storm	-	-
Dennis de Vreede	-	-
Remco Langewouters	-	-
Edmund Wellenstein	-	-
Doris Slegtenhorst	-	-
Kasper Deforche	-	-
Cédric Biquet	400	0%
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.

Structure des fonds

A la date du présent rapport financier annuel, le capital social de la Société s'élève à € 348,0 mio répartis entre 8.319.287 actions, dont chaque 1/8.319.287ème 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.

Régime d'actionariat des employés

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

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

Le 28 octobre 2008, conformément à la loi du 12 avril 2007, article 74 §7 point 3, Wereldhave N.V. et Wereldhave International N.V. ont annoncé qu'elles détenaient respectivement plus de 30% des Actions avec droit de vote de la Société au 1er septembre 2008.

Au 31 décembre 2020, 8.319.287 actions sont en circulation, dont 34,94% sont détenus par Wereldhave N.V., 32,72% par Wereldhave International N.V. et 32,34% par le public.

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

Capital autorisé

Le Conseil d'Administration 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 € 329.437.454,88. En vertu de l'article 7 précité des Statuts, l'Assemblée Générale des Actionnaires 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 € 329.437.454,88 a été renouvelée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2020, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de cette décision aux Annexes du Moniteur belge à la date du 13 mars 2020. L'autorisation conférée est donc valable jusqu'au 13 mars 2025. Cette autorisation est renouvelable.

Au cours de l'année 2020, le montant du capital autorisé a été réduit à concurrence de € 18.522.059,85 lors d'une opération de dividende optionnel (novembre 2020). Au 31 décembre 2020, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 310.915.395,03.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le Conseil d'Administration 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 14 avril 2021

**Assemblée Générale
des Actionnaires**

Mercredi 21 avril 2021

**Communiqué de presse
Q1 2021 (18:00)**

Vendredi 23 avril 2021

**Ex-dividend
date**

Lundi 26 avril 2021

**Dividend
record date**

Lundi 17 mai 2021

**Mise en paiement
du dividende 2020**

Lundi 19 juillet 2021

**Communiqué de presse
Q2 2021 (18:00)**

Mercredi 20 octobre 2021

**Communiqué de presse
Q3 2021 (18:00)**

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.

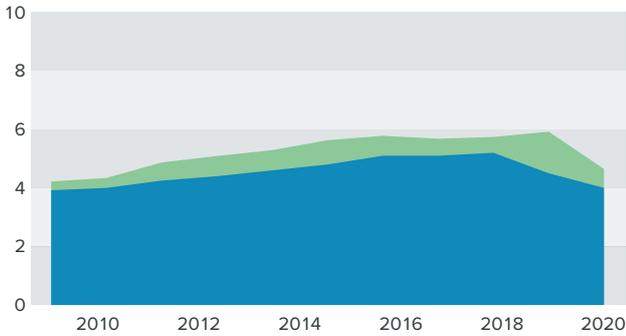
www.wereldhavebelgium.com



Données boursières

Resultat net des activités clés par action et dividende par action

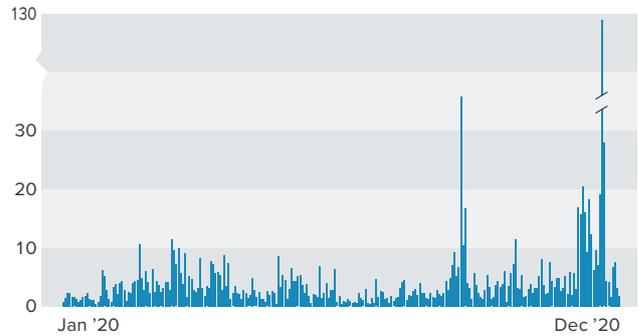
(x € 1)



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

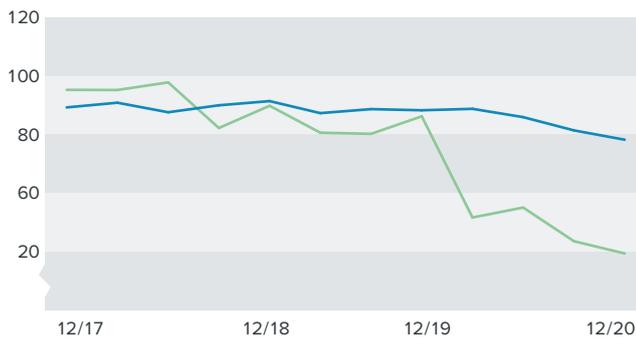
Wereldhave Belgium — volume d'échanges

(x 1.000)



Cours action/valeur nette

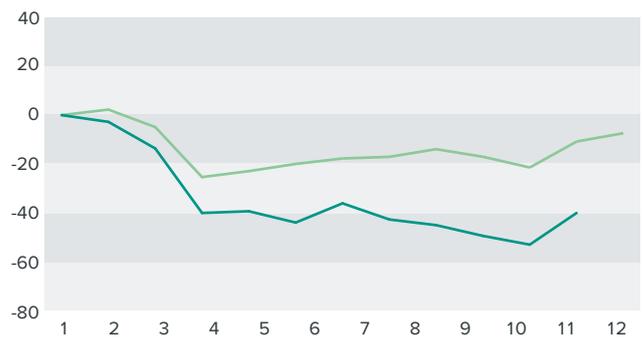
(avant répartition du bénéfice x € 1)



■ Valeur intrinsèque ■ Cours de l'action

EPRA return 2020¹

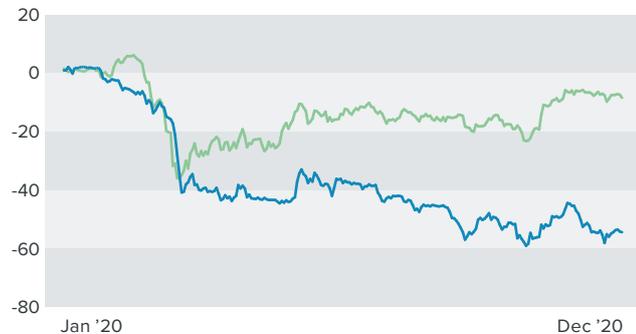
(en %)



■ 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

Situation financière consolidée	88	29. Transactions avec des parties liées	122
Compte de résultats consolidés	90	30. Liste des entreprises consolidées	122
Etat du résultat global	92	31. Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan	123
Tableau des flux de trésorerie consolidés	93	32. Rémunération du Commissaire	123
Etat consolidé des variations des capitaux propres	94	33. Succursales	124
Annexes	96	34. Procédures judiciaires et arbitrages	124
1. Informations générales	96	35. Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	124
2. Statut fiscal	96	Rapport du Commissaire	125
3. Principes	96	Rapport sur les comptes consolidés	125
4. Etat consolidé du résultat net des activités clés et non-clés jusqu'au 31 décembre	105	Autres obligations légales et réglementaires	128
5. Information par segment	106	Comptes annuels statutaires abrégés	129
6. Immeubles de placement	109	Situation financière statutaire	129
7. Autres immobilisations corporelles	111	Compte de résultats statutaire	131
8. Créances courantes	111	Etat du résultat global	133
9. Trésorerie et équivalents de trésorerie	112	Etat statutaire des variations des capitaux propres en 2020	134
10. Capital social	112	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)	136
11. Obligations de pension	113		
13. Garanties locatives reçues	114		
14. Autres passifs financiers non courants	115		
15. Passifs courants	115		
16. Revenus locatifs et charges relatives à la location	116		
17. Charges locatives et taxes et récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	117		
18. Autres revenus et charges liés à location	117		
19. Charges immobilières	118		
20. Frais généraux de la Société	118		
21. Autres revenus et charges d'exploitation	119		
22. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	119		
23. Résultat financier	119		
24. Impôts sur le résultat	120		
25. Résultat par action	120		
26. Dividende	120		
27. Article 617 du Code des Sociétés	120		
28. Détermination du taux d'endettement	121		

Situation financière consolidée

(x € 1.000)

Comm. 31 décembre 2020 31 décembre 2019

Actif		31 décembre 2020	31 décembre 2019
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	6	921.209	961.286
D. Autres immobilisations corporelles	7	895	625
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		521	546
		922.625	962.456
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	6		
Immeubles de placement		-	7.480
D. Créances commerciales	8	13.561	17.348
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	5.002	1.933
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	3.030	4.337
		21.593	31.097
Total de l'actif		944.218	993.554
Total des capitaux propres			
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère			
A. Capital	10		
Capital souscrit		347.960	329.437
Frais d'augmentation de capital		-236	-188
B. Primes d'émission		88.877	88.877
C. Réserves			
a. Réserve légale		36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		69.251	181.713
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		-141	-193
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-637	-721
m. Autres réserves		302	302
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		69.251 ¹	61.001
D. Résultat net de l'exercice		-22.148	28.957
		650.548	689.221
II. Intérêts minoritaires			
		-	-

Suite >>



Suite

(x € 1.000)

	Comm.	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Passif			
I. Passifs non courants			
A. Provisions			
Pensions	11	1.102	1.131
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	12	152.733	179.805
c. Autres dettes financières non courantes			
Garanties locatives reçues	13	826	1.052
C. Autres passifs financiers non-courants	14		
Instruments de couverture autorisés		2.013	1.035
Autres		6.843	6.507
		163.517	189.530
II. Passifs courants	15		
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit		25.000	-
c. Autres dettes financières courantes			
Autres emprunts		84.950	93.000
Autres		34	34
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
b. Autres			
Fournisseurs		11.338	9.316 ²
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.491	1.648
F. Comptes de régularisation			
Revenus immobiliers perçus d'avance		2.833	3.663
Autres		4.507	7.142
		130.153	114.802
Total des capitaux propres et du passif		944.218	993.554
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		78,20	88,27

1 Dividende proposé 2020: 33.277 KEUR (€ 4,00 * 8.319.287 actions).

2 Reclassement de la dette envers l'Actionnaire majoritaire liée au précompte mobilier sur dividendes de la rubrique Autres dettes financières vers la rubrique Autres dettes courantes.

Compte de résultats consolidés

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2020	31 décembre 2019 (retraité)
I. Revenus locatifs	16		
Loyers		55.882	57.448
Indemnités de rupture anticipée de bail		584	1.909
III. Charges relatives à la location	16		
Loyers à payer sur espaces loués		-4	-13
Réductions de valeur sur créances commerciales		-7.243	-731 ¹
Résultat locatif net		49.218	58.613
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	7.737	7.880²
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	-8.909	-9.656²
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	18	3.222	4.841
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués		2.050	3.065
Résultat immobilier		51.268	61.679
IX. Frais techniques			
Réparations		-382	-507
Primes d'assurances		-7	-38
		-389	-545
X. Frais commerciaux			
Commissions d'agence		-288	-317
Publicité		-3.945	-5.304 ³
		-4.233	-5.621³
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			
Frais sur immeubles non loués		-1.094	-726
Précompte immobilier sur les immeubles non loués		-746	-422
		-1.840	-1.148
XII. Frais de gestion immobilière			
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-1.080	-1.117
		-1.080	-1.117
Charges immobilières	19	-7.542	-8.431³
Résultat d'exploitation des immeubles		43.726	53.248³
XIV. Frais généraux de la Société	20		
Personnel		-4.649	-3.479 ³
Autres		-904	-2.895 ³
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	21	1.325	1.362³
Total XIV. + XV.		-4.228	-5.012³
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		39.498	48.235

Suite >>



Suite

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2020	31 décembre 2019 (retraité)
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		7.805	-
Valeur comptable des immeubles vendus		-7.480	-21
		325	-21
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)		-4	9
		-4	9
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		-	2.590
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-57.936	-19.137
	22	-57.936	-16.547
Total XVI. + XVII. XVIII.		-57.615	-16.559
Résultat d'exploitation		-18.117	31.676
XX. Revenus financiers			
Intérêts et dividendes perçus		3	53
XXI. Charges d'intérêts nettes			
Intérêts nominaux sur emprunts		-2.327	-2.285
Autres charges d'intérêts		-359	-374
XXII. Autres charges financières			
Frais bancaires et autres commissions		-162	-88
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Instruments de couverture autorisés		-1.091	-674
Autres		-102	-
Résultat financier	23	-4.037	-3.368
Résultat avant impôts		-22.154	28.308
XXIV. Impôts des sociétés			
Impôts des sociétés		6	-137
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		-	1.486
XXV. Exit tax			
Exit tax		-	-699
Impôt	24	6	649
Résultat net		-22.148	28.957
Résultat net actionnaires du groupe		-22.148	28.957
Résultat par action (x € 1)	25	-2,81	3,76
Résultat dilué par action (x € 1)		-2,81	3,76

1 Consolidations de tous les impacts sur créances commerciales (selon IFRS 9) dans une seule rubrique.

2 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération (€ 1.402k).

3 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux (€ 310k), de diverses taxes et frais des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux (€ 791k) et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux (€ 101k).



Etat du résultat global

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
I. Résultat net	-22.148	28.957
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	51	-141
Éléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	84	-200
Total autres éléments du résultat global	135	-341
Résultat global (I + II)	-22.013	28.616
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	-22.013	28.616

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)	Comm.	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles			
Résultat net avant impôts		-22.154	28.308
Produits des intérêts et dividendes		-3	-53
Resultat hors dividende perçu		-22.157	28.255
Amortissements des immobilisations corporelles		86	139
Gratuités locatives et investissements		216	-256
Charges d'intérêts		2.848	2.747
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22	57.936	16.547
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		1.193	674
Variations de provisions sur créances de loyer		3.216	614 ¹
Variations de créances	8	-2.599	-4.771 ¹
Variations de dettes à court terme	15	-579	4.942
Impôts des sociétés payés		-205	-700
Impôts des sociétés reçus			229
		62.111	20.165
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles		39.954	48.420
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement			
Acquisition immeubles de placement	6		-3.029
Vente immeubles de placement	6	7.837	-
Investissements dans des immeubles de placement	6	-19.611	-14.513
Acquisition mobilier et matériel roulant		-36	-74
Intérêts reçus		3	53
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement		-11.807	-17.563
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement			
Appel établissements de crédit/Autres	12	124.000	128.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	12	-134.050	-141.000
Dividendes payés	26	-16.614	-17.769
Intérêts payés		-2.790	-2.682
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement		-29.454	-33.451
Flux de trésorerie nets		-1.308	-2.594
Trésorerie			
Situation au 1er janvier		4.337	6.931
Augmentation/diminution de trésorerie		-1.308	-2.594
Situation au 31 décembre	9	3.030	4.337

1 Les variations de créances ont été subdivisées (1) en variations de provisions sur créances de loyer et (2) en variations de créances classiques.

Etat consolidé des variations des capitaux propres

(x € 1.000)	Capital social ¹	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
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 ²				329
Dividende de l'exercice 2018 ³				
Bilan au 31 décembre 2019	329.249	88.877	36	181.713
2020				
Bilan de clôture au 31 décembre 2019	329.249	88.877	36	181.713
Augmentation de capital ⁴	18.475			
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Provisions pour pensions				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ⁵				16.547
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat reporté ⁶				2.118
Dividende de l'exercice 2019 ⁷				
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	36	167.284
Transfert du résultat 2020 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-57.936
Transfert des variations 2020 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				
Dividende proposé 2020 ⁸				
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs				
Bilan au 31 décembre 2020 après affectation⁹	347.724	88.877	36	109.348

Suite >>

1 Frais d'augmentation de capital inclus (€ - 236k au 31 décembre 2020)

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

3 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.

4 Voir commentaire 10

5 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2019. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

6 Reclassification des variations de valeur historiques accumulées sur la partie résidentielle de l'immeuble Gent Overpoort en résultat distribuable du fait de sa réalisation.

7 Dividende payé de l'exercice 2019 € 4,50 (net € 3,15) par action: € -35.136 dont € 16.614 payé en espèce et le solde distribué en 511.306 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

8 Dividende 2020 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Avril 2021

9 Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2020, l'affectation future du résultat 2020 qui aura lieu en 2021.



Suite

(x € 1.000)

	Réserves du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserves 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	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
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
2020							
Bilan de clôture au 31 décembre 2019	-193	-	-721	302	89.959	-	689.221
Augmentation de capital							18.475
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	51	-674			674		51
Provisions pour pensions				84			84
Résultat net					-22.148		-22.148
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						16.547	-
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté					-2.118		-
Dividende de l'exercice 2019					-35.136		-35.136
Bilan au 31 décembre 2020	-141	-674	-637	302	69.926	-22.148	- 650.548
Transfert du résultat 2020 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						57.936	-
Transfert des variations 2020 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.091			1.091		-
Dividende proposé 2020					-33.277	33.277	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs					3.602	-3.602	-
Bilan au 31 décembre 2020 après affectation	-141	-1.765	-637	302	73.528	- 33.277	650.548

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 Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration se compose d'au moins quatre membres, dont un membre du comité de direction de la Société 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 2020 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 le 11 mars 2021. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 14 avril 2021 au siège social de la Société. L'Assemblée Générale des Actionnaires est autorisée à modifier l'affectation du résultat dans les limites légales.

La présente section «Rapport financier» doit être lue conjointement avec la section du rapport de gestion «Exercice 2020 marqué par l'éclatement de la pandémie Covid-19».

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

La Société a obtenu en date du 20 octobre 2020 une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de deux ans, échéant au 31 décembre 2022.

Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes:

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2022.
- 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 et aux retail parks, 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 28) et ce tant que la dérogation à l'article 30 § 1er et § 2 de la Loi sur les SIR est en vigueur.

En 2020, tenant compte des réévaluations et des investissements de l'année, ceux-ci ayant principalement été effectués au sein du centre commercial de Belle-Île (finalisation du redéveloppement des surfaces ex-Carrefour et rénovation du solde des surfaces communes), la valeur de Belle-Île est repassée au-delà du seuil de 20% (20,15% au 31 décembre 2020), de telle sorte que la dérogation a à nouveau trouvé à s'appliquer.

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 2020

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 pas adopté au cours de l'exercice 2020 les nouvelles normes IFRS suivantes, applicables à partir du 1er janvier 2020 et déjà adoptée par l'Union Européenne:

- Amendements des références au cadre conceptuel des normes IFRS.
- Définition d'une Activité ('Business') (Amendement de l'IFRS 3).
- Définition de la Matérialité (Amendements des IAS 1 et IAS 8).
- Amendement à l'IFRS 16 "Contrats de location - Concessions de loyer liées au Covid-19" (publié le 28 mai 2020);
- Réforme du taux d'intérêt de référence (Amendements des IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7).

Concernant cette dernière réforme, celle-ci implique que certains taux d'intérêts de référence ne pourront plus être utilisés. Le taux Euribor sur lequel se base les financements et les dérivés de la Société est cependant conforme à cette réforme et pourra dès lors continuer à être appliqué.

Ces nouvelles normes n'ont dès lors pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés de la Société.

La Société a dès lors été amenée à adapter ses règles d'évaluation pour la préparation de ce rapport annuel au 31 décembre 2020. Les risques financiers importants (risque de crédit, risque de liquidité, ..) liés à l'activité de la Société sont décrits en détail dans le chapitre 9 "Facteurs de risque" du présent rapport financier annuel 2020.

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 2020 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés:

Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers:

Classement des passifs en courant ou non-courant, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour classer un passif en non-courant: l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la période de référence.

Les amendements:

- préciser que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière;
- clarifier que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif;
- clarifier comment les conditions de prêt affectent la classification; et clarifier les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant des instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1), qui reporte d'un an, c'est-à-dire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023, la date d'entrée en vigueur des modifications d'IAS 1 proposées en janvier 2020. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises; IAS 16 Immobilisations corporelles; IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, ainsi que les améliorations annuelles, publié le 14 mai 2020, contiennent plusieurs modifications minutieuses qui clarifient certains libellés ou corrigent des erreurs mineures ou des conflits entre les exigences des normes:

- **Les amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises** misent à jour une référence dans IFRS 3 au cadre conceptuel de l'information financière, sans modifier les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- **Les amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles** interdisent à une entité de réduire la valeur d'achat des immobilisations corporelles avec les revenus provenant de la vente de biens produits avant que l'actif ne se trouve à l'emplacement et l'état nécessaire pour pouvoir fonctionner de la façon prévue par la direction. Les revenus et les coûts de production de ces biens doivent être comptabilisés dans le compte de résultats. Les amendements précisent également que pour vérifier si un élément des immobilisations corporelles fonctionne de la façon prévue, il faut évaluer ses performances techniques et physiques plutôt que ses performances financières.
- **Les amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels** spécifient les coûts qu'une entreprise inclut lorsqu'elle évalue si un contrat sera déficitaire. Les coûts requis pour l'exécution d'un contrat comprennent: les coûts

marginaux liés à l'exécution du contrat; et une affectation des autres coûts directement liés à l'exécution du contrat.

- **Des améliorations annuelles aux IFRS 2018-2020** apportent des modifications mineures à IFRS 1 Première application des normes internationales d'information financière, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture et les exemples illustratifs inclus dans IFRS 16 Contrats de location.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 Liés à la réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2,

publié le 27 août 2020, portent sur les questions qui pourraient se poser au moment du remplacement du taux d'intérêt de référence existant et avoir une incidence sur l'information financière lorsque des changements sont apportés aux flux de trésorerie contractuels ou aux relations de couverture du fait de l'adoption d'un nouveau taux d'intérêt de référence (« questions au moment du remplacement »).

Au cours de la phase 2 de son projet, le Conseil a modifié les exigences d'IFRS 9 Instruments financiers, IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation, IFRS 7 Instruments financiers: informations à fournir, IFRS 4 Contrats d'assurance et IFRS 16 Contrats de location concernant:

- Les modifications de la base de détermination des flux de trésorerie contractuels des actifs et passifs financiers (y compris les dettes de location);
- La comptabilité de couverture; et
- Les informations à fournir.

Les amendements de Phase 2 s'appliquent uniquement aux changements des flux de trésorerie contractuels et des relations de couverture en raison de la réforme des taux d'intérêt de référence. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et s'appliquent rétrospectivement. Une relation de couverture à laquelle il avait été mis fin peut être reprise si, et seulement si, cette interruption avait été réalisée en raison de changements requis du fait de la réforme des taux d'intérêt de référence. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

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.

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'événements ou de modifications de circonstances impliquant que la valeur comptable ne peut être reconstituée. Il est nécessaire de procéder à une réduction de valeur au compte de pertes et profits lorsque le montant de la valeur comptable d'un actif est supérieur au montant récupérable, à savoir la juste valeur moins les frais de vente, ou la valeur d'utilisation.

A chaque date de rapportage, une évaluation est effectuée sur la nécessité éventuelle de reprendre une réduction de valeur des actifs non-financiers 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 taux de capitalisation (déterminé en fonction de la vétusté de l'immeuble et de sa durée de vie estimée, son taux d'occupation, la durée résiduelle des baux, etc.) 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.

En application de la norme IFRS 16, celle-ci introduisant un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les preneurs, la Société reconnaît un actif de type 'Immeuble de placement' représentant le droit d'utilisation lié au contrat d'emphytéose dont bénéficie la Société sur une partie du centre commercial 'Ring Shopping' de Courtrai. Cet actif est également initialement comptabilisé au prix d'acquisition puis est réévalué périodiquement à sa juste valeur de manière similaire autres immeubles de placement de la Société.

Gratuité locative et réductions de loyer

Les gratuités locatives ou investissements accordés aux locataires « lease incentives » sont amorties 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.

Les concessions de loyer octroyées dans le cadre des discussions Covid-19 ont été traitées selon les principes d'IFRS 16, à savoir leur prise en charge de manière linéaire sur la durée résiduelle ferme du contrat de location, pour autant que ces concessions aient été accordées pour une période de loyer postérieure à la date de signature de l'accord entre les parties.

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.

En application de la norme IFRS 16, celle-ci introduisant un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les preneurs, la Société reconnaît un actif de type 'Autre immobilisation corporelle' représentant le droit d'utilisation des voitures de société prises en vertu d'un contrat location-financement. Cet actif est également comptabilisé au prix d'acquisition et fait également l'objet d'une évaluation annuelle afin de déterminer s'il doit faire l'objet d'une réduction de valeur.

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 le flux de trésorerie contractuels; et
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

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

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

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

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

(ii) Evaluation ultérieure

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

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

Actifs financiers au coût amorti

Ces actifs sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. A chaque date de clôture, la société évalue si ces actifs financiers présentent une détérioration de leur solvabilité. Les éléments indiquant que la solvabilité d'un actif financier serait remise en question sont:

- des difficultés financières importantes du preneur;
- une rupture de contrat, comme un défaut de paiement de plus de 90 jours;
- la probabilité que le preneur fasse faillite ou connaisse une autre forme de réorganisation financière.

Si ces indications sont constatées, le coût amorti de l'actif financier concerné est diminué des pertes de réduction 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 (de plus amples informations sur les risques auxquels la société est exposée du fait de son utilisation d'instruments financiers, tels que le risque de crédit, sont disponibles dans la section «Facteurs de risque» du présent rapport annuel).

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.

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.

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 charges relatives à la location.

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.

Les concessions de loyer octroyées dans le cadre des discussions Covid-19 ont été traitées selon les principes d'IFRS 9, à savoir leur prise en charge intégrale sous forme d'une réduction de valeur, pour autant que ces concessions aient été accordées sur des créances de loyer déjà facturées et non encore apurées par les locataires.

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'.

En application de la norme IFRS 16, celle-ci introduisant un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les preneurs, la Société reconnaît une dette de location qui reflète son obligation de paiement du loyer. Une telle dette a été reconnue pour la dette emphytéotique que supporte la Société sur une partie du centre commercial de Kortrijk ainsi que pour la dette que la Société supporte pour la location-financement des voitures de société. Les dettes de location sont initialement comptabilisées à leur valeur actualisée et puis augmentent du montant des charges d'intérêt y afférentes et diminuent tenant compte des paiements réalisés.

3.14 Régime de pension

Plan à contribution déterminée

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

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 à 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 ladurée 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'IAS 19.115 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.

En vertu de la réglementation en vigueur en Belgique, les immeubles commerciaux sont donnés en location sur base de contrats de bail commercial, ceux-ci étant conclus pour des périodes de 9 années renouvelables au maximum 3 fois, avec faculté d'interruption à la fin de chaque triennat. Le montant du loyer est subdivisé en une partie portant sur la location pure des surfaces qui est non assujettie à la TVA et une partie fourniture de services qui est quant à elle bien assujettie à la TVA. Le montant du loyer fait l'objet d'une indexation annuelle sur base de l'évolution de l'indice santé et peut faire l'objet d'une révision à chaque triennat. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 2,6 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,3 ans jusqu'à la fin des contrats de bail.

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 incitatifs locatifs qui ont le caractère de gratuités de location sont considérés comme faisant intégralement partie des revenus locatifs. De tels incitatifs 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 récupération de créances locatives.

Charges locatives normalement prises en charge par le locataire (+/-)

Celles-ci sont reprises comme montants bruts lorsque le propriétaire agit comme donneur d'ordre. Dans le cadre de cette inscription brute, les frais et leur refacturation aux locataires apparaissent séparément. Les frais et la répercussion sont comptabilisés par période de rapportage.

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

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

Charges immobilières

Les charges immobilières sont composées de frais opérationnels qui sont à charge du propriétaire et qui peuvent être imputées à l'exercice, telles que:

- les frais techniques;
- les frais et taxes relatifs aux biens non-loués;
- la gestion immobilière;
- les frais commerciaux.

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

Les frais commerciaux comprennent l'amortissement des dépenses relatives à la location des espaces. Les commissions d'agence sont amorties sur la durée du bail. 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 qui est le CODM du Groupe. Le conseil d'administration 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 au commentaire 6.

En ce qui concerne le secteur commercial, les experts évaluateurs sont toujours confrontés à la date d'évaluation à un ensemble de circonstances sans précédent en raison de la pandémie COVID-19 et à un manque d'informations pertinentes/suffisantes sur le marché sur lesquelles fonder leurs évaluations. L'évaluation des biens est donc établie en étant soumise à la "clause d'incertitude matérielle" telle que définie dans les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. Par conséquent, il convient d'accorder moins de

certitude - et un degré de prudence plus élevé - aux évaluations de ces biens que ce ne serait normalement le cas.

Pour éviter tout malentendu, cette clause d'«incertitude matérielle» ne signifie pas que l'évaluation n'est pas fiable. Cette note explicative a été ajoutée pour assurer la transparence et pour donner un meilleur aperçu du contexte de marché dans lequel l'évaluation a été préparée. Reconnaisant que les

conditions du marché peuvent changer rapidement en raison de changements de contrôle ou de la diffusion future de COVID-19, les experts évaluateurs soulignent l'importance de la date d'évaluation. Toutefois, cette clause ne s'applique pas à l'évaluation des immeubles de bureaux au 31 décembre 2020, car ce secteur a été plus actif en 2020, ce qui permet aux experts évaluateurs de bénéficier de références de marché leur permettant d'étayer leurs évaluations.

4. État consolidé du résultat net des activités clés¹ et non-clés² jusqu'au 31 décembre

(x € 1.000)	2020 ¹	2020 ²	2019 (Retraité) ¹	2019 (Retraité) ²
Résultat locatif net	49.218		58.613	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.737		7.880 ³	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.909		-9.656 ³	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.222		4.841	
	2.050		3.066	
Résultat immobilier	51.268		61.679	
IX. Frais techniques	-389		-545	
X. Frais commerciaux	-4.233		-5.621 ⁴	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.840		-1.148	
XII. Frais de gestion immobilière	-1.080		-1.117	
Charges immobilières	-7.542		-8.431⁴	
XIV. Frais généraux de la Société	-5.553		-6.374 ⁴	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1.325		1.362 ⁴	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	39.498		48.235	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		325		-21
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-4		9	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		-		2.590
- négatif		-57.936		-19.137
Résultat d'exploitation	39.494	-57.611	48.244	-16.568
XX. Revenus financiers	3		53	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.685		-2.659	
XXII. Autres charges financières	-162		-88	
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-1.193		-674
Résultat financier	-2.845	-1.193	-2.694	-674
Résultat avant impôts	36.650	-58.803	45.551	-17.243
Impôts des sociétés	6		67	582
Résultat net	36.656	-58.803	45.618	-16.660
Bénéfice par action (x € 1)	4,65	-7,47	5,92	-2,16

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 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération.

4 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux, de diverses taxes des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

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 relative à l'évaluation des prestations financières et à l'affectation des ressources et activités du Groupe. En qualité de Conseil d'Administration de la Société,

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
31 décembre 2020			
I. Revenus locatifs			56.466
Loyers	7.101	48.781	
Indemnités de rupture anticipée de bail	525	58	
III. Charges relatives à la location			-7.247
Loyers à payer sur espaces loués	-4	-	
Réductions de valeur sur créances commerciales	-2	-7.241	
Résultat locatif net	7.620	41.599	49.218
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.715	6.022	7.737
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.793	-7.116	-8.909
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	3.222	3.222
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-78	2.129	2.050
Résultat immobilier	7.541	43.727	51.268
IX. Frais techniques			-389
Réparations	-80	-302	
Primes d'assurances	-	-7	
X. Frais commerciaux			-4.233
Commissions d'agence	-65	-223	
Publicité	-	-3.945	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-1.840
Frais sur immeubles non loués	-471	-623	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-255	-491	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-45	-1.035	-1.080
Résultat d'exploitation des immeubles	6.625	37.101	43.726
XIV. Frais généraux de la Société			-5.553
XV. Autres revenus ou frais opérationnels			1.325
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			39.498
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			325
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	-12	7.817	
Valeur comptable des immeubles vendus	-	-7.480	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-57.936
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.433	-54.503	
Résultat d'exploitation			-18.117
Résultat financier			-4.037
Résultat avant impôts			-22.154

[Suite >>](#)

Suite

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
XXIV. Impôts des sociétés			6
Impôts			6
Résultat net			-22.148
Immeubles de placement			
Immeubles disponible à la location			
Situation au 1er janvier	91.774	855.295	947.069
Investissements	1.634	15.170	16.805
Réévaluations	-3.433	-53.563	-56.996
Situation au 31 décembre	89.975	816.903	906.878
Incitants locatifs activés	805	892	1.697
Valeur immeubles disponible à la location	90.780	817.795	908.575
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		12.615	12.615
Investissements		940	940
Intérêts capitalisés		20	20
Réévaluations		-940	-940
Situation au 31 décembre		12.635	12.635
Total portefeuille	90.780	830.429	921.210

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
31 décembre 2019 (Retraité)			
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	-180 ¹	-551 ¹	
Résultat locatif net	7.418	51.195	58.613
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.817	6.063²	7.880²
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.900	-7.756²	9.656²
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	7.335	54.344	61.679
IX. Frais techniques			-545
Réparations	-200	-307	
Primes d'assurances	-2	-36	
X. Frais commerciaux			-5.621³
Commissions d'agence	-110	-208	
Publicité	-10	-5.294 ³	
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	6.669	46.579³	53.248³

Suite >>



Suite

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
XIV. Frais généraux de la Société			-6.374³
XV. Autres revenus ou frais opérationnels			1.362³
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			-5.012³
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	
Résultat d'exploitation			31.676
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
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	1.104	15.258	16.362
Réévaluations	-3.671	-12.944	-16.615
Situation au 31 décembre	92.010	855.059	947.070
Incitants locatifs activés	366	1.236	1.602
Valeur immeubles disponible à la location	92.376	856.294	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	92.376	868.909	961.287

1 Rassemblement des provisions sur créances commerciales (selon IFRS 9) dans la rubrique ad-hoc.

2 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération.

3 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux, de taxe corporate des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

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

Les explications sur les soldes et sur les principales variations par rapport à l'exercice précédent sont reprises dans les commentaires (par ex. commentaire note 6 concernant la section des immeubles de placement).



6. Immeubles de placement

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	947.069¹	940.561
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	4.712
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-7.480
Comptabilisation initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16	-	6.511
Acquisition	-	3.007
Investissements	16.805	16.362
Réévaluations	-56.996	-16.604
Total immeubles disponible à la location	906.878	947.069
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.697	1.602
Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	908.575	948.671
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	12.615	14.692
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	-4.712
Investissements	940	2.500
Intérêts capitalisés	20	66
Réductions de valeur et réévaluations	-940	69
Total projets de développement²	12.635	12.615
Total immeubles de placement	921.209	961.286

1 Ce montant comprend également un actif de "droit d'utilisation" sur un contrat de bail emphytéotique à Kortrijk pour un montant de € 6,5 mio (application de la norme IFRS 16).

2 Il n'y a pas de projet de développement évalué à la juste valeur au 31 décembre 2020.

6.1 Immeubles disponibles à la location

Transferts

Aucun transfert n'est intervenu entre le portefeuille d'immeubles disponibles à la location et les projets de développement ou les actifs détenus en vue de la vente au cours de l'exercice 2020.

Acquisition / cession

La Société n'a procédé à aucune acquisition ou cession d'immeubles disponibles à la location au cours de l'exercice 2020.

Investissements

La Société a réalisé en 2020 des investissements dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location à concurrence d'un montant total de € 16,8 mio (contre € 16,4 mio en 2019), dont la majeure partie affectée:

- à la rénovation des surfaces existantes du centre commercial de Belle-Île à Liège;
- à l'installation de nouveaux locataires, notamment à Ring Shopping Kortrijk et à Genk Shopping 1;
- à la poursuite du programme d'investissements réalisé dans le portefeuille d'immeubles de bureau;
- à la réalisation de la maintenance générale du portefeuille.

Variations de la juste valeur des immeubles disponibles à la location

Le résultat de réévaluation de € -57,0 mio (2019 : € -16,6 mio) provient des variations de valeur négatives exprimées sur le portefeuille des immeubles disponibles à la location. Ces variations de valeur négatives en 2020 (-5,9%) ont été appliquées par les experts évaluateurs indépendants d'une part sur le portefeuille d'immobilier commercial (-6,15% / € -53,6 mio) et d'autre part sur le portefeuille d'immeubles de bureau (-3,6% / € -3,4 mio). Tenant compte du contexte de crise sanitaire actuel, les experts évaluateurs ont en effet jugé nécessaire de refléter dans leurs évaluations l'impact négatif de cette crise sur les valorisations immobilières, adaptant ainsi en conséquence leurs principaux paramètres de valorisation, principalement en

augmentant les taux de capitalisation et en réduisant certaines valeurs locatives estimées appliqués aux immeubles. En outre, les experts évaluateurs ont également tenu compte dans leurs valorisations de l'évolution de la situation spécifique respective des immeubles, notamment en procédant à des ajustements de valeurs locatives estimées (à la hausse ou à la baisse) en fonction des niveaux de loyer obtenus lors des locations réalisées, à des corrections de valeur liées à l'évolution du taux d'occupation des immeubles respectifs (pour tenir compte notamment des charges non récupérables pendant des périodes de vacance locative actuelles ou futures). Les experts évaluateurs ont en outre procédé à certaines déductions liées à des estimations d'abandons de créances de loyer que la Société, du fait de l'éclatement de la pandémie Covid-19, pourrait être amenée à accorder aux locataires pour les périodes de fermeture obligatoire imposées par les autorités publiques.

6.2 Projets de développement

Investissements

La valeur des projets de développement s'élevait à € 12,6 mio au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019: € 12,6 mio); hors investissements réalisés, cette valeur a diminué (€ -1,0 mio) au cours de l'exercice 2020 de par l'amortissement de certains coûts encourus sur le projet d'extension de Belle-Île; coûts qui avaient été encourus lors du projet d'extension initial mais qui ont été rendus obsolètes par les modifications apportées à ce projet pour le rendre plus multifonctionnels conformément à la stratégie poursuivie par la Société.

Au cours de l'année écoulée, des investissements ont été réalisés dans le cadre de la préparation de deux projets de développement:

- L'extension du centre commercial de Belle-Île à Liège (€ +0,8 mio) pour la préparation et l'introduction des derniers permis à obtenir, ceux-ci étant attendus au premier trimestre 2021;
- Le redéveloppement multifonctionnel (en surfaces commerciales et résidentielles) du site de Waterloo

(€ +0,2 mio), celui-ci étant encore à un stade précoce de préparation.

Au 31 décembre 2020 et malgré la persistance de la pandémie Covid-19, il n'existe aucune indication qu'une réduction de valeur sur la valeur comptable de ces projets (ces valeurs incluant la valeur des terrains ainsi que celles des études réalisées et/ou des permis obtenus) 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 € 0,0 mio au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019:

€ 7,5 mio).

Ce portefeuille comprenait en effet en début d'exercice l'emphytéose sur la partie d'immeuble Gent Overpoort constituée de logements d'étudiants (environ 2.000 m²), sur laquelle l'exploitant actuel de ces logements bénéficiait d'une option d'achat qu'il avait exercée dans le courant de l'exercice 2019. La cession de l'emphytéose sur cet immeuble a effectivement été réalisée dans le courant du premier trimestre 2020, générant une plus-value de réalisation de € 0,3 mio par rapport à sa dernière juste valeur dans les comptes de la Société.

6.4 Analyse de sensibilité

	Actifs et passifs financiers ¹		Actifs et passifs non-financiers					Juste valeur
	Valeur comptable		Valeur comptable		Juste valeur			
	Juste valeur - Instruments de couverture autorisés	Autres passifs financiers	Au coût	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
(x € mio)								
Actifs évalués à la juste valeur								
Immeubles disponible à la location							908,58	908,58
Actifs non évalués à la juste valeur								
Projets de développement*			12,64	12,64				
Passifs évalués à la juste valeur								
Instruments de couverture autorisés						2,01		2,01
Passifs non évalués à la juste valeur								
Dettes portant intérêts		262,95		262,95		263,35		263,35

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, le 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
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
2020			
Hypothèse méthode de capitalisation du loyer de marché estimé			
Facteur de capitalisation	Retail	5,25 - 7,00%	5,65%
	Bureaux	7,85 - 8,75%	8,16%
Loyer du marché	Retail	€ 109 - € 364	€ 288
	Bureaux	€ 120 - € 125	€ 141

Les évaluations sont établies sur base de la situation locative actuelle des immeubles, entre autres leurs niveaux de loyer contractuel, leurs taux d'occupation tels que décrits dans la situation globale du portefeuille de la Société (voir rapport immobilier) 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 dans le chef du locataire). Les experts évaluateurs déterminent sur base de leurs expertises 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) (pour de plus amples explications sur les principales modifications de paramètres opérées en 2020 voir section 6.1 ci-dessus).

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 € 9,2 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 € 35,3 mio (€ 38,3 mio).

7. Autres immobilisations corporelles

(x € 1.000)	Matériel	Parc automobile	Total
Bilan au 1er janvier 2020	617	8	625
Achats (+/-)	33	-	33
Ventes (+/-)	-	-6	-6
Amortissements (+/-)	-85	-1	-86
Désaffectations (+/1)	-8	-	-8
Comptabilisation du droit d'utilisation sur les voitures de société prise en location-financement	-	338	338
Bilan au 31 décembre 2020	556	338	895
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

(x € 1.000)	2020	2019
Valeur totale d'acquisition	2.964	2.608
Amortissement total	-2.070	-1.983
Valeur nette comptable	895	625

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

8. Créances courantes

(x € 1.000)	2020	2019
Créances commerciales		
Créanciers	4.906	5.956
Charges et taxes à refacturer	8.655	11.391
Total	13.561	17.348

(x € 1.000)	2020	2019
Balance âgée loyer		
< 30 jours	1.219	3.502
>= 30 jours et < 90 jours	2.115	745
>= 90 jours	5.688	2.604
	9.023	6.850
Provision IFRS 9	-19	-117
Provision spécifique	-1.318	-776
Provision Covid-19	-2.780	-
Total	4.906	5.956

(x € 1.000)	2020	2019
Créances fiscales et autres actifs courants		
Impôt		
Précompte mobilier à récupérer		
Basilix	89	119
Précompte mobilier à récupérer:		
Autre	2.585	1.128
Diverses taxes à récupérer	1.995	-
Précompte immobilier à récupérer	111	162
Créances d'impôts (TVA) à récupérer	165	474
Autres créances courantes		
Montants ONSS à récupérer	57	50
Total	5.002	1.933

La juste valeur des créances courantes (€ 18,6 mio) correspond à la valeur bilantaire du fait du caractère à très court terme de ces actifs.

Le montant des créances fiscales a augmenté au cours de l'exercice 2020 du fait de la comptabilisation (i) d'une part d'une récupération attendue de précompte mobilier qui avait été prélevé sur les dividendes payés en 2017 et 2018 à l'actionnaire majoritaire Wereldhave NL et qui s'avère finalement récupérable auprès de l'administration fiscale (€ 2,4 mio) et (ii) d'autre part d'une récupération d'un montant exceptionnel de taxe d'abonnement portant sur les cinq dernières années (€ 2,0 mio), liée à une régularisation de la base de calcul de cette taxe.

Dans le contexte de crise sanitaire actuel, la Société a constaté au cours de l'exercice une augmentation des retards de paiement des créances de loyer et de charges, générant un accroissement du montant des créances commerciales ouvertes en date de clôture de l'exercice. En outre, les périodes de fermeture obligatoire décidées par les autorités publiques ont amené les locataires à remettre en cause la redevabilité de leur loyer pendant ces périodes. La Société a dès lors entamé des discussions individuelles avec ses locataires, résultant en l'octroi d'abandons partiels de créances.

En date du présent rapport, un accord a été trouvé avec plus de 97% des locataires concernant la première période de fermeture obligatoire et environ 50% pour la seconde période de fermeture sous la forme d'abandons de créances, générant des impacts négatifs respectifs de € 4,0 mio et € 0,4 mio sur les revenus locatifs de la Société.

En outre, afin de tenir compte de l'impact estimé qu'auront les discussions encore en cours sur la recouvrabilité des créances en date de clôture, la Société a enregistré au 31 décembre 2020 des provisions complémentaires sur créances commerciales de montants respectivement de € 0,7 mio et de € 2,1 mio pour les deux périodes de fermeture obligatoire.

L'impact total de ces abandons de créances concédés (ou estimés encore à concéder) aux locataires sur l'année 2020 s'établit dès lors à un montant de € 7,1 mio.

En parallèle, la Société évalue chaque année de manière spécifique la situation individuelle de ses créances en cours. Dans ce cadre, des réductions de valeur ont été comptabilisées sur des créances ouvertes vis-à-vis de locataires connaissant des situations de faillite ou de réorganisation judiciaire. Au 31 décembre 2020, cette provision spécifique s'élève à un montant de € 1,3 mio, dont € 0,4 mio ont impacté le compte de résultats de l'exercice écoulé.

9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x € 1.000)	2020	2019
Banque	3.030	4.337
Total	3.030	4.337

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)		
Capital souscrit		
Au 31 décembre 2019	329.249	7.807.981
Au 31 décembre 2020	347.724	8.319.287
Actions nominatives ou dématérialisées sans valeur nominale		
Nominatives		4.446.670
Dématérialisées		3.872.617
Total au 31 décembre 2020		8.319.287
Primes d'émission		
Au 31 décembre 2019	88.877	
Total au 31 décembre 2020	88.877	

Actionnariat

Au 31 décembre 2020, 8.319.287 actions sont en circulation, dont 34,94% détenues par Wereldhave N.V., 32,72% par Wereldhave International N.V. et 32,34% par le public.

En date du 6 mars 2020, une Assemblée Générale Extraordinaire de la Société a décidé du renouvellement d'un montant de capital autorisé de la Société, la précédente autorisation arrivant à échéance au 24 avril 2020. Par cette décision, l'Assemblée accorde au Conseil d'administration de la Société la faculté, pour une nouvelle durée de 5 ans et pour un montant maximal de € 329.437.454,88, de procéder à des augmentations de capital sans devoir repasser par une décision d'Assemblée Générale.

Au cours de l'année 2020, le Conseil d'administration a fait appel à cette faculté en décidant d'augmenter le capital social de la Société lors de la distribution d'un dividende optionnel (€ + 18,5 mio) réalisée en date du 13 novembre 2020.

Les coûts liés à cette opération d'augmentation de capital se sont établis à € 47.085.

Suite à cette opération, le montant disponible de capital autorisé en date du 31 décembre 2020 s'établit à € 310.915.395,03.



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
13 novembre 2020	Augmentation de capital - Dividende optionnel 2020	18.475	347.724	511.306	8.319.287
Au 31 décembre 2020			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 2020			88.877		

11. Obligations de pension

(x € 1.000)	2020	2019
Obligation nette au 1 janvier	1.131	845
Mutation d'obligation	-29	286
Obligation nette au 31 décembre	1.102	1.131

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 2020 est de € 1.102k (2019: € 1.131k). 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 2020.

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 (0,45% pour les plans de pension 'Defined Benefit' et 0,15% pour les plans de pension 'Defined Contribution'), les augmentations salariales futures attendues (1,7%) et l'inflation attendue (1,7%).

12. Dettes financières non courantes

Etablissements de crédit et autres emprunts

Dans le cadre de la gestion de sa position de liquidité et tenant compte de la situation sanitaire difficile, la Société a activement travaillé au cours de l'année 2020 au renforcement de sa structure de financement. Pour rappel, celle-ci est principalement constituée de lignes de crédit auprès d'institutions bancaires, d'un programme de billets de trésorerie auprès d'investisseurs institutionnels ainsi que d'une ligne inter compagnies auprès de l'actionnaire majoritaire Wereldhave NV.

La Société n'était pas exposée à des échéances de financement en 2020 mais bien au cours du second trimestre 2021 avec les arrivées à maturité à fin avril 2021 de deux lignes bancaires chez BNP et KBC, pour un montant total de € 130 mio. Forte de son bilan solide et de la résilience de son portefeuille, la Société a conclu trois nouveaux financements bancaires chez BNP, KBC et Belfius, respectivement de €70 mio (en deux tranches de € 35 mio à maturités distinctes), € 25 mio et € 50 mio, pour un montant total de € 145 mio.

Tenant compte de ces opérations, les prochaines échéances de financement sont reportées au second semestre de l'année 2022.

Forte de ces refinancements, Wereldhave Belgium bénéficie au 31 décembre 2020 de sept lignes de crédit bancaire confirmées (revolving credits et term loans) de maturités distinctes à concurrence de € 255 mio, dont € 153 mio ont été utilisées.

Leur juste valeur ne diffère pas significativement de leur valeur nominale puisque six d'entre elles sont des 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, un 'negative pledge' et le respect de certains ratios financiers en sont les principaux. Le conseil d'administration de la Société effectue un suivi régulier de ces covenants. Au 31 décembre 2020, toutes les conditions liées aux covenants étaient respectées. (Voir Chapitre 9 Facteurs de risque/Risques financiers).

Les deux types de lignes de crédit utilisées par la Société sont:

- des emprunts dont la totalité du montant est tiré dès l'origine du crédit et remboursé à la date d'échéance du crédit ('term loans');
- des emprunts reconductibles 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 ('revolving credit facilities').

Au 31 décembre 2020, Wereldhave Belgium dispose en outre d'une ligne de crédit supplémentaire à l'égard de son actionnaire majoritaire Erelthave NV, d'un montant de € 150 mio, sur laquelle aucun tirage n'a été effectué en cours d'exercice mais qui est en partie considérée comme back-up du programme de billets de trésorerie utilisé par la Société.

Tenant compte de ces différentes opérations, la Société présente au 31 décembre 2020 un bilan solide avec un ratio d'endettement de 29,99%, des lignes de crédit disponibles pour un montant total de € 177 mio (tenant compte d'un back-up à 100% du programme de billets de trésorerie par des lignes de crédit disponibles), une durée moyenne résiduelle de l'endettement au 31 décembre 2020 de 2,9 années et un coût moyen de financement en 2020 de 0,90%.

Bien que ses besoins de financement soient rencontrés à moyen terme, la Société poursuit activement l'analyse de plusieurs options de financement complémentaires (notamment sur les marchés obligataires) en vue d'optimiser la diversification de ses sources de financement et d'en rallonger la durée moyenne résiduelle.

(en € mio)	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2020	Appelés au 31 décembre 2019	Date d'échéance limite
Prêteur				
ING 2018-2022	50	50	50	9/28/2022
BNP Paribas Fortis	70	-	70	11/20/2020
BNP Paribas Fortis	35	34	-	6/30/2022
BNP Paribas Fortis	35	3	-	4/30/2024
KBC	25	-	-	4/30/2026
BNP Paribas Fortis	30	30	30	4/11/2024
Belfius 2018-2023	30	30	30	4/3/2023
Belfius 2020-2023	50	6	-	9/30/2023
Wereldhave NL ¹	150	0 ²	0 ²	7/31/2024
TOTAL	475	153	180	

1 Wereldhave NL (Erelthave NV en Wereldhave International NV) détient au 31 décembre 2020, directement et indirectement 67,66% des actions existantes de la Société.

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

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

(en € mio)	Emprunts long terme	Emprunt court terme	Total
Solde retraité au 1er janvier 2020	180	93	273
Changements par rapport aux flux de trésorerie de financement			
Appel emprunts	60	64	124
Remboursement emprunts	-87	-47	-134
Changements totaux par rapport aux flux de trésorerie de financement	-27	17	-10
Solde au 31 décembre 2020	153	110	263

La ligne de crédit intercompany n'a pas fait l'objet de tirages au cours de l'exercice 2020 mais est en partie considérée comme back-up du programme de Commercial Papers utilisés par la Société.

Analyse de sensibilité

Une augmentation (diminution) de la courbe de taux d'intérêt de 1% a un effet de € -1,5 mio (€ 0,8 mio) sur le résultat direct et sur les fonds propres, ce qui représente € -0,18 par action (€ 0,10 par action).

13. Garanties locatives reçues

(x € 1.000)	2020	2019
Garantie locataires	826	1.052
Valeur nette comptable	826	1.052

14. Autres passifs financiers non courants

	Montant nominal	Taux d'intérêt	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/12/2019
Durée				
Date de début: 28/09/2018 Date de fin: 28/09/2022	€ 50 mio	0,285%	€ -0,25 mio	€ -0,36 mio
Date de début: 30/06/2020 Date de fin: 30/06/2025	€ 50 mio	0,251%	-	€ -0,67 mio
Date de début: 30/06/2021 Date de fin: 30/06/2027	€ 50 mio	0,327%	€ -1,76 mio	-

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 détenait depuis mai 2019 trois IRS d'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. Au premier trimestre 2020, ces trois instruments ont été liquidés et remplacés par un nouvel IRS d'un montant nominal de € 50 mio avec date de départ différée au 30 juin 2021 pour une période de 6 ans (jusqu'au 30 juin 2027) et à taux fixe de 0,327%. Cette structure permet de maintenir la couverture au niveau macro initialement assurée par les trois IRS susmentionnés sur une partie des dettes à taux flottants de la Société.

Par la conclusion de ce nouveau 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 0,327% (auquel doit être ajouté 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.

La réévaluation des instruments pour lesquels hedge accounting n'a pas été appliqué a généré un impact négatif de € 1,1 mio sur le compte de résultats de l'exercice 2020.

Autres

La norme IFRS a été appliquée, 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%.
- d'une dette de location relative aux contrats de location-financement détenus par la Société sur sa flotte de véhicules de société, pour un montant de € 0,3 mio. Le taux d'intérêt (incremental borrowing rate) utilisé dans le calcul de la dette de location est de 5,00%.

15. Passifs courants

(x € 1.000)	2020	2019
Etablissements de crédit	25.000	-
Autres emprunts	84.950	93.000
Autres dettes financières courantes	34	34
Fournisseurs	11.338	9.316
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.491	1.648
Autres passifs courants		
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.833	3.663
Autres comptes de régularisation	4.507	7.142
Total	130.153	114.802

Établissements de crédit et autres emprunts

Etablissements de crédit: La Société dispose en date du 31 décembre 2020 d'une ligne de crédit court terme confirmée de € 35 mio auprès de KBC Banque, utilisée à concurrence de € 25 mio au 31 décembre 2020, dont la date d'échéance intervient endéans l'année suivant la date de clôture de l'exercice écoulé.

Autres emprunts: En date du 31 décembre 2020, le programme de 'Treasury Notes', mis en place en septembre 2018, était utilisé à concurrence de € 85 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.

(en € mio)	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2020	Appelés au 31 décembre 2019	Date d'échéance limite
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	26	-	-	9/21/2020
KBC	35	25	-	4/30/2021
Treasury notes program - Belfius/ KBC	100	85	93	NVT
Total	161	110	93	

¹ Wereldhave NV détient au 31 décembre 2020, directement et indirectement 67,66% des actions existantes de la Société.

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

Fournisseurs

Les dettes commerciales (€ 11,3 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. Cette rubrique comprend également le précompte mobilier qui avait été prélevé, lors de la distribution

des dividendes 2017 et 2018, sur les dividendes à reverser à Wereldhave International et Erelldhave NV, les Actionnaires majoritaires de la Société (€ 2,4 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.

(x € 1.000)	2020
Obligation d'investissement restant shopping centrum Genk Shopping 1	553
Obligation d'investissement restant Waterloo	45
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Kortrijk	150
Obligation d'investissement restant Shopping Centre Liège	1.420
Obligation d'investissement restant Brugge Retail Park	5
Obligation d'investissement restant immeubles de bureau	356
Obligation d'investissement restant divers	666
Fournisseurs divers	3.651
Précompte mobilier sur dividende dû à l'Actionnaire majoritaire	2.450
Provisions diverses factures à recevoir/ notes de crédit à établir	2.042
	11.338

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

Impôts, rémunérations et charges sociales

Cette rubrique reprend exclusivement des dettes de rémunération et de charges sociales (€ 1,5 mio).

Revenus immobiliers perçu d'avance

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 2021.

Autres comptes de régularisation

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.

16. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x € 1.000)	2020	2019
Revenus locatifs	58.094	59.477
Réductions de loyer	-2.212	-2.029
Loyers	55.882	57.448
Indemnités de rupture anticipée de bail	584	1.909
Loyers à payer sur espaces loués	-4	-13
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-7.243	-731 ¹
Charges relatives à la location	-7.247	-744
Résultat locatif net	49.218	58.613

¹ Consolidations de tous les impacts sur créances commerciales (selon IFRS 9) dans une seule rubrique.

Les revenus locatifs sont répartis entre environ 600 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'affaires 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'affaires effectivement réalisés par les locataires concernés, soit une facture rétroactive sur base des chiffres d'affaires effectivement réalisés.

La perte de loyer pour inoccupation, exprimée en un pourcentage des revenus locatifs théoriques, s'est soldée à 7,4%.

Les dix locataires les plus importants représentent 24,0% du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel des baux en cours au 31 décembre 2020 se présente comme suit:

(x € 1.000)	2020	2019
Année 1	53.195	53.739
Année 2	46.611	44.479
Année 3	42.869	40.015
Année 4	39.211	36.019
Année 5	35.305	31.813
> Année 5	131.886	127.790
Valeur nette comptable	349.078	333.855

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

(x € 1.000)	2020	2019
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.737	7.880 ¹
Charges locatives supportées par le propriétaire	-8.909	-9.656 ¹
Total	-1.172	-1.776

¹ Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération

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

La récupération comprend la refacturation des charges communes (€ 7,7 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 2019 (2020: € -1,2 mio – 2019: € -1,8 mio) est principalement liée aux économies de charges réalisées au sein du portefeuille, notamment au moment des périodes de fermeture obligatoire, par l'interruption de certaines interventions ou la réduction de certaines consommations du fait du ralentissement de l'activité générale au sein des centres pendant ces périodes.

18. Autres revenus et charges liés à location

Les Autres revenus et charges liés à la location (€ 3,2 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, etc.

Etant donné le contexte sanitaire prévalant durant l'exercice 2020, ces revenus ont significativement diminués par rapport à 2019 (€ 4,8 mio) du fait de l'impossibilité d'exploiter les surfaces communes des immeubles et de réaliser une politique marketing active dans une période où l'accès des centres au public est restreint.

19. Charges immobilières

(x € 1.000)	2020	2019 (retraité)
Frais techniques	389	545
Frais de vacances	1.094	726
Frais commerciaux	4.233	5.621 ¹
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	746	422
Frais de gestion	1.080	1.117
Total	7.542	8.431¹

¹ Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux.

Les frais techniques (€ 389k) comprennent principalement la maintenance récurrente des immeubles.

Les frais relatifs aux surfaces vacantes (€ 1,1 mio) reprennent les charges communes sur les surfaces non louées et qui n'ont donc pas pu être refacturées par le propriétaire. Ces frais sont en augmentation par rapport à 2019 (€ 0,7 mio) du fait de l'augmentation du taux de vacance du portefeuille au cours de l'exercice écoulé. Les frais commerciaux (€ 4,2 mio) comprennent tous les frais de publicité et de marketing dépensés au sein des centres commerciaux, entre autres les

frais d'actions marketing dans les medias, les frais d'activités d'animations organisées dans les espaces communs, etc, ainsi que les frais d'agents immobiliers. Comme indiqué ci-avant, ces frais ont diminué par rapport à l'exercice précédent (€ 5,6 mio) du fait de la politique marketing réduite effectuée pendant la période de crise sanitaire.

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

20. Frais généraux de la Société

(x € 1.000)	2020	2019 (retraité)
Frais de personnel		
Salaires	4.012	2.563 ¹
Charges sociales	1.028	871
Attribution frais de salaire aux projets de développement	-461	-346
Participation aux bénéficies	395	496
Frais de pension et d'assurance	564	464
Autres frais de personnel	90	384
Sous-total frais de personnel	5.628	4.432¹
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-978	-953
Total frais de personnel	4.649	3.479¹
Autres frais		
Frais d'audit	94	129
Frais de conseils	663	551
Frais divers	509	2.602 ¹
Sous-total autres frais	1.266	3.282¹
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-362	-387
Total autres frais	904	2.895¹
Total frais généraux	5.553	6.374¹

¹ Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

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

En 2020, un pourcentage forfaitaire des frais généraux et de revenus (2020: € 1,3 mio; 2019: € 1,3 mio) ont été attribués aux frais de gestion dans les 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 2020, un nombre moyen de membres du personnel de 48,9 ETP a été employé; le nombre de personnes sur le payroll de la Société s'est établi à 47,6 ETP au 31 décembre 2020.

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, croissance 'like-for-like' des revenus et objectifs personnels. Pour chaque indicateur est défini un objectif. Le score réalisé par rapport à l'objectif définit le résultat.

Les frais de personnel et charges sociales ont sensiblement augmenté en 2020 (€ + 1,5 mio) principalement par l'effet d'une charge non récurrente (€ + 1,2 mio) liée à des mises à terme de contrats de travail ou de prestation de services de certains collaborateurs avec la Société.

Frais de pension

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

Autres Frais

Les autres frais ont significativement diminué par rapport à l'exercice précédent (€ - 2,0 mio) du fait d'un produit non récurrent de récupération de taxes (€ + 2,0 mio) enregistré par la Société au cours de l'exercice écoulé.

21. Autres revenus et charges d'exploitation

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

En 2020, un pourcentage forfaitaire des autres revenus d'exploitation (2020: € 0,4 mio; 2019: € 0,3 mio) a été attribué

aux frais de gestion dans les 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)	2020	2019 (retraité)
Autres revenus et charges d'exploitation		
Autres revenus	1.690	1.699
Frais de SIR	-	- ¹
Taxe sociétés d'investissement	-	- ¹
Sous-total autres revenus et charges d'exploitation	1.690	1.699¹
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-365	-336
Total autres revenus et frais d'exploitation	1.325	1.362¹

1 Réallocation de la taxe sociétés d'investissement et des frais de SIR vers les autres frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

Autres revenus d'exploitation

Les autres revenus d'exploitation reprennent les honoraires de gestion locative (2020: € 1,7 mio – 2019: € 1,7 mio) en faveur de

Wereldhave Belgium Services qui sont directement facturés aux locataires conformément aux conditions reprises dans les contrats de location.

22. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x € 1.000)	2020	2019
Réévaluations positives	-	2.590
Réévaluations négatives	-57.936	-19.137
Valeur nette comptable	-57.936	-16.547

Voir aussi commentaire 6.1.

23. Résultat financier

(x € 1.000)	2020	2019
Revenus financiers		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	3	53
	3	53
Charges financières		
Charges d'intérêts	-2.327	-2.285
Autres charges d'intérêts	-359	-374
Autres	-162	-88
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.193	-674
	-4.041	-3.422
Total	-4.037	-3.368
Taux d'intérêt moyen sur le financement	0,90%	0,81%
Charges d'intérêts nettes	-2.327	-2.285
Dettes moyennes pondérées pour la période	269.377	281.944

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.

24. Impôts sur le résultat

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

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

(x € 1.000)	2020	2019
Impôts des sociétés	6	-137
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-	1.486
Exit tax	-	-699
Total	6	649

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 taxe d'un montant de € 0,7 mio.

25. Résultat par action

Le résultat par action est calculé sur base du bénéfice total après impôts et la moyenne du nombre d'actions en circulation de l'année (2020: € -2,81; 2019: € 3,76). 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 2020

du fait de l'opération de dividende optionnel, par laquelle 511.306 nouvelles actions ont été émises au 13 novembre 2020. Au 31 décembre 2020, le nombre total d'actions en circulation s'établit à 8.319.287 (7.807.981 au 31 décembre 2019) et le nombre moyen d'actions sur l'exercice s'est établi à 7.876.435.

26. Dividende

En 2020, un dividende d'un montant de € 35,1 mio a été distribué (€ 4,50/action brut - € 3,15/action net), duquel € 16,6 mio a été distribué en espèces et € 18,5 mio en 511.306 nouvelles actions de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société a proposé de distribuer un dividende d'un montant de

€ 33,3 mio (2019: € 35,1 mio) soit un dividende brut de € 4,00; net € 2,80 (2019: brut € 4,50; net € 3,15) 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 NV)

(x € 1.000)	2020	2019
Résultat net	-23.066	27.639
Amortissements	60	114
Réduction de valeur sur créances commerciales	3.043	519 ¹
Résultat sur vente de biens immobiliers	-325	21
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	57.936	14.646
Autres éléments non monétaires - Concessions accordées aux locataires	-216	-256 ¹
Autres éléments non monétaires - Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	1.091	674 ¹
Autres éléments non monétaires - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.107	-
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	39.630	43.357¹
Résultat minimum distribuable (80%)	31.704	34.686 ¹
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	33.277	35.136 ²
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende / par action	4.00	4.50 ²

1 Quelques éléments non-monétaires qui n'avaient pas été pris en compte en 2019 ont ici été correctement rajoutés.

2 Le montant du dividende proposé pour l'exercice 2019 a été modifié en 2020 de € 5,20/action à € 4,50/action, ce dernier montant ayant été effectivement distribué.

Le résultat corrigé ne doit pas faire l'objet d'autres adaptations pour les plus-values non immunisées éventuelles sur les ventes de placements immobiliers ou les réductions de dettes.

Par conséquent, le résultat corrigé correspond au montant susceptible d'une distribution obligatoire de 80% conformément à l'article 45, 2° de la Loi sur les SIR.

27. Article 617 du Code des Sociétés

Le montant tel que défini à l'article 617 du Code des Sociétés (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)	2020	2019
Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital	347.760	329.285
Primes d'émission	88.877	88.877
Réserve légale	25	25
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	167.284 ¹	181.803 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	0 ²	0 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	0 ³	0 ³
Résultat 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	-57.936	-
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	0 ⁴	0 ⁴
Total des capitaux propres non distribuables	542.425	599.990
Capitaux propres	650.814	690.485
Distribution du dividende proposée	33.277	40.602
Nombre d'actions	8.319.287	7.807.981
Réserve subsistant après distribution	75.111	49.893

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 2020 et 2019, respectivement -141,5 keur et -192,6 keur, ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 617.

3 Le solde négatif de 2020 (€ -674,3 k) n'est pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 617.

4 Les montants négatifs de 2020 et 2019, respectivement -1.090,6 keur et -674,3 keur, ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 617.

28. Détermination du taux d'endettement

(x € 1.000)	Bilan statutaire	Bilan consolidé
Total de la rubrique "Passif" du bilan	291.683	293.670
I. Passifs non courants	163.218	163.517
A. Provisions	-963	-1.102
C. Autres passifs financiers non-courants - Instruments de couverture autorisés	-2.013	-2.013
II. Passifs courants	128.465	130.153
F. Comptes de régularisation	-6.199	-7.340
Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)	282.508	283.215
Total de la rubrique "Actif" du bilan	942.496	944.218
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
Total de la rubrique "Actif" du bilan	942.496	944.218
Taux d'endettement	29,97%	29,99%

29. Transactions avec des parties liées

Les honoraires intra-groupe, facturés par Wereldhave NV et qui sont, entre autres, liés au soutien informatique (ICT), se sont élevés en 2020 à € 521k (hors TVA).

Ligne de crédit (revolving credit) accordée à la Wereldhave Belgium SA par la société anonyme de droit néerlandais Wereldhave NV (ensemble avec Wereldhave International NV actionnaires de référence à 67,66%), ayant le statut FBI (cfr. également notes 12 et 15):

Cette ligne de crédit, d'un montant nominal de € 150 mio a été renouvelée au cours de l'exercice 2019 pour une nouvelle période de cinq ans, échéant au 31 juillet 2024. Cette ligne bénéficie d'une marge de crédit de 120 points de base et ne comporte pas de commission de réservation. 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 maximum de € 100 mio.

Au 31 décembre 2020, mis à part pour le back-up des encours de treasury notes, 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 2020.

Les indemnités destinées aux administrateurs exécutifs/non exécutifs ou aux membres du management exécutif (€ 1.302k y compris l'indemnité de départ de € 395k de Monsieur Deforche) sont expliquées dans le rapport de rémunération incorporé dans le rapport annuel consolidé.

Les actions détenues en portefeuille par les membres du conseil d'administration ou par les dirigeants effectifs sont reprises dans le chapitre « Wereldhave Belgium en bourse » du présent rapport. La Société n'a pas octroyé de prêts, d'acomptes ou de garanties aux membres du conseil d'administration et aux dirigeants effectifs.

30. Liste des entreprises consolidées

Les entreprises mentionnées ci-dessous sont reprises au 31 décembre 2020 dans la consolidation selon la méthode d'intégration globale:

Société	Adresse	Numéro d'entreprise	Participations dans entreprises liées (x € 1.000)	Part détenue dans le capital (in %)
Joseph II SA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0472.903.308	642	99,98%
Waterloo Shopping SRL	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0452.882.013	208	100%
Wereldhave Belgium Services SA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
			2.353	

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 résiduaire sur le bien immobilier susmentionné.

La valeur des droits de propriété résiduaire de ce bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II 26-30 est égale à € 1, dans le chef de J-II SA, puisque J-II SA a accordé à l'emphytéote (l'Union européenne) une option d'achat en acquisition des droits de propriété résiduaire moyennant paiement de € 1, à majorer des canons annuels non encore échus dus à compter de la date de la levée de l'option jusqu'au 10 mai 2027, l'emphytéote (l'Union Européenne) pouvant lever l'option d'achat durant le deuxième semestre de l'année 2026 moyennant paiement de € 1, à majorer

des canons annuels non encore échus dus à compter de la date de la levée de l'option jusqu'au 10 mai 2027, de telle sorte que l'emphytéote devienne alors, à partir du 30 septembre 2027, plein propriétaire du bien immobilier.

De facto, on peut supposer que l'emphytéote (l'Union européenne) lèvera l'option d'achat durant le deuxième semestre de l'année 2026 du droit d'emphytéose (c'est-à-dire en 2027) de telle sorte qu'il est donc exact, sur le plan comptable, que la valeur comptable actuelle des droits de propriétés résiduaire de ce bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II, 26-30 est égale à € 1 dans le chef de J-II SA (c'est-à-dire le prix d'achat à payer par l'emphytéote (l'Union européenne) pour la levée de l'option d'achat dans la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026). Par ailleurs, on peut également en conclure que, dans le cadre de cette transaction, J-II SA n'a plus d'obligation à l'égard de l'emphytéote (c'est-à-dire l'Union européenne) ou à l'égard de BNP Paribas Fortis en tant qu'acheteur des canons découlant de la convention d'emphytéose.

J-II SA détient en outre la pleine propriété de deux unités commerciales au sein du centre commercial de Genk Shopping 1, lesquelles ont été acquises au cours de l'exercice 2019, par le biais d'une opération d'apport en nature en échange de nouvelles actions de J-II SA réalisée par leur ancien propriétaire Immo Guwy SA avant que celle-ci ne soit elle-même absorbée par sa société-mère Wereldhave Belgium SA.

Waterloo shopping SRL

Waterloo Shopping SRL, 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 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 conseil d'administration d'estimer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. La juste valeur de ce projet s'élève à € 1,3 mio, ce montant représentant la valeur du terrain et des études déjà réalisées dans le cadre de la préparation du projet.

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

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.

WBPM SA

Pour rappel, la Société détenait la société WBPM SA dont le siège social est situé Medialaan 30 à 1800 Vilvorde et qui porte le numéro d'entreprise 0833.792.402. Cette société était une société ad-hoc, constituée le 8 février 2011, dont l'activité opérationnelle, qui était en cours d'extinction, consistait 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.

En date du 21 octobre 2020, cette société a fait l'objet d'une liquidation et n'est donc depuis lors plus reprise dans le périmètre de consolidation de Wereldhave Belgium SA.

31. Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan

La Société a des obligations d'investissement contractées pour un montant de € 0,7 mio. Celles-ci se rapportent principalement aux programmes de rénovation et d'extension dans le centre commercial 'Belle-Île', ainsi qu'aux travaux de rénovation des façades du centre commercial de Kortrijk et des immeubles de bureau Veldekens à Berchem et Medialaan à Vilvorde.

Les obligations liées à l'emphytéose sur une partie du centre commercial 'Ring Shopping' à Kortrijk, courant jusqu'en 2115, ainsi que celles liées à la location-financement de la flotte de véhicules de société, ont été comptabilisées au bilan conformément à l'IFRS 16 et ne sont donc pas repris hors bilan.

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

(x € 1.000)	2020	2019
< 1 an	733	8.069
>1 an - < 5 ans	-	-
> 5 ans	-	-
Total	733	8.069

32. Rémunération du Commissaire

Les honoraires du Commissaire en 2020 portant sur les activités d'audit se sont élevés à € 92.115 hors TVA. En outre, le Commissaire a presté des missions complémentaires à sa mission d'audit dans le cadre des opérations d'augmentation de capital (dividende optionnel), de liquidation de sociétés filiales ainsi que d'autres missions spécifiques, pour lesquelles ont été facturés des honoraires s'établissant à € 18.000 (hors TVA).

33. Succursales

La Société n'a pas de succursale.

34. Procédures judiciaires et arbitrages

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

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

Lors de l'exercice 2019, les procédures judiciaires introduites contre l'Etat belge concernant le remboursement du précompte mobilier payé (prélèvement à la source de 5%) sur le dividende pour les années 1999 et 2000 avaient abouti favorablement pour la Société, celle-ci ne devant dès lors pas prélever ce précompte mobilier de 5% sur les dividendes versés aux sociétés néerlandaises Wereldhave NV et Wereldhave International NV. Ces montants (€ 1,1 mio) ont été récupérés par la Société au début de l'exercice 2020 et ensuite remboursés à due concurrence aux deux sociétés néerlandaises susvisées.

Sur base de cet avis favorable, la Société a introduit une demande de remboursement du précompte mobilier sur dividendes des années 2017 et 2018, étant donné qu'un prélèvement à la source de 5% était également intervenu pour ces années. Après discussions avec l'administration, la Société s'est vue confirmer la récupération de ces montants (€ 2,5 mio), cette récupération devant intervenir au cours du premier trimestre de l'exercice 2021. Une fois récupérés, ces montants devront être également remboursés aux deux sociétés néerlandaises, c'est pourquoi tant une créance vis-à-vis de l'administration qu'une dette vis-à-vis des actionnaires majoritaires ont été enregistrées dans les états financiers au 31 décembre 2020.

Bruges Sint-Kruis – litige avec Carrefour Belgium SA dans le cadre de son contrat d'occupation

Suite à la réduction unilatérale opérée par Carrefour Belgium SA de la surface commerciale qu'elle exploite dans le retail park Brugge Sint Kruis, la Société a sollicité du juge de paix la résolution du bail aux torts de Carrefour Belgium SA. Cette procédure judiciaire est en cours depuis janvier 2019, mais, au cours de l'exercice 2020, Carrefour Belgium SA a décidé de ne plus verser l'intégralité des sommes dont elle est redevable de par son contrat de bail, mais de réduire unilatéralement le paiement du loyer et des charges aux montants qu'elle estime dû pour la surface (réduite) qu'elle exploite et de payer le solde sur un compte bloqué. Au 31 décembre 2020, cet arriéré s'élevait à € 0,4 mio. Un jugement est attendu pour le deuxième trimestre 2021. Il est à noter que ce montant de loyer initialement versé par Carrefour sur un compte bloqué a finalement été payé à la Société après la date de clôture de l'exercice 2020.

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

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 25 novembre 2020, il a été décidé de commun accord que la collaboration entre la Société et Kasper Deforche, co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif de la Société, prendrait fin en date du 31 décembre 2020.

La Société a ensuite communiqué le 17 décembre 2020 la désignation de Nicolas Beaussillon en tant que nouveau co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif de la Société en remplacement de Monsieur Deforche, et ce pour une prise de fonction à partir du 1er janvier 2021.

Cette prise de fonction a bien eu lieu en date du 1er janvier 2021, Kasper Deforche restant cependant disponible dans les premiers mois de 2021 pour assurer une bonne et complète transition. La FSMA a en outre confirmé son approbation quant à cette nomination en date du 10 février 2021. Cette nomination sera en outre soumise à l'approbation lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société qui se tiendra le 14 avril 2021, en vue d'entériner la décision déjà prise par le Conseil d'administration de la Société.

Le Conseil d'Administration tient à remercier Kasper Deforche pour son importante contribution au développement de la Société ces dernières années et lui souhaite une bonne continuation pour la suite de sa carrière professionnelle.

A l'exception de ces événements, aucun autre événement significatif n'est survenu après le 31 décembre 2020 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 Wereldhave Belgium SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

(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 SA (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 2020, 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 du Groupe durant cinq 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 2020, 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 2020, 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'000 944.218 et l'état consolidé du résultat net se solde par une perte de l'exercice de EUR'000 22.148.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2020, 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 et 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 '3.23 Évaluations importantes', 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 2020, la valeur des immeubles de placement du groupe s'élève à EUR 921,2 millions et représente 97,6 % du total de l'actif.

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

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

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

- Le loyer du marché
- Le futur taux d'inoccupation
- Le facteur de capitalisation
- Les frais d'entretien
- Les coûts de transaction
- Les budgets d'investissement

Conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers externes. Dans les rapports d'évaluation des centres commerciaux au 31 décembre 2020, les experts ont inclus une clause d'incertitude matérielle, soulignant l'incertitude accrue associée à l'évaluation en raison

du manque de références de marché en raison de la pandémie COVID-19. Cette clause ne s'applique pas aux valuations des bureaux.

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 Courtrai 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 justes valeurs avec la comptabilité et avons discuté de nos résultats et observations avec la direction.
- Nous avons apprécié que les informations fournies sur l'immeuble de placement soient adéquates, en particulier l'incertitude de valorisation associée, le modèle de valorisation et les hypothèses retenues dans ce modèle. En particulier, nous avons apprécié si la clause d'incertitude matérielle, telle qu'utilisée par les experts immobiliers externes dans leurs rapports sur les centres commerciaux, était correctement incluse dans les états financiers consolidés et le rapport de gestion consolidé.

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 du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe.

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

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A 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;
- 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 l'annexe 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 11 mars 2021

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire

représentée par
Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises



Comptes annuels statutaires abrégés

Situation financière statutaire

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actif		
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	920.629	960.706
D. Autres immobilisations corporelles	620	439
E. Actifs financiers non courants		
Participations dans des entreprises liées	1.348	2.415
Créances sur entreprises liées	206	201
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	347	357
	923.150	964.118
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
Immeubles de placement	-	7.480
D. Créances commerciales	12.627	16.029
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4.986	1.776
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.939	2.976
	19.552	28.260
Total de l'actif	942.703	992.379
Total des capitaux propres		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
A. Capital		
Capital souscrit	347.960	329.437
Frais d'augmentation de capital	-200	-153
B. Primes d'émission	88.877	88.877
C. Réserves		
a. Réserve légale	25	25
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	167.936	181.803
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	-141	-193
e. 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	-674	-
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-593	-597
m. Autres réserves	-115	-115
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	70.806 ¹	63.762
D. Résultat net de l'exercice	-23.066	27.639
	650.814	690.485
II. Intérêts minoritaires	-	-

[Suite >>](#)



Suite

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Passif		
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	963	930
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	152.733	179.805
c. Autres dettes financières non courantes		
Garanties locatives reçues	781	1.007
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	2.013	1.035
Autres	6.728	6.507
F. Passifs d'impôts différés		
	163.218	189.284
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	25.000	-
c. Autres dettes financières courantes		
Autres emprunts	84.950	93.000
Autres	34	34
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	10.878	8.356 ²
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.403	1.059
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.621	3.344
Autres	3.784	6.816
	128.671	112.609
Total des capitaux propres et du passif	942.703	992.379
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	78,23	88,43

1 Dividende proposé 2020: 33.277 KEUR (€ 4,00 * 8.319.287 actions).

2 Reclassement de la dette envers l'Actionnaire majoritaire liée au précompte mobilier sur dividendes de la rubrique Autres dettes financières vers la rubrique Autres dettes courantes.



Compte de résultats statutaire

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019 (retraité)
I. Revenus locatifs		
Loyers	55.808	56.816
Indemnités de rupture anticipée de bail	584	1.909
III. Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur espaces loués	-4	-13
Réductions de valeur sur créances commerciales	-7.061	-636 ¹
Résultat locatif net	49.327	58.076
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.172	-1.798
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.425	1.933
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	253	136
Résultat immobilier	49.581	58.212
IX. Frais techniques		
Réparations	-381	-453
Primes d'assurances	-7	-38
	-388	-491
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-288	-318
Publicité	-2.148	-2.394 ³
	-2.437	-2.712³
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-1.094	-715
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-746	-412
	-1.840	-1.127
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.146	-1.068
	-1.146	-1.068
Charges immobilières	-5.811	-5.397³
Résultat d'exploitation des immeubles	43.769	52.315³
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-3.734	-2.536 ³
Autres	-435	-2.373 ³
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-35	-37³
Total XIV. + XV.	-4.203	-4.946³
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	39.566	47.869
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		-
Valeur comptable des immeubles vendus	325	-21
	325	-21
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-4	9
	-4	9
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	-	2.656
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-57.936	-17.302
	-57.936	-14.646
Total XVI. + XVII. XVIII.	-57.615	-14.659
Résultat d'exploitation	-18.048	33.210

Suite >>



Suite

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019 (retraité)
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	2	52
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.245	-2.050
Autres charges d'intérêts	-359	-374
XXII. Autres charges financières		
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actif financier	-61	-2.321
Frais bancaires et autres commissions	-161	-86
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Instruments de couverture autorisés	-1.091	-674
Autres	-1.107	-
Résultat financier	-5.021	-5.453
Résultat avant impôts	-23.069	27.757
XXIV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	3	-119
Impôt	3	-119
Résultat net	-23.066	27.639
Résultat net actionnaires du groupe	-23.066	27.639
Résultat par action (x € 1)	-2,93	3,59
Résultat dilué par action (x € 1)	-2,93	3,59

1 Consolidations de tous les impacts sur créances commerciales (selon IFRS 9) dans une seule rubrique.

2 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération.

3 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux (€ 300k), de diverses taxes et frais des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux (€ 791k) et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux (€ 101k).



Etat du résultat global

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
I. Résultat net	-23.066	27.639
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	51	-141
Éléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	-4	-151
Total autres éléments du résultat global	47	-292
Résultat global (I + II)	-23.019	27.346
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	-23.019	27.346



État statutaire des variations des capitaux propres en 2020

	Capital social ¹	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
<i>(x € 1.000)</i>				
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				² -6.370
Dividende de l'exercice 2018				³
Bilan au 31 décembre 2019	329.285	88.877	25	181.803
2020				
Bilan de clôture au 31 décembre 2019	329.285	88.877	25	181.803
Augmentation de capital	18.475			
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Provisions pour pensions				
Résultat net				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				⁴ -15.985
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté				⁵ 2.118
Dividende de l'exercice 2019				⁶
Bilan au 31 décembre 2020	347.760	88.877	25	167.936
Transfert du résultat 2020 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-57.936
Transfert des variations 2020 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				
Dividende proposé 2020				⁷
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs				
Bilan au 31 décembre 2020 après affectation	347.760	88.877	25	110.000

Suite >>

1 Frais d'augmentation de capital inclus (€ - 200k au 31 décembre 2020).

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

3 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.

4 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2019. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

5 Reclassification des variations de valeur historiques accumulées sur la partie résidentielle de l'immeuble Gent Overpoort en résultat distribuable du fait de sa réalisation.

6 Dividende payé de l'exercice 2019 € 4,50 (net € 3,15) par action: € -35.136 dont € 16.614 payé en espèce et le solde distribué en 511.306 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

7 Dividende 2020 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Avril 2021.

8 Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2020, l'affectation future du résultat 2020 qui aura lieu en 2021.



Suite

(x € 1.000)

	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en 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
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
2020								
Bilan de clôture au 31 décembre 2019	-193	-	-597	-115	91.400			690.485
Augmentation de capital								18.475
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	51	-674			674			51
Provisions pour pensions			4					4
Résultat net						-23.066		-23.066
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					15.985			-
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat reporté					-2.118			-
Dividende de l'exercice 2019					-35.136			-35.136
Bilan au 31 décembre 2020	-141	-674	-593	-115	70.806	-23.066	-	650.814
Transfert du résultat 2020 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						57.936		-
Transfert des variations 2020 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.091				1.091		-
Dividende proposé 2020						-33.277	33.277	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs					2.683	-2.683		-
Bilan au 31 décembre 2020 après affectation	-141	-1.765	-593	-115	73.489	-	33.277	650.814

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 2020	31 December 2019
A. Résultat net	-23.066	27.639
B. Transfert aux/des réserves	59.026	18.777^{1,2}
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	57.936	18.103 ¹
Transfert à/de la 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	1.091	674 ²
C. Rémunération du capital	33.277	35.136³
(prévu à l'article 13, §1er, alinéa 1er de l'AR SIR)		

1 Retraitement pour tenir compte des réévaluations comptabilisées dans la filiale absorbée et transfert de réserve sur immeuble vendu.

2 Retraitement pour tenir compte de l'affectation des réévaluations sur les produits dérivés.

3 Le montant du dividende proposé pour l'exercice 2019 a été modifié en 2020 de € 5,20/action à € 4,50/action, ce dernier montant ayant été effectivement distribué.

Les comptes annuels statutaires, dans leur intégralité, les annexes 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 Conseil d'administration 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 Conseil d'administration 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 Conseil d'administration Wereldhave Belgium SA

D. Goeminne, Président
B. Boone
A. Claes
N. Beaussillon
M. Storm
D. de Vreede
D. Slegtenhorst
R. Langewouters
E. Wellenstein

Vilvorde, 11 mars 2021

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	138
Risques opérationnels	141
Risques financiers	144
Risques réglementaires	145
Maîtrise des risques	146



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. Diminution ou absence de renouvellement des baux entraînant une vacance. 	<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, notamment par un contact direct proactif avec les locataires. (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)
Risque de crédit Le risque de crédit est le risque de perte financière si une contrepartie à un instrument financier ne respecte pas ses obligations contractuelles. Le risque de crédit provient en particulier des créances sur les 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 (analyse des notations de crédit externes, des états financiers, des informations sur les notations de crédit, des informations sur le secteur et, dans certains cas, des références bancaires, si elles sont disponibles). (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) • Des initiatives sont prises pour tirer profit du e-commerce en organisant la livraison des produits commandés dans les centres commerciaux. (1-2-3)
Risque de déflation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Report/renonciation à l'achat de biens de consommation (baisse de prix attendues), ce qui induit une pression sur le chiffre d'affaires du locataire. 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 bail 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)



Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
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 (taux d'intérêts fixe, instruments de couverture, ...). 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 2020; 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)
Marchés financiers Volatilité et incertitude sur les marchés – financiers – internationaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibilités limitées d'attirer du capital frais sous la forme de capitaux propres ou de capitaux de tiers. 2. Augmentation du taux d'endettement et limitation des perspectives de croissance. 3. 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"> 1. Diminution de la fréquentation. 2. Baisse du chiffre d'affaires des locataires. 3. Destruction (partielle) du bâtiment et, par conséquent, diminution possible des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection d'excellente qualité (TIC, services de sécurité, etc.). (1-2-3) • Collaboration avec les services publics (police, etc.). (1-2-3)
Situation géopolitique Instabilité politique nationale/internationale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation des coûts de financement en raison d'une hausse des taux d'intérêt et baisse possible de la valeur réelle du portefeuille des placements immobiliers. 2. Diminution du nombre de sources d'investissement et risque majoré de concrétisation d'autres risques financiers. 3. Accès limité aux marchés de capitaux. 	<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 29,99% au 31 décembre 2020; 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"> 1. Modification des chiffres du bilan. 2. 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"> 1. Les investisseurs qui n'investissent pas dans des actions en raison de la liquidité. 2. 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)

Description du risque**Risques liés au virus Covid-19**

Après la mi-mars 2020, des mesures administratives restrictives sont en place en Belgique pour limiter la propagation du virus Covid-19

Impact possible

- 1. Macro-environnement (économique, démographique, politique):** la consommation a été affectée par les mesures prises dans toute l'Europe, ce qui a entraîné une croissance négative du PIB en Belgique en 2020. L'économie mondiale devrait également rester atone en 2021.
- 2. Habitudes de consommation:** les mesures de confinement imposées par le gouvernement fédéral aux magasins physiques en Belgique pourraient également avoir un impact structurel sur les habitudes de consommation des consommateurs. Cela pourrait affecter la part de marché des achats dans les magasins physiques en Belgique.
- 3. Financement et liquidité:** L'accès de la Société au financement et aux liquidités pourrait également être affecté par la crise de Covid-19, les institutions financières étant devenues plus prudentes dans la manière dont elles allouent les fonds. En outre, les marchés des capitaux sont devenus plus volatils à la suite de la crise Covid-19 et pourraient être temporairement fermés. En cas de conditions de marché défavorables, les coûts de financement de la Société pourraient augmenter.
- 4. Clients (commerçants):** La quasi-totalité des locataires de la Société ont été touchés par la crise du Covid-19, car tous les magasins physiques, à l'exception de ceux qui étaient considérés comme "essentiels", ont été fermés sur ordre des autorités fédérales du 18 mars 2020 au 11 mai 2020 (et au 8 juin pour les restaurants et les bars) et du 2 novembre 2020 au 29 novembre 2020 (et à partir du 18 octobre pour les restaurants et les bars ainsi que les professions de contact comme les coiffeurs, qui étaient encore fermés au 31 décembre 2020), ce qui a entraîné une réduction significative de la fréquentation. La fermeture obligatoire des magasins physiques ou la restriction de leurs activités a entraîné une forte pression sur la liquidité des locataires, ce qui a entraîné une augmentation des arriérés de loyer. La plupart des magasins physiques étaient à nouveau ouverts au public au 31 décembre 2020, mais sous réserve de mesures sanitaires strictes qui, entre autres, limitent le nombre de clients autorisés à faire des achats en fonction de la surface du magasin. Une baisse continue, plus profonde et plus générale des ventes dans les magasins physiques pourrait nuire à leur solvabilité/liquidité et à la capacité de la Société à percevoir une partie des loyers.
- 5. Les valorisations:** Le déclenchement de la crise Covid-19 pourrait avoir un effet négatif sur l'évaluation de la valeur des biens immobiliers de détail pour refléter le ralentissement du marché de l'investissement et les pressions mondiales sur la liquidité. Un impact négatif important sur les valorisations pourrait détériorer les principaux ratios de la société (Loan-to-value, ..) et exercer une pression supplémentaire sur son financement et son respect de la Loi SIR.
- 6. Santé, sûreté et sécurité:** la Société est tributaire des décisions prises par les autorités fédérales pour limiter la propagation du virus Covid-19. Au 31 décembre 2020, il reste incertain pour la Société si de telles mesures devront être imposées à nouveau et, dans l'affirmative, dans quelle mesure cela aura un impact négatif sur les activités de la Société et de ses clients (commerçants).

Mesures pour le limiter

- Bilan solide / faible taux d'endettement de la Société.
- Diversification des locataires (aucun locataire ne représente à lui seul plus de 5% du revenu locatif total de la Société) et des secteurs d'activité des locataires au sein du portefeuille.
- Stratégie de financement prudente / anticipation des prochaines échéances des crédits.
- Diversification des sources de financement entre les institutions financières et les marchés institutionnels (CP, Eur PP).
- Gestion active du portefeuille (par une société de périmètre de la Société) pour faciliter les activités des locataires.

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 Conseil d'Administration. (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 Conseil d'Administration, les Dirigeants Effectifs 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) • Le cas échéant, 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. Blocage des décisions en raison des seuils légaux de vote au sein de l'assemblée générale des copropriétaires. 2. Augmentation des coûts d'entretien. 3. Obsolescence d'immeubles au sein du portefeuille. 4. 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 copropriétés dans lesquelles elle est impliquée de manière à pouvoir défendre ses intérêts. (1-2-3-4)
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, ce qui peut conduire à une diminution des revenus. 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 / retilers parks. (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 2020 s'élevait à 91.9%. (1-2-3) • Diversification des locataires (aucun locataire ne représente à lui seul plus de 5% du revenu locatif total de la Société) et des secteurs d'activité des locataires au sein du portefeuille. (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 2020 pour un montant de € 608,5 mio, soit 66,0% de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 191.244. (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 de la Loi SIR (< 20% des revenus pour un seul locataire) à ce sujet. Au 31 décembre 2020, le plus grand locataire de la Société représentait environ 4.9% du total des revenus locatifs. (1-2) • Répartition du portefeuille immobilier comme prévu dans la Loi 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 2020, Belle-île s'est maintenu en-deçà des 20%, ce qui a permis de respecter les exigences de diversification mais est passé au 31 décembre 2020 au-dessus de ce plafond (20,1%), ce qui a activé la dérogation. (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. 	<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) • 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) • Procédure de collecte stricte et examen régulier des créances à long terme. La charge totale enregistrée en 2020 sur les créances douteuses s'élève à € 445k (exclusion faite des réductions de créances opérées envers les locataires suite au Covid-19). (1-2) • 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% 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 Conseil d'Administration. (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)

* Key Performance Indicators.

** Le 20 octobre 2020, 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) • Minimum 20% 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) • Minimum 20% de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1) • Surveillance stricte avec la Direction Effective et le Conseil d'Administration 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"> • Minimum 20% de marge inutilisée des lignes de crédit engagées. (1) • Surveillance stricte avec la Direction Effective et le Conseil d'Administration 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 (au 31 décembre 2020, Wereldhave NV et Wereldhave International NV détiennent ensemble 66,77% des Actions). (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 7:212 du CSA) (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 soit séparément dans l'état du résultat global s'ils sont comptabilisés comme des instruments de couverture selon l'IFRS 9, soit dans le compte de résultat si la comptabilité de couverture n'est pas appliquée selon l'IFRS 9. (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 Conseil d'Administration afin de respecter la législation en conséquence et d'harmoniser la stratégie sur cette base. (1-2)
Cadre législatif SIR' 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 Conseil d'Administration. (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 Conseil d'Administration 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 La Société est exposée aux changements de législation (belge, européenne et internationale) et à des réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à d'éventuels changements dans leur interprétation ou leur application par les autorités publiques ou par les tribunaux, en ce compris pour les réglementations environnementales et urbanistiques.	<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 Conseil d'Administration 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)

** 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 Conseil d'Administration 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 Conseil d'Administration 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 Conseil d'Administration, 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 backups des fichiers de données sont réalisés.



Renseignements généraux

Identification et dispositions statutaires	148
Responsable du contenu du rapport financier annuel	155
Commissaire	155
Experts évaluateurs	155
Property managers	156
Auditeur interne	156
Prestataire de services financiers	156
Conseillers juridiques externes	157
Informations relatives au rapport financier annuel 2018 et 2019	157

Identification et dispositions statutaires

Raison sociale

La Société est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge.

Siège

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 était 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.

Le 15 janvier 1998, la Société a été 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, 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 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, 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 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 SIR et l'A.R. sur les SIR constituent la réglementation applicable depuis le 27 octobre 2014.

Enfin, suite à l'entrée en vigueur du Code des sociétés et des associations (le « CSA ») le 1er janvier 2020, la Société a été transformée de société en commandite par actions en société anonyme par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 6 mars 2020, dont le procès-verbal a été dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 13 mars 2020 sous le numéro de référence 2020-03-13/0314594.

La Société est inscrite auprès de la FSMA.

La Société est une société cotée au sens de l'article 1:11 du 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 Hissette, 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.
- Procès-verbal dressé par Maître Damien Hissette, 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.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire à Bruxelles, le 6 mars 2020 (conversion de la société en société anonyme et adaptation des statuts au CSA), publié aux Annexes du Moniteur belge du 13 mars 2020, sous le numéro 2020-03-13/0314594.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé devant Maître Daisy Dekegel, notaire à Bruxelles, le 10 novembre 2020 (modification du capital dans le cadre du capital autorisé), publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 novembre 2020, sous le numéro 2020-11-23/0356317.

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 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 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.
- 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 dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la Société;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;
- iv. les actions de la SIR publique ou institutionnelle, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société;
- 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 dans des organismes étrangers de placement collectif immobilier qui figurent sur 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) avec la personnalité morale; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet ou non d'un régime de contrôle prudentiel; (iv) dont l'activité principale concerne l'acquisition ou la fondation de biens immobiliers en vue de leur mise à disposition à des utilisateurs, ou la possession directe ou indirecte d'actions des sociétés avec une activité similaire; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de l'activité visée dans la disposition sous (iv) ci-dessus, à condition d'observer certaines obligations légales, et qui sont au moins tenues de redistribuer une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (nommées « Real Estate Investment Trusts » (en abrégé « REIT »));
- x. les certificats immobiliers tels que visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
- xi. les parts des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS), tel que réglementé par l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement

immobiliers spécialisés.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1 (b) (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la Loi SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

- c. de conclure sur le long terme, le cas échéant aux côtés de tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs:
 - i. contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance »;
 - ii. contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and maintain »;
 - iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate »; Et/ou
 - iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels:
 - i. la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public; et
 - ii. la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction.
- d. d'assurer à long terme, le cas échéant aux côtés de tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, et le mettre à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités:
 - i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou
 - iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.
- e. détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 4.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation

soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction (sans préjudice de l'interdiction d'agir en tant que promoteur de construction, sauf dans le cas d'opérations occasionnelles), la réhabilitation, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la location et la sous-location, l'échange, la contribution, le transfert, le lotissement, le placement des biens immobiliers sous le régime de la copropriété ou de l'indivision des biens immobiliers, octroi ou acquisition de droits de construction, d'usufruit, d'emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels relatifs aux biens immobiliers, la gestion et l'exploitation d'immeubles (dans le sens le plus large). Elle peut être le syndic d'un bien dont elle est copropriétaire ou le gestionnaire d'un complexe immobilier dont elle est l'un des propriétaires. Dans ce contexte, elle peut également exercer toutes les autres activités qui apportent une valeur ajoutée à son bien ou à ses utilisateurs (gestion des installations, organisation d'événements, services de conciergerie, travaux de rénovation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, ..). La société peut également proposer des solutions immobilières sur mesure, dans lesquelles les biens sont adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

4.2 A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la Loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location- financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La Société peut également, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées:

- consentir des hypothèques ou autres sûretés ou donner des garanties dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre, dans les limites fixées à cet effet par l'article 43 de la loi SIR et la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées;
- accorder des crédits et fournir des garanties ou des sûretés conformément à l'article 42 de la Loi SIR.

4.5. La Société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger tous biens meubles ou immeubles, matériels et fournitures, et en général, pour elle-même ou pour des tiers, et conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, effectuer toutes opérations commerciales ou financières se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui sont de nature à poursuivre ou à faciliter la réalisation de son objet, et peut se livrer à l'exploitation de tous droits intellectuels et de propriété commerciale s'y rapportant.

Moyennant le respect de la Réglementation SIR, la Société peut prendre une participation par le biais d'apports en numéraire ou en nature, de fusion, scission ou une autre restructuration sur base du droit des sociétés, de souscription, de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière, dans toutes sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature à promouvoir ou faciliter la réalisation de son objet.

Toute modification des statuts de la Société nécessite l'approbation préalable de la FSMA.

Capital – Actions

Article 6 des Statuts – Capital

AU 31 décembre 2020, le capital s'élève à trois cent vingt quatre sept millions neuf cent cinquante neuf mille cinq cent quatorze euros et septante trois cents (€ 347.959.514,73). Il est représenté par huit millions trois cent dix-neuf mille deux cent quatre-vingts-sept (8.319.287) actions sans valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital.

Article 7 des Statuts – Capital autorisé

Le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital de la Société, conformément à l'article 7 des Statuts, en une ou plusieurs fois pour un montant maximum de € 329.437.454,88. 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 de la Société en une ou plusieurs fois d'un montant maximum de € 329.437.454,88 a été renouvelée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2020, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de cette décision aux Annexes du Moniteur belge à la date du 13 mars 2020.

L'autorisation conférée est donc valable jusqu'au 13 avril 2025. Au cours de l'année 2020, le montant du capital autorisé a été réduit à concurrence de € 18.522.059,85 lors d'une opération de dividende optionnel (novembre 2020).

Cette autorisation est renouvelable.

Au 31 décembre 2020, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 310.915.395,03.

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 CSA, la réglementation applicable sur les sociétés immobilières réglementées et les présents statuts.

À chaque augmentation de capital, le Conseil d'Administration 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 Conseil d'Administration 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.

Le Conseil d'Administration est autorisé à créer ou émettre non seulement des actions, mais aussi des droits de souscription (attachés ou non à un autre titre) et des obligations convertibles ou échangeables en actions ou autres titres (de quelque nature que ce soit), et il peut le faire dans le respect des règles fixées par le CSA et la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

Les éventuelles primes d'émission seront mentionnées dans un ou plusieurs comptes séparés sous les capitaux propres au passif du bilan. Le Conseil d'Administration peut librement décider de placer toute prime d'émission, après déduction d'un montant égal aux frais d'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible qui constituera une garantie pour les tiers au même titre que le capital, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires, statuant sur une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

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 Conseil d'Administration de convertir ces Actions en Actions dématérialisées.

À la requête écrite d'un Actionnaire de la Société, le Conseil d'Administration 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 Conseil d'Administration 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 7:154 du CSA et selon les règles prescrites par les 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 Conseil d'Administration composé d'au moins six membre qui sont nommés par l'Assemblée Générale des Actionnaires pour une période d'en principe quatre ans.

Etaient membres du Conseil d'Administration au 31 décembre 2020:

- Madame Brigitte Boone;
- Madame Ann Claes;
- Monsieur Dirk Goeminne;
- Monsieur Kasper Deforche (jusqu'au 31 décembre 2020¹);
- Monsieur Dennis De Vreede;
- Monsieur Remco Langewouters;
- Madame Doris Slegtenhorst;
- Monsieur Matthijs Storm; et
- Monsieur Edmund Wellenstein.

La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux auxquels un fonctionnaire public ou un officier ministériel apporte sa collaboration, ainsi qu'en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, par deux Administrateurs agissant conjointement ou, dans les limites de la gestion journalière, par chaque délégué agissant seul, ou par des mandataires spéciaux désignés par le Conseil d'Administration.

¹ A partir du 1 janvier 2021 Monsieur Nicolas Beaussillon a repris les mandats de Monsieur Deforche (cf. communiqué de presse du 17 décembre 2020 (<https://www.wereldhavebelgium.com/fr/news/news-feed/nominations-de-nicolas-beaussillon-et-ine-beeterens-respectivement-en-tant-que-ceo-et-coo-de-wereldhave-belgium/>)).

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la Loi sur les SIR, le Conseil d'Administration du Conseil d'Administration 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 7:87 du CSA siègent au Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est organisé de telle manière qu'en fonction de la politique choisie, le Conseil d'Administration 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.

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 17 des Statuts – Comités

Conformément aux articles 7:93, 7:99 et 7:100 du CSA), le Conseil d'Administration peut constituer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs comme, par exemple, un comité stratégique, un Comité d'Audit et de Gestion des Risques, un Comité de Nomination et de Rémunération. Le Conseil d'Administration doit en tout cas constituer en son sein et sous sa responsabilité un Comité d'Audit et de Gestion des Risques et un Comité de Nomination et de Rémunération dès que la Société ne satisfait plus aux critères fixés à l'article 7:99 du CSA ou à l'article 7:100 du CSA.

Le Conseil d'Administration 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 7:100 du CSA, le Conseil d'Administration a mis en place un Comité de Nomination et de Rémunération, selon les prescriptions de l'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 révisorat qui sont agréées par la FSMA. Pour la désignation de commissaires auprès de la Société, le consentement préalable de la FSMA est requis. Ce consentement est requis également pour le renouvellement d'un mandat.

Assemblée Générale des Actionnaires

Article 21 des Statuts – Assemblée Générale Ordinaire, Spéciale et Extraordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires 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 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 Conseil d'Administration 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, 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 Conseil d'Administration, est responsable du contenu du Rapport Financier Annuel. Le Conseil d'Administration 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 2020 à € 92.115 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020. Le Commissaire a, en outre, fourni des services supplémentaires liés à l'audit dans le cadre de la conversion de la Société en société anonyme, de l'augmentation de capital (dividende optionnel), la liquidation de la SA Wereldbel et de la SA WBPM ainsi que pour le rapport EMIR, pour lesquels il a facturé des honoraires de € 18.000 hors TVA, comme approuvé par le Comité d'Audit et de Gestion des Risques.

Experts évaluateurs

Les experts évaluateurs de la Société (les « Experts Evaluateurs ») sont, au 31 décembre 2020:

- 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: € 34.660 (hors TVA)

Conformément à la Loi SIR, les Experts Evaluateurs 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 Conseil d'Administration indique également que le Commissaire et les Experts Evaluateurs ont donné leur accord quant au fait que le contenu de leur rapport et de leurs conclusions soit inclu dans le rapport annuel et qu'ils

ont donné leur accord sur le contenu, la forme et le contexte dans lequel les parties pertinentes sont reprises dans le rapport annuel.

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

En outre, Cushman & Wakefield a effectué, en 2020, quelques missions d'évaluation spécifiques dans le portefeuille pour un montant total de € 3.000 (hors TVA).

Property managers

Wereldhave Belgium Services SA, dont le siège est établi à 1800 Vilvoorde, 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 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 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

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 2020 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 mise en œuvre de nouvelles législations

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

Informations relatives au Rapport Financier Annuel 2018 et 2019

- 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
- Comptes annuels consolidés 2019: p.78 à p.115 du rapport financier annuel 2019
- Rapport de gestion de 2019: p.41 à p.48 du rapport financier annuel 2019
- Rapport du Commissaire de 2019: p.116 à p.119 du rapport financier annuel 2019

Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique

159



Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique

Les indicateurs de performance alternatifs sont des indicateurs que Wereldhave Belgium utilise pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les indicateurs sont utilisés dans ce Rapport annuel 2020, 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 2020 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.

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.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

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

Certificat foncier

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

Code 2020

désigne le Code belge de Gouvernance d'Entreprise de 2020, disponible sur le site internet www.corporategovernancecommittee.be, 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, c'est-à-dire les sociétés cotées telles que définies à l'article 1:11 du Code belge des sociétés, déterminant la manière dont les sociétés doivent être gérées et contrôlées afin de promouvoir la stratégie d'entreprise fondée sur une contribution à la 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 7:99 du CSA.

Commissaire

Le ou les Commissaires de la Société, tels qu'ils sont prévus par les 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 Trensou (salarié de la Société exerçant la fonction de Head of control & reporting) comme « Compliance Officer ».

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 octobre 2019, le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA a publié la mise à jour des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR'). 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.

GLA

Gross lettable area ou superficie louable brute.

Groupe

La société anonyme Wereldhave Belgium avec ses sociétés de périmètre.

Groupe Wereldhave

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

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

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

IAS 39

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

Information privilégiée

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

Insider

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

Instrument financier

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

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

Juste valeur (fair value)

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

KPI

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

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

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

Loi sur les SIR

Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Loyer du marché

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

Loyers contractuels

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

Normes IFRS

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

Participations cotées

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

Période fermée

Désigne une des périodes suivantes:

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

Précompte mobilier

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

Président

Président du Conseil d'Administration.

Prise en location positive

Utilisation des espaces destinés à la location.

Produits dérivés

Les produits dérivés offrent à la Société la possibilité de se couvrir contre une augmentation éventuelle du taux à court

terme. Ce risque de taux d'intérêt peut être couvert dans une mesure limitée par l'utilisation de produits dérivés (l'achat de CAP avec, éventuellement, la vente de FLOOR, contrats IRS).

Promoteur

Les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement une SIR au sens de l'article 2, 13° de la loi sur les SIR; le promoteur est la société anonyme de droit néerlandais Wereldhave NV.

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 91).

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 Head of control & reporting) comme « Risk Officer ».

Société

La société anonyme Wereldhave Belgium, portant le numéro d'entreprise 0412.597.022.

Swap de taux d'intérêt

Taux interbancaire.

Take-up

Occupation des locaux destinés à la location.

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.

