



Wereldhave
BELGIUM

Rapport financier annuel 2021

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

	5
--	---

Rapport annuel consolidé

Déclaration de Gouvernance d'Entreprise	9
Durabilité: A Better Tomorrow	39

Rapport de gestion

Mission et stratégie	50
Un exercice comptable 2021 volatil se clôturant par des signaux positifs	51
Portefeuille d'immeubles de placement	55
Résultats Financiers	56
Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	57
Recherche et développement	57
Affectation du résultat	57
Prévisions	58

EPRA

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

Rapport immobilier

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

Wereldhave Belgium en bourse

Dividendes et nombre d'actions	82
Autres informations	84
Agenda financier pour 2022	85
Données boursières	86

Rapport financier

Situation financière consolidée	88
Compte de résultats consolidés	89
Etat du résultat global	90
Tableau des flux de trésorerie consolidés	91
Etat consolidé des variations des capitaux propres	92
Rapport du commissaire	124
Comptes annuels statutaires abrégés	128

Facteurs de risque

Risques liés au marché	134
Risques opérationnels	138
Risques financiers	141
Risques réglementaires	142
Maîtrise des risques	144

Renseignements généraux

Identification et dispositions statutaires	146
Responsable du contenu du Rapport Financier Annuel	153
Commissaire	153
Experts évaluateurs	153
Property Managers	153
Auditeur interne	154
Prestataire de services financiers: BNP Paribas Fortis	154
Conseillers juridiques externes	154
Informations relatives aux Rapports Financiers Annuels 2019 et 2020	154

Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique	156
---------	-----

Informations clés consolidées

Informations clés

3

Chiffres clés sur 3 ans

3



Informations clés

	2021	2020	2019
Cours de l'action au 31/12 (€)	49,30	39,30	86,20
Cours boursier/Résultat net des activités clés par action au 31/12 (€)	10,8	8,5	14,6
Capitalisation boursière au 31/12 (€ mio)	428,5	326,9	673,0
Valeur nette par action (selon IFRS) (€)	77,19	78,20	88,27
Dividende brut (€ par action)	4,10	4,00	4,50
Rendement du dividende ¹	8,3%	10,2%	5,2%
Taux d'endettement consolidé ²	28,2%	30,0%	29,3%
Taux d'occupation ³	93,9%	91,9%	95,2%
Pay-out ratio ⁴	91,4%	90,8%	77,0%
Free float	34,1%	32,3%	33,5%
Nombres d'actions en circulation (#)	8.692.063	8.319.287	7.807.981

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 89,7% en 2021, 84,0% en 2020 et 81,0% en 2019)

Chiffres clés sur 3 ans

(x € 1.000)	2021	2020	2019
Résultats			
Résultat locatif net	52.648	49.218	58.613
Résultat net	38.191	-22.148	28.957
Résultat net des activités clés	38.993	36.656	45.617
Résultat net des activités non-clés	-802	-58.803	-16.660
Bilan			
Immeubles disponibles à la location	912.491	908.575	948.671
Projets de développement	13.514	12.635	12.615
Total immeubles de placement	926.005	921.209	961.286
Capitaux propres	670.897	650.548	689.221
Juste valeur des immeubles disponibles à la location			
Commercial	817.268	816.903	855.059
Réductions de loyer	952	892	1.236
Juste valeur des immeubles disponibles à la location - commercial	818.221	817.795	856.294
Bureaux	93.528	89.975	92.010
Réductions de loyer	742	805	366
Juste valeur des immeubles disponibles à la location - bureaux	94.270	90.780	92.376
	912.491	908.575	948.671
Chiffres clés par action (x € 1)			
Résultat net des activités clés	4,56	4,65	5,92
Résultat net des activités non-clés	-0,09	-7,47	-2,16
Résultat net	4,47	-2,81	3,76
Dividende brut	4,10	4,00	4,50
Dividende net	2,87	2,80	3,15
Valeur nette avant répartition du bénéfice	77,19	78,20	88,27

Communiqué aux actionnaires



Un exercice comptable 2021 volatil se clôturant par des signaux positifs

Chers Actionnaires de Wereldhave Belgium,

L'année 2021 aura été une année à deux visages! L'année débuta comme avait terminé la précédente, impactée par d'importantes restrictions affectant d'une part les activités de la Société mais aussi et surtout celles de nombre de ses locataires.

Fort heureusement, la réouverture en juin de toutes les activités et la levée de la plupart des restrictions ont eu un effet positif immédiat et ont permis à la Société ainsi qu'à ses locataires de se concentrer à nouveau sur leur cœur de métiers respectifs.

Nous sommes dans ce contexte fiers de pouvoir vous présenter dans ce Rapport Financier Annuel les différents éléments qui ont composés cette année 2021 et dont vous retrouverez l'essence ci-dessous.

Fréquentation solide des actifs

Après s'être plus tournés vers le commerce en ligne en raison de la fermeture obligatoire des magasins, force est de constater que les clients sont rapidement revenus dans les magasins physiques dès que les restrictions ont été levées. Dans ce contexte, la fréquentation des actifs de la Société au second semestre 2021 s'est révélée très encourageante en atteignant des niveaux légèrement inférieurs à ceux de la même période en 2019 (-10%).

Force est d'autre part de constater que ces bons chiffres de fréquentation se sont directement reflétés dans les chiffres d'affaires des locataires de la Société étant donné que la large majorité d'entre eux ont pu réaliser de meilleurs résultats au second semestre 2021 qu'à la même période en 2019.

Ces bons résultats combinés à des résultats souvent meilleurs que ceux du marché en termes de fréquentation confirment le bien-fondé de la stratégie que la Société poursuit, qui consiste à transformer ses centres commerciaux en « Full Service Centers », ainsi que la qualité intrinsèque de ses actifs et de ses équipes.

Très bonne activité locative

Malgré un contexte toujours marqué par la crise sanitaire et après une année 2020 ayant légèrement marqué le pas en termes de prise en occupation, nombre de détaillants ont décidé de reprendre le chemin de l'expansion et donc de confirmer par la même occasion l'importance du commerce physique ainsi que leur conviction quant à son avenir.

La Société a dans ce cadre très bien tiré son épingle du jeu en réalisant pas moins de 93 transactions au sein de son portefeuille, lui permettant d'une part d'attirer de très belles nouvelles enseignes mais aussi d'augmenter son taux d'occupation de 2% (et même 2,8% pour la partie commerciale de son portefeuille).

Investissements au sein du portefeuille

Afin d'assurer la pérennité de ses actifs mais aussi de continuer l'implémentation de sa stratégie, la Société a réalisé plusieurs investissements dans son portefeuille existant. A ce titre, elle a entre autres entamé une très belle rénovation de son centre commercial Ring Kortrijk dont les travaux se termineront en 2022, implémenté plusieurs de ses concepts et continué son ambitieux projet de rénovation de ses bureaux dont les premiers bons résultats commencent à être visibles.

La Société continuera d'ailleurs à l'avenir à investir dans ses actifs de manière ambitieuse.

Renforcement de la solidité financière

La Société a profité également de l'année 2021 pour renforcer sa solidité financière. Elle a dans ce cadre réalisé plusieurs belles opérations telles que le refinancement d'une ligne de crédit de € 50 mio pour 4 ans, l'émission d'une obligation verte de € 32 mio pour 5 ans, l'augmentation de son programme de bons de trésorerie (« commercial paper ») de € 100 mio à € 150 mio et enfin la réalisation d'un dividende optionnel.

La Société dispose de cette manière de toutes les armes nécessaires lui permettant non seulement d'envisager sereinement l'avenir de ses activités mais aussi et surtout de se préparer à une croissance externe.



Résultats financiers et perspectives

2020 et 2021 auront été deux années fortement consacrées à la gestion de la crise sanitaire et de ses effets. Après une baisse significative du résultat net des activités clés de la Société en 2020, ceux-ci ont connu une belle augmentation (6,4%) en 2021. Cette augmentation ne s'est néanmoins pas complètement reflétée dans le résultat par action étant donné les efforts consentis par la Société pour renforcer sa structure financière.

En ce qui concerne le résultat net des activités non-clés et après plusieurs corrections de valeur opérées au sein du portefeuille suite à la survenance de la pandémie, la valorisation du portefeuille s'est stabilisée et a même à nouveau légèrement augmenté au dernier trimestre par rapport au trimestre précédent.

Compte tenu des résultats obtenus, le Conseil d'Administration compte proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires un dividende de € 4,10 brut – € 2,87 net et envisage également de proposer aux actionnaires de souscrire à un dividende optionnel.

Pour 2022, la Société estime, sauf survenance d'événements extérieurs majeurs, pouvoir atteindre un résultat par action à nouveau en augmentation, compris entre € 4,70 et € 4,80.

Au vu du retour à de meilleurs résultats ainsi qu'à sa solidité financière, la Société continue également activement ses recherches en termes de croissance externe et ce dans ses domaines d'activités ultérieurement décrits.

Pour finir, nous voudrions remercier vivement les employés, clients, actionnaires et par extension les différentes parties prenantes à notre Société pour leur contribution à ces bons résultats !

Vilvorde, 9 mars 2022

Matthijs Storm
Administrateur délégué



Nicolas Beaussillon
Administrateur délégué

Rapport annuel consolidé

Déclaration de Gouvernance d'Entreprise
Durabilité: A Better Tomorrow

9

39



Profil

La Société est une société immobilière réglementée (SIR) publique de droit belge 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 2021 à € 926 mio. Le portefeuille de centres commerciaux opérationnels existants, d'une valeur de € 818,2 mio (plus de 90% du portefeuille total, hors projets de développement), contient des centres commerciaux situés à Courtrai, Tournai, Liège, Nivelles, Genk, Gand et Waterloo et des retail parks à Tournai, Bruges et Turnhout. Le portefeuille d'immeubles de placement comprend également des immeubles de bureaux situés à Vilvorde et à Anvers, dont la valeur s'élevait à € 94,3 mio au 31 décembre 2021. Le portefeuille de projets de développement (d'une valeur de € 13,5 mio) comprend les terrains et les investissements réalisés en rapport avec les rénovations et/ou extensions de centres et complexes commerciaux opérées à Courtrai, Waterloo, Liège, Bruges 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 de projets de (re)développement.

Structure

La Société est une SIR depuis le 27 octobre 2014 et est régie par la loi du 12 mai 2014 (tel que modifiée) 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 99,52% 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 2021, directement et indirectement, 65,9 % 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 28,2 % et une solvabilité de 71,8 %, la Société se positionne comme une société immobilière avec de solides fondamentaux.

Déclaration de Gouvernance d'Entreprise

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 (le « Code 2020 ») en tant que code de référence conformément à l'article 3:6, §2, 1°, 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 (le « Code 2020 ») à respecter par les sociétés cotées.

Le Code 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 2020 qui est appliqué par la Société et les informations pertinentes relatives aux pratiques de gouvernement d'entreprise appliquées à côté du Code 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'actionariat, 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 de Gouvernance d'Entreprise de la Société et ses Annexes (la « Charte »).

La Charte est soumise aux statuts de la Société (les « Statuts ») 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 doit être lue conjointement avec les Statuts, 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 peut être consultée sur le site de la Société (www.wereldhavebelgium.com) et sera révisée aussi souvent que nécessaire. La Charte a été revue pour la dernière fois le 9 mars 2022 par le Conseil d'Administration.

Principe 'comply or explain'

La Charte comporte expressément les dérogations aux recommandations du Code 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 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.

Organes de gestion

Conseil d'Administration

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, 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 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°, 3^{ème} 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 de diversité des genres. Moyennant la présence de Madame Boone, de Madame Claes et de Madame Slegtenhorst comme membres du Conseil d'Administration, 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 de celui des autres membres.

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 exécutifs du Conseil d'Administration et une équipe compacte de management.

Durée, nomination, évaluation et renouvellement des mandats des Administrateurs

Administrateurs	Fonction	Début du mandat	Renouvellement le plus récent	Fin du mandat
Dirk Goeminne	Administrateur indépendant Président du Conseil d'Administration Président du Comité de Rémunération et de Nomination	01/04/2015	31/03/2019	12/05/2023
Ann Claes	Administrateur indépendant Membre du Comité d'Audit et des risques	01/04/2017	14/04/2021	09/04/2025
Brigitte Boone	Administrateur indépendant Président du Comité d'Audit et des risques Membre du Comité de Rémunération et de Nomination	18/04/2018		13/04/2022
Nicolas Beaussillon	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	14/04/2021		09/04/2025
Matthijs Storm	Administrateur délégué Dirigeant Effectif	01/08/2019		12/05/2023
Dennis de Vreede	Administrateur Membre du Comité d'Audit et des risques Membre du Comité de Rémunération et de Nomination	01/08/2019		12/05/2023
Doris Slegtenhorst	Administrateur	02/09/2020		10/04/2024
Remco Langewouters	Administrateur	02/09/2020		10/04/2024
Edmund Wellenstein	Administrateur	02/09/2020		10/04/2024

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.

Avant de faire ses propositions à l'Assemblée Générale des Actionnaires, 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.

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 exécutifs du Conseil d'Administration que pour les membres non-exécutifs du Conseil d'Administration, 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 non-exécutifs du Conseil d'Administration 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 des Actionnaires. En cas de renouvellement de mandat, il est tenu compte de la manière dont le candidat s'est acquitté de sa mission de membre 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 vacant, les autres membres du Conseil d'Administration peuvent y pourvoir provisoirement jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires suivante, qui procédera à la désignation définitive.

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

Développement professionnel

Le Président veille à ce que les nouveaux 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 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'assisteront 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 2021, le Conseil d'Administration se compose des neuf membres suivants :

Nicolas Beaussillon (42), Medialaan 30/6 à 1800 Vilvoorde, est CEO et Administrateur Délégué de la Société depuis le 1^{er} janvier 2021 et a été nommé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 avril 2021 comme membre du Conseil d'Administration et Dirigeant Effectif pour une période de quatre ans se terminant le 9 avril 2025, soit jusqu'à l'approbation des comptes annuels clôturés le 31 décembre 2024 par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Nationalité : belge

Taux de présence pendant le mandat en 2021 : 8/8

Monsieur Beaussillon est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'ICHEC à Bruxelles et a rejoint la Société en 2016 en tant que directeur commercial (via Ifield SRL). Il a plus de 15 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier et plus particulièrement dans la gestion commerciale et le développement de centres commerciaux. Il a commencé sa carrière à Londres en 2003, avant de rejoindre Cushman & Wakefield en 2005 où il a travaillé pendant plus de 10 ans, dont les dernières en tant que Partner et Responsable de l'équipe des centres commerciaux.

Mandats en cours :

- Administrateur Ifield SRL
- Administrateur de Wereldhave Belgium Services SA (via Ifield SRL)
- Administrateur de Wereldhave Management Belgium SA
- Administrateur de J-II SA
- Administrateur de Waterloo Shopping SRL
- Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (BVS/UPSI)
- Administrateur du Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers ASBL (BLSC)
- Administrateur Les Jeunes Jardiniers ASBL

Dirk Goeminne (67), 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 2021 : 8/8

Monsieur Goeminne a obtenu à l'UFSIA une licence en SEA en 1976 et un diplôme d'ingénieur commercial en 1977 et a commencé sa carrière en 1977 comme auditeur chez Price Waterhouse & Co.

A partir de 1979, Monsieur Goeminne a opéré dans l'industrie textile et de la confection et a successivement exercé des fonctions de management chez ITC/IDECO, Femilux SA, WE Belgium – WE France – WE Luxembourg, WE Europe BV et Hema BV. A partir de 1997, il a été successivement directeur des opérations et président du Conseil exécutif de Hema BV. De 2003 à 2007, il était président du conseil exécutif de V&D et membre du Conseil d'Administration de Maxeda.

Mandats en cours:

- Administrateur Indépendant de Van de Velde SA (cotée en bourse)
- Chairman de Ter Beke SA (cotée en bourse)
- Président du Conseil d'Administration de JBC SA
- Commissaire de Wielco BV (Nederland)

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

- Président du Conseil des Commissaires de Beter Bed Holding SA (Pays-Bas) (cotée en bourse)
- Président du Conseil des Commissaires de Stern Groep 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 2021 : 8/8

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 Immo Iris SA
- Administratrice déléguée de Girls Immo SA
- Administratrice de JBC SRL
- Administratrice de ACE Fashion SA
- Administratrice de May Lux SA
- Administratrice de CKS Fashion
- Administratrice de CKS Partners SA
- Administratrice du Voka Limbourg
- Administratrice de OVWB ASBL

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

- Membre du Conseil d'Administration du Musée de la Mode d'Hasselt
- Administratrice déléguée de I Am Holding SA
- Administratrice déléguée de GF Company SA

A l'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 avril 2021, le mandat de Madame Claes comme membre indépendant du Conseil d'Administration a été renouvelé pour une période de quatre ans courant jusqu'au 9 avril 2025, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation des comptes annuels clôturés le 31 décembre 2024.

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 2021: 8/8

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 niveau 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:

- Administratrice et membre du comité d'audit de NN Insurance Belgium
- Administratrice et membre du comité d'audit de GIMV
- Administratrice et membre du comité d'audit de IMEC ASBL
- Administratrice de FIDIMEC SA
- Administratrice et membre du comité d'audit de ENABEL SA
- Administratrice du Groupe SD Worx
- Administratrice de Worx Invest
- Gérante de 2B Projects
- Commissaire de Van Lanschot Kempen

Mandats échus au cours des 5 dernières années:

- Administratrice et Présidente du comité d'audit de Studio 100
- Administratrice et membre des comités d'Asset allocation et Risk chez Amonis OFF
- Commissaire de VP Exploitation
- Administratrice de Plopsaland
- Administratrice et Présidente du Conseil d'administration de D.S. Textiles
- Administratrice de Delhaize Management SPRL
- Administratrice et membre du comité de rémunération de De Werkvennootschap
- Administratrice et Présidente 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 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 des Actionnaires). Le renouvellement du

mandat de Madame Boone comme membre indépendant du Conseil d'Administration pour une période de quatre ans sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 13 avril 2022.

Matthijs Storm (43), 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 Portofolio 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 des Actionnaires). Monsieur Storm est également CEO de Wereldhave NV, actionnaire de référence de la Société.

Nationalité : néerlandaise

Taux de présence pendant le mandat en 2021: 8/8

Mandats en cours:

- CEO de Wereldhave NV (cotée en bourse)

Dennis de Vreede (52), 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 des Actionnaires). Monsieur de Vreede est également CFO de Wereldhave NV, actionnaire de référence de la Société.

Nationalité : néerlandaise

Taux de présence pendant le mandat en 2021: 8/8

Mandats en cours:

- CFO de Wereldhave NV (cotée en bourse)
- Membre du Raad van Commissarissen de Tauw Group

Doris Slegtenhorst (39 ans), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, a plus de 12 ans d'expérience dans l'immobilier commercial en Allemagne et à l'étranger.

Nationalité : néerlandaise

Taux de présence pendant le mandat en 2021: 8/8

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 des Actionnaires.

Remco Langewouters (42), 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 2021: 8/8

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 des Actionnaires.

Edmund Wellenstein (39 ans), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, a plus de 12 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 2021: 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 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' du présent Rapport Financier Annuel.

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 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 des Actionnaires 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 e.a. 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
- 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 :

- évalue l'efficacité du Comité d'Audit et de Gestion des Risques;
- évalue 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 Financier Annuel 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 Gestions 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, à la Charte 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, 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 Nicolas Rosiers, en sa qualité de General Counsel, est actuellement nommé Secrétaire.

La fonction de 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.

Chief Financial Officer ("CFO")

Par communiqué de presse en date du 4 novembre 2021, le Conseil d'administration a annoncé la nomination de Madame Ingrid Theuninck¹, en qualité de Chief Financial Officer de la Société en remplacement de M. Cédric Biquet. Sa nomination a pris effet le 8 novembre 2021.

Madame Theuninck est titulaire d'un diplôme d'ingénieur commercial et financier et d'un diplôme postuniversitaire en immobilier, tous deux obtenus à la KULeuven. Elle possède une vaste expérience en corporate real estate financing et en transactions immobilières, domaines dans lesquels elle est active depuis plus de 20 ans. Elle a acquis une expertise en tant qu'analyste de crédit et gestionnaire d'investissements auprès de plusieurs institutions financières belges (KBC Banque SA, Dexia Banque SA et Banque Degroof SA) ainsi qu'en tant que M&A et real estate manager auprès de plusieurs opérateurs de centres de soins résidentiels et de résidences assistées (Armonea SA et Vulpia SA). Madame Theuninck a également acquis une connaissance spécifique du secteur des investisseurs immobiliers cotés grâce à son expérience dans une autre société immobilière réglementée publique (Leasinvest Real Estate SA). Jusqu'à ce jour, Ingrid était active comme indépendante chez Vista Capital Advisors.

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.

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.

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.

¹ Via Firesti SRL

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 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 du Comité d'Audit :

Brigitte Boone

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

Quorum de présence en 2021: 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 en 2021: 4/4

Membre non-exécutif du Conseil d'Administration :

Dennis de Vreede

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

Quorum de présence en 2021: 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 reportage;



- 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 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.

Le Conseil d'Administration recevra chaque année 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 des Actionnaires 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 calendrier 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 où 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 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 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

Monsieur Goeminne a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : 100%

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

Brigitte Boone

Madame Boone a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : 100%

Membre non-exécutif du Conseil d'Administration :

Dennis de Vreede

Monsieur de Vreede a une expérience internationale dans différentes sociétés.

Quorum de présence : 100%

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 du Comité de Nomination et de Rémunération prend 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 ;
 - analyser les candidatures aux postes vacants de membres du Conseil d'Administration et des Dirigeants Effectifs, conformément aux statuts ;
 - 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, règlements internes, derniers rapports annuels et semestriels, 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 de 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 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.

Etaient Dirigeants Effectifs au terme de l'exercice comptable 2021 :

- Monsieur Nicolas Beaussillon, Administrateur délégué ; et
- Monsieur Matthijs Storm, Administrateur délégué.

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 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, 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). 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 2020 et la Charte, en particulier en ce qui concerne les règles visant à prévenir les conflits d'intérêts et les abus de marché. Les dispositions en matière d'« Intégrité et 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 et 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 Nicolas Beaussillon, 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 et 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 Nicolas Beaussillon, 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 Nicolas Beaussillon (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 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. Cette Politique de Rémunération peut être consultée sur le site web de la société (<https://www.wereldhavebelgium.com/fr/Groupe/documentation/>) et fait, eu égard à son approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 avril 2021, partie intégrante de la Charte 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.

Rémunération du Conseil d'Administration

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 € 3.000¹. 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 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur à long terme. Compte tenu de la volatilité actuelle du marché suite à 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 membres indépendants Conseil d'Administration 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.

¹ Pour l'année 2022, il est proposé d'ajuster ces rémunérations des membres indépendants du Conseil d'administration aux montants suivants : les membres indépendants du Conseil d'administration bénéficient d'une rémunération fixe annuelle de € 26 000, à l'exception du Président qui bénéficie d'une rémunération fixe annuelle de € 36 500. Le président d'un comité reçoit une rémunération annuelle fixe de € 5 250 et les membres de ce comité reçoivent une rémunération annuelle fixe de € 3 200.



- 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, dont le montant, les objectifs et les critères d'évaluation sont identiques à ceux de la rémunération variable à court terme.

Pour l'exercice 2021, la Politique de Rémunération de la Société prévoit les critères d'évaluation suivants pour la

Indicateurs-clé de performance	Pon- dération	Objectifs année 2022	Ratio de paiement	Résultats	A verser
Rendement total	25%	Rendement Total WHB <0,0% MSCI	0%	Les résultats du MSCI Retail Belgium pour 2021 seront disponibles le 31 mars 2022	€ 37.500 (provision dans l'attente des résultats définitifs)
		Rendement Total WHB = MSCI	50%		
		Rendement Total WHB >0,5% MSCI	100%		
		Rendement Total WHB >1,0% MSCI	150%		
Taux d'occupation	15%	Taux d'occupation < 91,6%	0%	Résultat KPI: € 93,9% Ratio de paiement = 150%	€ 22.500
		Taux d'occupation < 92,3%	100%		
		Taux d'occupation < 93%	150%		
Frais généraux	10%	General expenditures < budget	100%	Résultat KPI < budget Ratio de paiement = 100%	€ 10.000
Objectifs individuels	50%			Ratio de paiement = 100%	€ 50.000
Total					€ 120.000¹

¹ Compte tenu des résultats obtenus par les indicateurs de performance clés des objectifs collectifs de la Société pour l'année 2021, le montant maximal de la rémunération variable du CEO, soit 100.000 €, a été dépassé.

A partir de l'année 2022, 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 (à ce jour le CEO) :

- Gestion générale -- objectifs individuels conformément aux responsabilités opérationnelles spécifiques (50 %) ;
- Rendement total du portefeuille d'immeubles de placement retail de la Société (20%) ;

détermination de la rémunération variable à court terme du Management Exécutif (à ce jour le CEO) :

- Gestion générale -- objectifs individuels conformément aux responsabilités opérationnelles spécifiques (50 %).
- Rendement total du portefeuille d'immeubles de placement retail de la Société (25%)
- Taux d'occupation (15 %) ; et
- Respect du budget des frais généraux (GENEX) de la Société (10%).

Les résultats desdits objectifs sont wles suivants :

- Taux d'occupation (15 %) ;
- Net Promotor Score Consommateurs (10%) qui a été ajouté aux indicateurs de performance clés collectifs existants en tant que mesure de la probabilité que les clients recommandent les centres commerciaux de la Société et évaluent ainsi l'expérience client dans ces actifs ; et
- Respect du budget des frais généraux (GENEX) de la Société (5%).

Indicateurs-clé de performance	Pon- dération	Objectifs année 2022	Pourcentage de distribution	Commentaires
Rendement total	20%	Rendement total WHB < MSCI	0%	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.
		Rendement total WHB = MSCI	50%	
		Rendement total WHB >0,5% MSCI	100%	
		Rendement total WHB >1,0% MSCI	150%	
Taux d'occupation	15%	Taux d'occupation < 93 %	0%	Progression par 0,1% au prorata entre 0 - 100%. Distribution maximale de 150%. Immeubles commerciaux et de bureau combinés
		Taux d'occupation < 94 %	100%	
		Taux d'occupation > 95 %	150%	
Consommateurs NPS	10%	<36 >38	0% 100%	Progression par 0,1% au prorata entre 0 - 100%.
Frais généraux	5%	Frais généraux > budget 2022	0%	Distribution binaire: 0% ou 100%. Frais généraux hors charges pour les services groupe et hors affectation aux charges immobilières
		Frais généraux < budget 2022	100%	
Objectifs individuels	50%			

Modalités de paiement de la rémunération variable du Management Exécutif de la Société (à ce jour le CEO) :

- paiement différé ;
 - la rémunération variable à court terme relative à une année donnée est payable à la fin du mois d'avril de l'année suivante ; et
 - la moitié de la rémunération variable à long terme relative à une année spécifique est payable à la fin du mois d'avril de la deuxième année suivant l'année pour laquelle la rémunération est attribuée, et l'autre moitié à la fin du mois d'avril de la troisième année pour laquelle la rémunération est attribuée.
- être 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 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 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 à 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 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 le Management Exécutif si les circonstances le permettent. Les contrats du Management Exécutif 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 aucune action, option sur actions ou autres droits d'acquiescer 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.

Aperçu des rémunérations individuelles pour l'exercice 2021

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

Administrateurs non-exécutifs indépendants		Fixe
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
Doris Slegtenhorst		mandat non-rémunéré
Remco Langewouters		mandat non-rémunéré
Edmund Wellenstein		mandat non-rémunéré
Management exécutif:		
Matthijs Storm		mandat non-rémunéré
Nicolas Beaussillon		voir la rémunération du Management Exécutif

	Rémunération fixe	Rémunération variable court terme	Rémunération variable long terme	Plan de retraite	Avantages extra légaux	Eléments exceptionnels	Total	Proportion rémunération fixe et variable
2021								
Nicolas Beaussillon (2) (4)	€ 310.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 550.000	57% / 43%
Matthijs Storm	mandat non rétribué							
Cédric Biquet (3)	€ 141.244	€ 50.000	€ 20.837	€ 17.636	€ 9.247	€ 0	€ 238.965	70% / 30%
2020								
Kasper Deforche (1) (4)	€ 350.000	€ 72.500	€ 72.500	€ 0	€ 0	€ 395.000	€ 890.000	84% / 16%
Matthijs Storm	mandat non rétribué							
Cédric Biquet	€ 174.000	€ 50.000	€ 37.500	€ 32.765	€ 17.109	€ 0	€ 311.374	72% / 28%

- Au cours de la période comprise entre le 1er janvier et le 30 juin 2021, Monsieur Kasper Deforche (ancien CEO et Administrateur Délégué de la Société) et sa société de management Repsak BV ont fourni des services en tant que consultants. Pour ces services, ils ont tous deux reçu une rémunération fixe de 87.500 €, à l'exclusion de toute rémunération variable.
- Pour Monsieur Nicolas Beaussillon et sa société de management Ifield SRL, les conventions de prestation de services suivantes étaient en vigueur :
 - 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 € 155.000¹. En outre, il existe une rémunération variable à long terme de € 100.000 (hors TVA) si tous les objectifs sont atteints à 100 %, mais qui peut toutefois être dépassée en fonction des résultats obtenus par les indicateurs-clés de performance des objectifs collectifs. Cette rémunération variable à long terme est payable pour moitié en avril de la deuxième année suivant l'année pour laquelle la rémunération est accordée et pour 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.
 - 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 fixée². En outre, il existe une rémunération variable à court terme de € 100.000 (hors TVA) si tous les objectifs sont atteints à 100 %, mais qui peut toutefois être dépassée en fonction des résultats obtenus par les indicateurs-clés de performance des objectifs collectifs. Cette rémunération variable à court terme est payable pour moitié 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.

- Monsieur Cédric Biquet a été employé de la Société jusqu'au 11 juin 2021. Sa "rémunération variable à court terme" pour l'année 2020 et sa "rémunération variable à long terme" pour l'année 2018 ont été payées à la fin du mois d'avril 2021. Ses jours de congé en tant qu'employé de la Société lui ont été payés à son départ conformément à la législation applicable. La Société n'a payé aucune indemnité de départ à Monsieur Biquet. Jusqu'à la fin de son contrat de travail, les autres avantages de Monsieur Biquet comprenaient une contribution à un plan de pension (assurance de groupe), une assurance hospitalisation, des chèques-repas, une allocation mensuelle de frais, une voiture de société, un ordinateur portable et un téléphone portable qui

¹ Pour 2022, ce montant est arrondi, après indexation, à 161 250 €.

² Pour 2022, ce montant est arrondi, après indexation, à 161 250 €.

répondent aux normes de sécurité de la Société.

4. 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.

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

Conformément à l'article 3:6, §3, 5^{ème} et 6^{ème} 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
 - 2021: € 849.965²
- 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
 - 2021: € 54.198
- 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
 - 2021: 13,2 / 1

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. 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.

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 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; et

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

² Exclusion faite des rémunérations de consultance de Monsieur Kasper Deforche (€ 175.000)

- 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 des Actionnaires; 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 un accès régulier ou occasionnel 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 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 pas 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

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

conseille vivement aux Insiders de ne pas donner de recommandations à des tiers concernant l'achat ou la vente de titres de la Société, même lorsqu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées concernant la Société.

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

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

1. Les périodes d'achat et de vente pour les insiders Les 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 1^{er} janvier à la date de première publication des résultats annuels, durant la période de trente jours précédant la publication des résultats trimestriels ou une annonce d'un dividende ou d'un interim dividende et durant une période d'un mois précédant la première publication d'un prospectus pour une émission ou un placement d'actions, sauf si la société émettrice ne démontre que la période de prise de décision a été plus courte, auquel cas cette période plus courte est d'application. En 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 » 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 1^{er}, 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 » est:

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

Sous « personne étroitement liée » sont visés :

- a. le conjoint ou un partenaire considéré comme l'équivalent du conjoint conformément au droit;
- b. l'enfant à charge de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes;
- c. un parent de la personne exerçant des responsabilités

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

Les Notificateurs notifient leurs transactions à la Société et à la FSMA via l'application de notification online développée par la FSMA. L'obligation de notification visée à l'article 19, paragraphe 1^{er}, 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 1^{er}, 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, 1^{er} et 2^{ème} alinéas MAD, les informations notifiées sont publiées par la FSMA sur son site internet, et non 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 1^{er}, 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: A Better Tomorrow

La Société communique activement depuis 2013 sur les nombreuses initiatives qu'elle entreprend en termes de durabilité de son portefeuille. Nous avons lancé un programme appelé un Avenir meilleur – « Better Tomorrow ». Celui-ci repose sur trois grands axes ayant chacun de grandes ambitions en termes de durabilité, à savoir : une meilleure empreinte écologique, une meilleure nature et une meilleure vie.

Ayant comme ambition d'améliorer l'environnement et la vie quotidienne dans nos Full Service Centers, ce programme de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) a été mis en place afin d'atteindre nos objectifs en 2030. Ceux-ci étant fondamentaux afin d'accueillir et d'attirer nos clients dans l'ensemble de nos actifs.

Il est important de noter également que depuis 2019, l'ensemble de nos collaborateurs reçoit annuellement des objectifs choisis ensemble sur lesquels chacun est amené à travailler. L'enthousiasme dégagé par nos équipes témoigne d'une réelle prise de conscience de notre personnel mais aussi d'une volonté de travailler ensemble à un meilleur avenir. En plus de leurs objectifs, de nombreuses initiatives ont été lancées en interne tant individuelles que collectives. Cet enthousiasme a été communiqué tout au long de l'année tant à nos locataires afin de les sensibiliser au futur de notre planète qu'à nos visiteurs au travers de nombreuses actions.

Une meilleure nature

La Société estime nécessaire d'apporter des solutions qui protègent l'environnement et la biodiversité. Une attention particulière a été portée sur l'augmentation des espaces verts tant extérieurs qu'intérieurs, sur l'augmentation des insectes autour de nos différents sites, et sur le placement de nouvelles toitures vertes dans le but de se prémunir notamment des inondations et ce en créant des habitats pour les plantes et la faune urbaine. La Société a également implanté des potagers collectifs portés et installés par nos équipes en place.

Dans cette optique, nous avons l'ambition d'incorporer « Une Meilleure Nature » dans notre programme RSE pour 2030.

Ecologie

En 2021, un des gros projets concernait la réhabilitation de nos deux grands ronds-points situés de part et d'autre de notre site de Belle-Île à Liège. Dans ce cadre-là, nous avons sélectionné des plantes mellifères pour attirer insectes utiles et papillons. Différentes plantes ont été plantées, à savoir de l'hydrangea bobo, des roses « fairy rose », du munstead et du pennisetum hamel recouvert de pétales de schistes.

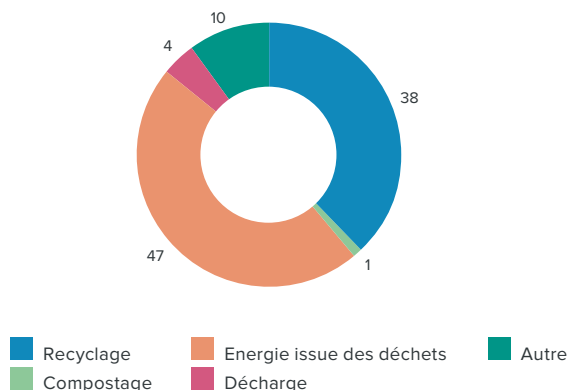
Notre site de Nivelles à quant à lui accueilli de nouvelles zones vertes extérieures où de nouveaux arbres et des haies ont été plantés ainsi qu'un pré fleuri. Les zones vertes intérieures ont quant à elles été également améliorées en doublant le nombre de plantes actuellement présentes en galerie.

Le Shopping Nivelles disposait jusqu'à présent de ruches sur le toit. Afin d'améliorer leur environnement, il a été décidé de

les déplacer à l'arrière du centre commercial afin de les rapprocher de notre bassin d'orage plus propices pour les abeilles. Nous avons de plus décidé de doubler le nombre de ruches en 2021.

Déchets

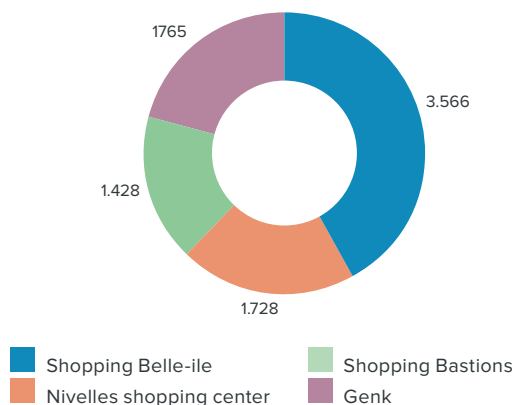
(en %)



En plus de toutes ces initiatives, la Société est très fière d'avoir implémenté le premier potager collectif dans notre portefeuille sur le site du Shopping Nivelles. L'objectif fut double, à savoir, créer un espace autour duquel les équipes tant du Centre commercial que des magasins puissent se retrouver mais également afin de créer des workshops et visites avec nos visiteurs. Ceci dans le but de leur faire découvrir un nouvel environnement et de les sensibiliser à l'amélioration de la nature. En 2022, un des objectifs envers nos visiteurs sera la création de visites de notre site du Shopping Nivelles afin de leur faire découvrir toutes les initiatives entreprises dans le cadre de la durabilité.

L'année 2021 fut également l'occasion de rénover les zones d'accueil et de restaurants de nos bureaux à Vilvorde et à Berchem. Un des objectifs de ces rénovations étaient de rendre plus accueillantes et notamment d'y rajouter des zones vertes et de détente plus agréables et conviviales pour le personnel de nos différents locataires. Les résultats de ces rénovations ont été très positivement accueillis.

Panneaux solaires





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.

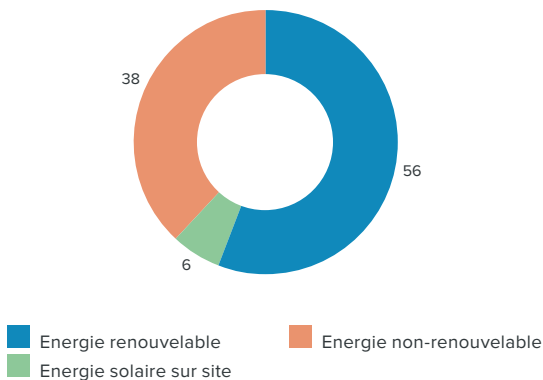
Certificats d'immeubles durables

En 2013, la Société a décidé de standardiser le niveau de durabilité de l'ensemble de ces bâtiments et d'améliorer la gestion en utilisant l'instrument de certification BREAAAM.

En 2021, nous avons lancé le processus pour notre centre commercial à Genk, Shopping 1. L'analyse est toujours en cours auprès des différents intervenants et nous avons l'ambition d'obtenir un certificat BREAAAM in use « Very Good » pour cet Asset. En 2022, nous lancerons les études pour certifier nos centre commercial de Belle-Ile à Liège et de Ring à Courtrai. Tous deux ayant été rénovés en partie.

Consommation d'énergie

(en %)



Une vie meilleure

Afin de travailler sur un meilleur Avenir pour les générations futures, la Société a l'ambition d'améliorer activement l'environnement de travail tant de ses collaborateurs que de l'ensemble de ses commerçants et sous-traitants. Dans ce cadre-là, de nombreux axes ont été analysés et divers services ont été améliorés. Cela va d'un meilleur accès aux transports publics, des parkings pour vélos en passant par l'installation de bornes de recharges électriques. Une attention particulière est également mise sur le bien-être et la formation de nos employés.

L'objectif est également de travailler en étroite collaboration avec des entreprises locales et des organisations caritatives en créant un environnement propice à cette évolution.

Une Meilleure vie est à nos yeux fondamental afin d'atteindre nos objectifs de notre programme de RSE pour 2030.

Le Personnel

En 2021, la Société a énormément investi dans son personnel afin d'améliorer son confort, ses connaissances et son bien-être.

Un programme appelé « Boost Wellbeing 2.0 » a été mis en place. En 2020, nous avons déjà lancé ce programme mais les circonstances liées au COVID n'ont pas permis d'y travailler. 2021 fut l'occasion de le relancer tout en impliquant des collègues de différents départements. Ceci afin que chacun dans la Société se sente concerné. L'objectif de base était que chacun soit convaincu que la création d'un

engagement commence par nous-même ainsi que chaque participant soit sûr qu'il est important que le facteur plaisir soit présent à 100%. Le tout ayant comme but de transformer les idées créatives en actions.

Dans le cadre de ce programme, différentes actions ont été entreprises. Des massages de relaxation sur le lieu de travail ont été proposés à l'ensemble des membres de la Société, de nombreux conseils appelés « Vitality Tips » ont été prodigués et la « Semaine de la Vitalité » a été instaurée en octobre. Lors de cette semaine, l'accent fut mis sur le bien-être de nos collaborateurs afin de leur permettre de plus prendre soin d'eux et de leur environnement de travail.

La Société a également mis l'accent sur la formation de son personnel en 2021. Ceci a permis d'une part à notre personnel de se former sur des sujets ou matières méconnues mais également et surtout de pouvoir se développer afin de grandir dans la Société. Nous mettons en effet l'accent et la priorité sur la promotion interne avant d'effectuer de recherches externes. Ceci n'étant possible que par l'amélioration des connaissances de nos collaborateurs.

L'écoute

En 2021, nous avons également lancé deux enquêtes de Satisfaction du personnel. La première ayant eu lieu en juin et la seconde en novembre. Les résultats nous ont confortés dans notre manière de gérer notre personnel à savoir que 98 % de nos employés indiquent qu'ils aiment leur travail et 93 % de nos employés sont fiers de travailler pour Wereldhave Belgium.

Le Top 3 des motivations de notre personnel sont :

1. Une atmosphère de travail positive
2. Satisfaction au travail
3. Collaboration

Tout ceci n'étant possible qu'en portant une attention particulière à l'ensemble de nos collaborateurs et de constamment être à l'écoute des besoins et souhaits de ces derniers.

Le don de soi

2021 fut également l'occasion de conscientiser nos collaborateurs aux défis que notre Société doit relever aujourd'hui mais également ceux auxquels nous allons devoir faire face dans les années à venir. Différentes initiatives ont été lancées dans ce cadre-là. De nombreux collaborateurs ont été conscientisés aux problèmes de pénurie de sang auxquels sont confrontés les hôpitaux. Une grande partie des membres de la Société ont répondu avec enthousiasme à l'appel. Nous avons également créé le « Clean-up walk day » lors duquel les différentes équipes ont été encouragées à effectuer une balade pour récolter les nombreux déchets éparpillés dans la nature autour de nos différents Assets.

Une visite de la ferme aquaponique BIGH FARM à Bruxelles sur les toits du site des abattoirs d'Anderlecht à Bruxelles a eu lieu en septembre. La mission de cette ferme est de créer un réseau de fermes urbaines aquaponiques durables dans les grandes villes. L'objectif de notre visite était de conscientiser nos collaborateurs au fait que de plus en plus

de personnes vivent en zones urbaines et que le défi de premier plan pour les villes à travers le monde est de parvenir à répondre aux besoins en nourriture fraîche et sûre qui augmentent chaque jour.

Enfin, la Société a décidé en 2021 d'offrir la possibilité à ses employés de pouvoir bénéficier d'un plan cafétéria. Le plan cafétéria est un concept qui consiste à laisser les employés constituer eux-mêmes leur package salarial sur la base de leurs besoins et de leurs préférences. Ces besoins peuvent varier selon la situation familiale (par exemple des congés supplémentaires), le cycle de vie du travailleur (épargne-pension) ou la problématique de mobilité (vélo électrique). Quels que soient les choix des travailleurs en matière de plan cafétéria, ils sont, au même titre que les employeurs, concernés par la neutralité budgétaire de ce concept. L'objectif de la Société dans ce cadre-là étant de pouvoir offrir une alternative et un avantage supplémentaire à l'ensemble du personnel.

La philanthropie et le mécénat d'entreprise

En 2021, encore plus que d'habitude, la crise COVID étant présente, la Société a décidé de consacrer son temps aux personnes dans le besoin. Notre personnel motivé a décidé de se lancer dans des actions caritatives.

En mai, malgré un lockdown, nous avons soutenu l'Opération Pièces Rouges de Bel RTL au profit du Télévie qui a pour objectif de récolter un maximum de petites pièces qui traînent dans les poches, tirelire ou fonds de tiroirs. L'objectif de l'opération est de soutenir le Télévie pour financer la recherche contre le cancer. L'ensemble de nos centres commerciaux francophones ont participé à cette action qui a récolté un franc succès.

En juillet 2021 de terribles inondations ont eu lieu dans et aux alentours de Liège. A cette occasion, l'équipe de notre Centre commercial de Belle-Île à Liège a aidé pendant plusieurs jours les nombreux sinistrés en leur apportant vivres et eaux afin de subvenir aux besoins vitaux des sinistrés. Les équipes de nos autres centres commerciaux en Belgique ont immédiatement soutenu l'opération en organisant en moins de 24h une récolte de vivres et habillements afin de les envoyer dans la région de Liège. Des centaines de kilos ont ainsi pu être récoltés, acheminés et offerts à la Croix Rouge afin de pouvoir aider de nombreuses familles en détresses.

Malgré la distance entre nos différents Assets, il existe une véritable cohésion au sein des différentes équipes. Grâce à cette cohésion, l'équipe Marketing a réalisé le lancement d'une action Marketing nationale avec des furoshiki designé par l'artiste Bruxellois Oli-B. Le furoshiki (風呂敷) est une technique japonaise traditionnelle de pliage et de nouage du tissu utilisée pour l'emballage de cadeaux. L'objectif était d'offrir à nos clients la possibilité d'emballer leurs cadeaux de Noël avec ce tissu d'une manière originale et écologique car réutilisable. Mais surtout de faire un don de € 2 en scannant un QR code via l'application Payconiq présent devant le stand. Le visiteur ayant le choix de l'association via « Scan For Change ».

En tant qu'entreprise responsable, nous souhaitons faire la différence. En Belgique, plus d'1/3 de la nourriture produite est gaspillée. En 2021, la Société a lancé avec certains de nos locataires tels que les horecas et les magasins alimentaires, une collaboration avec l'entreprise To Good To Go. L'objectif de cette entreprise est de permettre à chacun d'entre nous de s'engager contre le gaspillage alimentaire afin de donner l'opportunité à toute nourriture produite d'atteindre sa destinée : être mangée. Chaque jour, les commerçants participants proposent à la clientèle des packs contenant des denrées alimentaires périssables pour un prix modique. De cette façon, les commerçants peuvent écouler leurs invendus et nos clients participent activement à la réduction du gaspillage. En 2022, nous lancerons une campagne nationale afin de le communiquer à un maximum de visiteurs et ainsi de contribuer à rendre meilleure notre planète.

La sécurité de nos visiteurs et du personnel

La sécurité de notre personnel ainsi que celle de nos visiteurs et de nos locataires est notre priorité. Dans le cadre de la crise COVID, nous avons mis en place toute une série de mesures afin de garantir la sécurité de tous.

Une évaluation a été faite quotidiennement afin de s'assurer de respecter les mesures en vigueur. Celle-ci a été établie entre autres par les différents services de sécurité mais également par l'ensemble du personnel présent sur le site. Ces diverses mesures concernent notamment :

- Le respect de l'obligation du port du masque
- La mise en place de système de contrôle du CO2 tant dans nos bureaux que dans nos centres commerciaux afin de garantir la meilleure aération afin de limiter la propagation du virus.
- L'augmentation du nettoyage mais surtout des points de contacts
- Respect du nombre de visiteurs au m²
- Implémentation de plexiglas à nos différents points The Point afin de protéger au mieux nos hôtes dans le but de protéger notre personnel mais également nos visiteurs.
- Communication journalière envers nos locataires sur les différentes mesures à mettre en place et notamment les diverses règles à la suite des Comité de concertation du Gouvernement Fédéral via l'application de communication *flow*.

Sensibilisation de notre personnel et de nos visiteurs

Dans un monde en perpétuel changement, et avec les nombreux systèmes de communication existant tels que les médias sociaux, les chaînes de télévision, la presse, ... il nous a paru important de se poser un temps avec notre personnel afin de le sensibiliser à la durabilité.

La Société a organisé en 2021 plusieurs visites et présentations aux équipes dans le but de conscientiser un maximum notre personnel sur le respect du futur de notre planète. Mais aussi de devenir des ambassadeurs envers nos locataires. Il est en effet de notre ressort de véhiculer les bons réflexes, les bonnes habitudes et surtout d'améliorer au mieux l'utilisation des ressources dont nous disposons.

Notre personnel effectue à ce propos des visites de nuit (night walk) dans tous nos centres commerciaux et ce

plusieurs fois par an. Le but de ces visites en dehors des heures d'ouvertures et dans un centre commercial normalement fermé, est de découvrir et renseigner toutes les économies d'énergie que l'on pourrait améliorer. Nos équipes constatent à chaque exercice que dans de nombreux magasins, une multitude d'objets tels qu'enseignes lumineuses, radios, caisses enregistreuses, ... restent allumées 24h sur 24h. Cette consommation inutile qui coûte à nos locataires et qui sont souvent peu conscients de la situation. Grâce à ces visites et à un rapport complet remis au locataire, nous travaillons à la diminution de la consommation d'énergie. En tant que propriétaire consciencieux, il nous paraît important d'effectuer cet exercice qui est grandement apprécié par nos locataires.

En septembre 2021 a lieu pour la première fois un salon appelé « Eco-Days ». Ce salon installé dans notre centre commercial Bastions à Tournai était composé de différents stands installés au milieu de notre galerie. L'objectif majeur pour nos équipes était de réunir sous un même toit différentes activités ayant pour thème l'écologie. Le message pour nos visiteurs était « Comment vivre de manière plus écologique ». Ce premier salon fut un réel succès. Tant en nombre d'exposants très motivés de venir présenter leur concept que par l'affluence en termes de visiteurs très intéressés par ce thème très actuel. Cela allait du « Mieux manger » via notamment des stands de nourritures locales, de produits bio mais aussi de collaboration avec certaines enseignes telles que la chaîne de restauration Exki. Le thème « Mieux consommer » était également très bien représenté avec entre autres des workshops et des trucs et astuces. Et enfin le « Mieux être » avec la mise en avant de produits de cosmétique et de savons naturels.

Suite au succès de cette première édition, nous l'avons dupliqué dans nos autres centres commerciaux en Belgique où il a également connu un réel succès.

Communication

Il nous paraît important que la Société communique au mieux les nombreuses initiatives qu'elle entreprend. Ceci tant envers nos locataires, nos visiteurs ainsi que nos investisseurs. Suite à cette constatation, nous avons décidé de mettre en place sur l'ensemble de nos sites internet une page spécialement dédiée à la durabilité. Cette page tant sur le site de www.wereldhavebelgium.com que sur les pages web de nos différents centres commerciaux est régulièrement mise à jour et reprend les nombreuses actions implémentées.

Par la sorte, nous contribuons tous à un meilleur avenir de notre planète.

L'impact sur la chaîne de valeurs

Un des objectifs de la Société est d'encourager l'ensemble de nos locataires à investir dans la durabilité et ce sens par le biais de différents moyens.

Nous avons il y a déjà plusieurs années, intégré dans nos baux commerciaux un contrat « Green Lease » que l'ensemble de nos locataires doivent signer lors de la signature d'un bail. Ces « Green Lease » définissent les normes d'un bail « vert ». Ils conseillent les locataires dans la

mise en œuvre de mesures plus durables et s'assurent que les locataires collaborent efficacement avec nous pour mettre en œuvre des actions en matière d'énergies renouvelables, de gestion des déchets, de recyclage, de consommation d'eau et d'énergie dans leur magasin. En collaboration avec nos locataires, la Société promeut un partenariat propriétaires-locataires gagnant pour favoriser des bâtiments plus écologiques et plus performants et atteindre les objectifs établis à l'horizon 2030.

Tout au long de l'année, nos équipes rencontrent nos locataires afin de passer du temps avec eux afin de discuter des mesures spécifiques à chaque locataire qui pourraient être mise en place. Les résultats de ces visites sont très encourageants et sont surtout très appréciées par l'ensemble de nos locataires.

En parallèle à ces visites, nous avons implémenté en 2021 un Comité de durabilité composé de locataires. Ces Comités ont lieu deux fois par an et ont été mis en place pour la première fois dans notre centre commercial de Belle-Ile. Les premiers retours sont très positifs et nous encourage à réitérer l'exercice tant à Belle-Ile mais également dans l'ensemble de nos centres commerciaux en 2022.

La Société travaille également à la création de moyens de transports alternatifs tant pour nos visiteurs que pour nos locataires. Dans ce cadre-là, nous continuons l'installation ou la modernisation de bornes électriques. En 2021, nous avons installés de nouvelles bornes de recharges électriques au Shopping Nivelles. Elles ont été déplacées et surtout utilisent désormais la dernière technologie.

Nous avons lancé en 2021 une étude complète afin de définir pour l'ensemble de nos Assets, tant pour nos centres commerciaux que pour nos bureaux, les différents moyens à mettre en place en termes de bornes électriques. Cette étude approfondie a été réalisée par un partenaire externe spécialisé dans les bornes de recharges électriques. Cette étude analyse les tendances du marché tant en Europe qu'en Belgique dans le but de répondre au mieux aux futurs besoins de nos employés, visiteurs ou locataires. Et elle se base sur l'objectif d'une pénétration du marché de la voiture électrique de 20% en 2030 dans notre pays. Suite à cette étude, nous pourrions adapter les installations présentes et les adapter aux besoins du marché présent et futur.

The Point

Dès 2016, la Société a décidé d'investir dans ses points d'informations présents dans les centres commerciaux. L'objectif était d'offrir un meilleur accueil. Dans ce cadre-là, diverses actions ont été entreprises pour offrir une « meilleure vie » à nos visiteurs.

En 2021, nous avons ouvert deux nouveaux « The Point » : un dans notre centre commercial de Courtrai et l'autre dans notre centre commercial de Genk. Toujours en évolution, nous avons accentué certains services tels que des écrans indiquant les horaires de bus dans notre centre commercial de Genk. Ceci afin de promouvoir la mobilité douce. Nous avons également travaillé à l'accueil des personnes moins

valides avec une attention particulière pour qu'ils répondent à la norme Acces-i. Norme répondant au mieux à l'accès des moins valide.

Ces deux nouveaux « The Point » ont également accueilli des points de récoltes de piles et d'ampoules en collaboration avec Bebat et Recupel.

Nos « The Point » sont également des points relais pour la livraison et le retrait des colis commandés en ligne. Selon une étude Hollandaise, plus de 43% de nos visiteurs considèrent un point de retrait comme étant le moyen de livraison le plus respectueux de l'environnement.



Une meilleure empreinte écologique

La Société a mis l'accent en 2021 sur la gestion de l'environnement. De nombreuses actions ont été entreprises pour réduire la quantité de déchets produites par nos centres commerciaux via notamment le tri sélectif. Nous avons également mis le focus sur la réduction des émissions de CO2 que produisent nos différents assets. Ceci afin de relever le grand défi posé par la crise climatique.

« Une meilleure empreinte écologique » est une composante essentielle de notre programme de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) qui a été mis en place afin d'atteindre nos objectifs en 2030

Tout cela nous permet d'améliorer notre base de visiteurs et de locataires, de diminuer le coût du capital et de soutenir la valeur à l'avenir de nos actifs.

Energie

La Société a établi depuis 2013 un plan afin de réduire de plus de 30% sa consommation d'énergie. De nombreuses actions ont été entreprises afin d'atteindre cet objectif et si possible de le dépasser.

En 2021, un des objectifs était l'amélioration du suivi des consommations énergétiques. Celles-ci étaient suivies de près par nos responsables techniques afin d'une part de prévenir d'éventuelles surconsommations et d'autre part de pouvoir réguler au mieux certaines énergies. Des systèmes de contrôles automatiques ont été mis en place.

Eclairage LED

Depuis 2021, tous les éclairages de notre Shopping Nivelles sont en éclairage LED. Ce processus avait commencé en 2019 et était étalé sur 3 ans. Nous sommes très fiers de pouvoir annoncer que ce centre commercial est totalement couvert en LED. La conséquence de cette installation permettra de réduire la consommation électrique d'une manière significative et donc de réduire les coûts. La situation actuellement des prix de l'énergie nous encourage encore plus à investir dans une technologie de basse consommation.

Nous avons également installé du LED dans toutes les coursives de notre Shopping 1 à Genk. Il s'agit d'un investissement important mais qui était nécessaire vu la technologie qui était encore en place.

Lors de la rénovation de nos deux restaurants The Sage à Vilvoorde et à Berchem, dans nos immeubles de bureaux, nous en avons profité également pour installer des éclairages 100% LED pour répondre aux normes actuelles. De plus, des détecteurs de présences ont été installés afin de n'éclairer les parties communes que lors de passage de visiteurs et d'ainsi limiter au maximum la consommation électrique.

COVID 19

Suite à la pandémie, de nouvelles normes ont été imposées par les autorités afin de réguler au mieux l'air et surtout d'assurer une aération optimale dans nos centres commerciaux. Les systèmes actuellement en place permettent la régénération de l'air ce qui est d'un point vu technique très positif. Cependant, dans le cadre de la pandémie, cette technique avait tendance à augmenter le risque de faciliter la propagation du virus.

Il a donc fallu éviter de recycler l'air intérieur et de ventiler autant que possible. Dans ce cadre-là, nous sommes donc passés à un système HVAC à air frais uniquement.

En ce qui concerne nos bureaux, des détecteurs de CO2 ont été installés dans tous nos bureaux et salles de réunions afin de prévenir d'un air saturé et de pouvoir ventiler quand cela était nécessaire.

Eau

Un des grands enjeux pour la Société est la limitation de la consommation d'eau dans l'ensemble de ses centres commerciaux mais également dans les bureaux. Dans nos centres commerciaux, l'eau est consommée principalement par nos locataires mais également pour le nettoyage des

parties communes, pour nos toilettes publiques, pour les systèmes de refroidissement ainsi que les systèmes de protection incendie.

En ce qui concerne la consommation d'eau de nos toilettes publiques nous avons réalisé en 2021 des travaux dans notre centre commercial de Belle-Ile à Liège afin de les brancher à un système de récupération d'eau de pluie. Ceci permettra des économies substantielles dans les années à venir.

En 2021, nous avons également rénové totalement nos toilettes publiques dans notre Shopping Nivelles. Dans ce cadre-là, nous avons non seulement relié les toilettes à l'eau de pluie mais également installé des chasses d'eau permettant de réduire drastiquement la consommation de l'eau.

La même avancée d'économie d'eau a été réalisée lors de la rénovation des toilettes de The Sage à Vilvoorde et à Berchem.

Enfin, nous avons lancé en 2021, dans notre centre commercial Bastions à Tournai, à notre The Point un service de blanchisserie entièrement écologique.

Déchets

Suite à une étude réalisée fin 2020 en termes de gestion de déchets et de la sélection d'un nouveau partenaire, nous avons mis en place début 2021 de nombreuses actions afin d'optimiser la réduction des déchets dans l'ensemble de nos bureaux et centres commerciaux. Nous avons analysé site par site cette gestion afin d'augmenter le tri sélectif et de la même manière de diminuer les déchets « en vrac ». Tout ceci ne fut possible qu'avec un accompagnement de nos locataires mais également avec une optimisation de la communication tant vers le personnel des différents magasins que dans nos parcs à container.

Le tri sélectif évoluant constamment, nous avons dû augmenter le nombre de classes de produits afin de répondre aux nouvelles normes en vigueur. Cette nouvelle collaboration a également eu comme conséquence l'installation de tous nouveaux containers équipés de puces électroniques. Il s'agit de puces intelligentes permettant l'optimisation des transports en réduisant le nombre de transport au strict minimum.

En 2021, un des objectifs des équipes en place était d'installer dans chacun de nos centres des points de collectes. Le but étant d'installer des meubles dans chacun de nos centres ou les clients peuvent venir déposer leurs vieilles piles, leurs ampoules défectueuses et le petit électro usager. Afin d'assurer le meilleur suivi de ces déchets, nous avons travaillé en étroite collaboration avec la société Bebat pour la récolte de pile et avec Recupel pour les ampoules usagées et le petit électro.

Grâce à un personnel motivé et surtout à une communication optimale dès le lancement de ces points de collectes, le succès fut au rendez-vous et nous confirme dans l'idée qu'ils répondent à un besoin réel et grandissant de nos visiteurs.

Panneaux solaires

La Société exploitait jusqu'en 2020, plus de 6700 panneaux solaires sur les différents centres commerciaux en Belgique. Ayant pour but de continuer la réduction de la consommation d'électricité dans l'ensemble de ces actifs, nous avons décidé en 2021 d'installer plus de 1700 panneaux solaires supplémentaires sur le toit de notre Shopping 1 à Genk.

Le prochain objectif est d'installer de nouveaux panneaux solaires sur notre centre commercial à Courtrai qui est actuellement en pleine rénovation.

Recherchant constamment à limiter au maximum la consommation électrique, nous avons installé en 2021 une laverie extérieure automatique sur le site des Bastions à Tournai qui est mise à la disposition de notre clientèle. Cette laverie sera équipée très prochainement de panneaux solaires afin d'être totalement autonome.

Breeam-in-use Asset en Building management	
Shopping Bastions	Très bien
Ring Kortrijk	Très bien
Genk Shopping 1	Excellent
Shopping Nivelles	Excellent
	Pas encore dans le champ d'application pour cause de projet de développement
Shopping Belle-île	développement



Indicateurs de performance environnementale - Retail

Zones d'impact	Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
	2021	2020	2021	2020
Énergie (MWh)				
Electricité - espaces communes des locataires	7.944	8.305	6.526	6.840
Electricité fournie aux locataires	17	18	17	18
Total de l'électricité acquise par le propriétaire	7.961	8.323	6.543	6.858
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	0	0	0	0
Chauffage et refroidissement urbain fournies aux locataires	0	0	0	0
Total du chauffage urbain acquis par le propriétaire	0	0	0	0
Proportion de chauffage et de refroidissement provenant de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%
Combustibles - espaces communes des locataires	3.645	3.817	3.645	3.817
Combustibles fournis aux locataires	287	514	287	514
Total des combustibles acquis par le propriétaire	3.932	4.331	3.932	4.331
Proportion des combustibles provenant de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%
Total de l'énergie provenant des espaces communs	11.589	12.122	10.171	10.657
Total de l'énergie fournie aux locataires	304	532	304	532
Total de l'énergie acquis par le propriétaire	11.893	12.654	10.475	11.189
Total de l'énergie renouvelable produite sur site	1.853	2.013	1.847	2.013
Émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie (tCO2e)				
Total des émissions directes de GES Scope 1 (par rapport au marché)	662	786	662	693
Total des émissions directes de GES Scope 1 (basé sur la localisation)	662	786	662	693
Total des émissions indirectes de GES Scope 2 (par rapport au marché)	0	0	0	0
Total des émissions indirectes de GES Scope 2 (basé sur la localisation)	1.053	1.954	1.053	1.955
Total des émissions indirectes GES Scope 3 (par rapport au marché)	52	98	52	93
Total des émissions de GES - acquises/fournies par le propriétaire (par rapport au marché)	714	884	714	786
Eau (m3)				
Eau provenant des installations d'approvisionnement en eau municipales ou d'autres installations publiques	51.710	53.756	51.710	53.714
L'eau de pluie collectée directement et stockée	3.356	5.631	3.356	5.631
Eau provenant des eaux souterraines / eaux de surface	11.689	31.976	11.689	31.976
Consommation totale d'eau acquise par le propriétaire	66.755	91.363	66.755	91.321
Eau fournie aux locataires	30.362	35.020	30.362	35.020
Déchets (mesurés en tonnes)				
Déchets dangereux	0	0	0	0
Déchets non dangereux	1.224	1.568	1.224	1.545
Poids total des déchets par sorte de traitement (tonnes)				
Recyclage	465	517	465	510
Compostage	12	16	12	15
Énergie produite à partir de déchets	575	768	575	757
Combustion sans récupération d'énergie	0	0	0	0
Enfouissement	49	31	49	31
Autres	122	235	122	232
Proportion des déchets par sorte de traitement (tonnes)				
Recyclage	38%	33%	38%	33%
Compostage	1%	1%	1%	1%
Énergie produite à partir de déchets	47%	49%	47%	49%
Combustion sans récupération d'énergie	0%	0%	0%	0%
Décharge	4%	2%	4%	2%
Autres	10%	15%	10%	15%

Indicateurs d'intensité environnementale - Retail

Zones d'impact		Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
		2021	2020	2021	2020
Intensité énergétique des bâtiments	kWh/m2/an	60,27	64,13	54,21	64,07
	kWh/visiteurs/an	0,73	0,91	0,64	0,89
Intensité en gaz à effet de serre issue de l'énergie des bâtiments	kg CO2e/m2/an	3,62	4,48	3,70	4,07
	kg CO2e/visiteurs/an	0,04	0,06	0,04	0,06
Intensité en eau des bâtiments	m3/m2/an	0,34	0,46	0,35	0,47
	litre/visiteur/an	4,10	6,59	4,10	6,59



Indicateurs de performance environnementale - Immeubles de bureau

Zones d'impact	Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
	2021	2020	2021	2020
Énergie (MWh)				
Electricité - espaces communes des locataires	5.037	6.203		
Electricité fournie aux locataires	1.060	1.527		
Total de l'électricité acquise par le propriétaire	6.097	7.730		
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	4.629	5.612		
Combustibles fournis aux locataires	0	7		
Total des combustibles acquis par le propriétaire	4.629	5.619		
Proportion des combustibles provenant de sources renouvelables	0%	0%		
Total de l'énergie provenant des espaces communs	9.666	11.815		
Total de l'énergie fournie aux locataires	1.060	1.534		
Total de l'énergie acquis par le propriétaire	10.726	13.349		
Émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie (tCO ₂ e)				
Total des émissions directes de GES Scope 1 (par rapport au marché)	853	1.019		
Total des émissions indirectes de GES Scope 2 (par rapport au marché)	0	0		
Total des émissions indirectes GES Scope 3 (par rapport au marché)		1		
Total des émissions de GES (par rapport au marché)	853	1.020		
Eau (m ³)				
L'eau provenant de l'approvisionnement public en eau - espaces communes des locataires	15.034	16.341		
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	15.034	16.341		
Déchets (en tonnes)				
Déchets dangereux	0	0		
Déchets non dangereux	90	109		
Poids total des déchets par itinéraire de décharge (tonnes métriques)	90	109		
Recyclage	37,7	44		
Compostage	0	0		
Énergie produite à partir de déchets	40,6	50		
Combustion sans récupération d'énergie	0	0		
Décharge	0	0		
Autres	12,7	15		
Proportion des déchets par sorte de traitement (%)				
Recyclage	42%	40%		
Compostage	0%	0%		
Énergie produite à partir de déchets	45%	46%		
Combustion sans récupération d'énergie	0%	0%		
Décharge	0%	0%		
Autres	13%	14%		

Indicateurs d'intensité environnementale - Immeubles de bureau

			Portefeuille absolu		Like for like portefeuille	
Zones d'impact			2021	2020	2021	2020
Intensité énergétique des bâtiments	CRESS CRE1	kWh/m2/an	100,45	125,00		
Intensité en gaz à effet de serre de l'énergie des bâtiments	CRESS CRE3	kg CO2e/m2/an	7,98	9,56		
Intensité en eau des bâtiments	CRESS CRE2	m3/m2/an	0,14	0,15		

Certificats BREEAM

% GLA du centre commercial		2021	2020
Certifications BREEAM actuellement			
Outstanding		0%	0%
Excellent		36%	36%
Very Good		43%	43%
Good/Pass		0%	0%
Pourcentage de GLA qui est évalué par BREEAM		79%	79%
Pourcentage de centres éligibles GLA qui sont classés BREEAM		100%	100%

EPRA Mesures des performances en matière de durabilité

Mesures de la performance environnementale	Page
Consommation totale d'électricité	46-47
Like-for-like consommation totale d'électricité	46-47
Consommation totale de chauffage et de refroidissement urbain	46-47
Like-for-like consommation totale de chauffage et de refroidissement urbain	46-47
Consommation totale des combustibles	46-47
Like-for-like consommation totale des combustibles	46-47
Intensité énergétique des bâtiments	47-48
Total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES)	46-47
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES)	46-47
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation d'énergie des bâtiments	47-48
Consommation totale de l'eau	46-47
Like-for-like Consommation totale de l'eau	46-47
Intensité en eau des bâtiments	47-48
Poids total des déchets par sorte de traitement	46-47
Like-for-like poids total des déchets par sorte de traitement	46-47
Type et nombre de bâtiments certifiés durables	45
<i>Mesures de performance de la gestion de l'entreprise</i>	
Composition de la plus haute instance dirigeante	10-11
Procédure de nomination et de sélection de la plus haute instance dirigeante	11-12
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	33-34

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	50
Un exercice comptable 2021 volatil se clôturant par des signaux positifs	51
Portefeuille d'immeubles de placement	55
Résultats Financiers	56
Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	57
Recherche et développement	57
Affectation du résultat	57
Prévisions	58

Mission et stratégie

Mission: priorité aux centres commerciaux et retail parks

La Société 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

La Société recherche une croissance stable du résultat net des activités clés et une politique de dividende saine. Afin de réaliser cet objectif, la Société 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 actives et le (re)development des centres commerciaux et retail parks;
- l'acquisition d'immeubles commerciaux répondant aux critères de qualité de la Société.

Gestion active et redéveloppement des centres commerciaux et retail parks

La Société 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. Les « Full Service Centers » de la Société 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', l'application 'Flow', l'application

'Troov' (pendant les périodes de shopping sur rendez-vous), 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

La Société 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 SA 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 SA 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 SA (Monsieur Nicolas Beaussillon et Madame Ine Beeterens) répondent aux exigences en matière de fiabilité professionnelle et d'expérience adéquate telles qu'elles sont décrites et conformément à l'article 19 de la Loi-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, la Société 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.

Un exercice comptable 2021 volatil se clôturant par des signaux positifs

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

L'année 2021 a été une année à deux visages. L'année débuta comme avait terminé l'exercice précédent, avec d'importantes restrictions affectant de nombreux locataires de la Société et ayant, bien entendu, un impact significatif sur les chiffres de fréquentation des actifs de la Société et, par conséquent, sur les chiffres d'affaires de ses locataires.

Fort heureusement, la réouverture en juin de toutes les activités et la levée de la plupart des restrictions (la seule obligation subsistante étant le port du masque dans les espaces clos) ont eu un effet positif immédiat. La fréquentation est rapidement remontée à des niveaux légèrement inférieurs à ceux de 2019 et de nombreux commerçants ont même pu profiter d'un effet de rattrapage pour afficher de meilleurs résultats que ceux enregistrés avant la pandémie.

À cet égard, il est important de noter que si les clients se sont tournés vers le commerce en ligne en raison de la fermeture obligatoire des magasins, ils sont rapidement revenus dans les magasins physiques dès que les restrictions ont été levées. La Société a quant à elle tiré parti de cette crise pour parfaire sa compréhension du comportement des consommateurs en constante évolution, surtout après les événements les plus récents. Elle reste convaincue du bien-fondé de la stratégie qu'elle poursuit, qui consiste à transformer ses centres commerciaux en « Full Service Centers » et que celle-ci assurera la pérennité de ses actifs.

La solidité des résultats de la Société au cours de cette année, toujours fortement marquée par la crise sanitaire, vient confirmer ces choix stratégiques ainsi que la qualité intrinsèque des actifs et des équipes.

Évolution des activités opérationnelles

L'éclatement de la crise sanitaire a eu un impact majeur sur la société belge et les activités économiques du pays au cours de l'année 2020. Cette crise a continué en 2021 et a justifié l'adoption de nombreuses mesures changeant fréquemment pour le secteur de la distribution. Début 2021, seul un nombre limité d'établissements horeca proposant un service à emporter étaient ouverts. Pendant tout le mois de janvier, l'ensemble des métiers de contact (coiffeurs, esthéticiennes, salles de fitness, etc.) ont dû rester fermés au public.

Le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux de la Société a toutefois progressivement augmenté au cours du premier trimestre et ce jusqu'à l'adoption des mesures gouvernementales du 27 mars 2021. Au cours du premier trimestre 2021, les centres commerciaux de la Société ont accueilli en moyenne 15,7 % de visiteurs en moins qu'au cours de la même période de l'année précédente (avant la crise sanitaire). Il faut souligner que ce résultat est meilleur que les chiffres enregistrés pour l'ensemble du secteur des

centres commerciaux en Belgique (-17,1 %). Ceci est preuve supplémentaire de la résilience et de la qualité intrinsèque du portefeuille de la Société, ainsi que de sa bonne gestion par ses équipes commerciales et opérationnelles.

Le 27 mars, le gouvernement annonçait de nouvelles restrictions plus strictes, obligeant les clients des magasins dits « non essentiels » à prendre un rendez-vous avant de se déplacer. Soucieuse d'offrir un soutien optimal à ses locataires, la Société a immédiatement cherché une solution pour rendre le « shopping sur rendez-vous » aussi facile que possible pour les commerçants et les clients de ses centres commerciaux. Dans ce contexte, la Société a été la première de son secteur à mettre l'application « Troov » (un nouveau système de réservation en ligne) à la disposition de ses commerçants. Grâce à cette application, les clients de ses centres commerciaux pouvaient facilement prendre rendez-vous dans les magasins de leur choix dans le respect des règles imposées par les autorités.

A mesure que les chiffres de contamination diminuaient, les restrictions gouvernementales ont été systématiquement assouplies. Le 26 avril, les magasins dits « non essentiels » étaient à nouveau autorisés à ouvrir leurs portes sans rendez-vous, tandis que les clients n'étaient plus obligés de faire leurs achats seuls. Le 8 mai, c'était au tour des établissements horeca de reprendre leurs activités, mais uniquement sur les terrasses extérieures. Ici aussi, la Société a pris plusieurs mesures pour soutenir ses locataires, ce qui lui a permis de mettre des espaces supplémentaires à la disposition des établissements horeca situés dans ses centres commerciaux. Le 9 juin, le plan d'état de guerre du gouvernement entrainait en vigueur et les établissements horeca pouvaient à nouveau accueillir leur clientèle à l'intérieur, moyennant toutefois le respect de conditions strictes.

Pour le deuxième trimestre, l'association sectorielle BLSC (« Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres ») a fait état d'une baisse du nombre de visiteurs de 25,1 % par rapport à 2019 (une comparaison avec les chiffres de l'année 2020 n'étant pas pertinente en raison des différentes périodes de fermeture).

Avec une baisse de 20 %, la Société enregistrait à nouveau de meilleurs chiffres que ceux du marché.

Le troisième trimestre a commencé avec peu de restrictions, seul le port du masque restant exigé dans les centres commerciaux. Le secteur du voyage reprenait des couleurs, tandis que la confiance des consommateurs repartait à la hausse. Sur l'ensemble du troisième trimestre, la Société a connu une baisse de 9,8 % par rapport à 2019, le secteur communiquant pour sa part une baisse de 11,6 %.



Le dernier trimestre a été caractérisé par une reprise de la circulation du virus. Dans ce contexte, le gouvernement décidait à la fin du mois d'octobre de renforcer à nouveau le port obligatoire du masque, et ce que ce soit dans les magasins et dans les centres commerciaux. Le télétravail, qui était une nouvelle fois fortement encouragé, a eu un effet négatif sur le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux et sur le taux d'occupation des bureaux. Cette recommandation est devenue une obligation dès le 17 novembre, seul un jour de travail au bureau par semaine et par membre du personnel étant autorisé. Un nouveau durcissement des mesures a été annoncé le 3 décembre. L'obligation de télétravail avec ce maximum d'un jour de travail au bureau par semaine était maintenue. Les autres mesures qui ont été adoptées à cette occasion n'ont heureusement eu qu'un impact direct limité sur les secteurs d'activités de la Société.

Au quatrième trimestre, 4.896.130 visiteurs ont fréquenté les centres commerciaux belges de la Société, ce qui représente une baisse de 11 % par rapport à l'année 2019. La Société clôture l'ensemble de l'année sur une baisse de 15,5 % par rapport à 2019 et une hausse de 23,9 % par rapport à 2020.

Dès lors qu'au cours du second semestre tous les magasins et établissements horeca étaient à nouveau ouverts, une analyse des chiffres d'affaires est pertinente. Pour ce faire, la Société a réparti ses locataires en 13 catégories différentes. Force est de constater que sur ces 13 catégories, 8 ont enregistré de meilleurs chiffres de vente qu'en 2019. Les bénéficiaires de cette situation sont les secteurs de la santé et de la beauté, du sport, de l'habillement, des services, de l'équipement de la maison, etc. A contrario, les secteurs des agences de voyages, des coiffeurs et de la maroquinerie restent sous pression.

L'année 2021 n'a pas seulement été caractérisée par la pandémie et ses conséquences : la Société a entrepris de très nombreuses initiatives pour augmenter la valeur de ses actifs et de nombreux projets ont pu être réalisés par les équipes leasing et opérationnelles.

Au cours du premier semestre, la Société a entamé la rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures ainsi que le « re-branding » du Ring Shopping Kortrijk Noord, qui est désormais dénommé Ring Kortrijk. A l'automne, le concept « The Point » y a également été inauguré ; il s'agit d'un espace multifonctionnel dans lequel la Société offre différents services et teste de nouveaux concepts. Une phase de test a ainsi été entamée avec Storeshippers, un partenaire capable de faciliter la logistique du « dernier kilomètre » (last mile delivery) pour les commerçants.

Un espace « The Point » a également été ouvert au sein du Shopping 1 Genk, cette fois en collaboration avec le « Dienst Toerisme Genk » et le KRC Genk. La touche finale a également été apportée au projet de modernisation du parking et l'installation de panneaux solaires et d'autres initiatives liées à la durabilité ont été réalisées.

Plusieurs investissements ont également été réalisés dans les centres situés en Wallonie. Le Shopping Nivelles a inauguré un nouveau concept de toilettes et a optimisé l'expérience client en ajoutant des espaces de verdure dans la galerie et en faisant appel à des marqueurs olfactifs. Dans le Shopping Bastions, une nouvelle entrée entre le shopping et le retail park a été ouverte à l'automne 2021, afin de faciliter la circulation des clients entre ces deux zones. En vue d'améliorer l'expérience client, les zones de repos publiques du Shopping Bastions et du Shopping Belle-Île ont été rénovées. A titre de première étape dans la future transformation du centre commercial, le logo du Shopping Belle-Île a été redessiné. La signalisation extérieure a également été modernisée, tandis que des écrans verts et digitaux améliorent désormais l'expérience du visiteur.

La réalisation de ces derniers projets permet de constater que la mise en œuvre des projets transversaux dénommés « Customer Journey » est déjà bien avancée. Sous ce programme, la Société a lancé plusieurs projets pour améliorer l'expérience client au cours d'une période de progression du commerce en ligne. Ainsi, tous les centres commerciaux de la Société sont désormais dotés d'une signalisation perpendiculaire permettant d'accroître la visibilité des commerçants, d'un wayfinding général au sein des centres, de toilettes modernisées avec des locaux d'allaitement et des toilettes pour enfants, d'une zone de jeux et de détente ainsi que d'un espace de services « The Point ».

Le second semestre a également été marqué par le début de la collaboration avec l'entreprise « Secret View », avec l'appui de laquelle tous les centres commerciaux seront régulièrement visités par des clients anonymes afin de dresser un tableau de l'expérience client chez les commerçants (« mystery shopping »). L'évaluation individuelle ainsi reçue par les locataires leur permettra d'améliorer leur service à la clientèle et assurera une saine concurrence entre la plupart des commerçants sur le plan de la qualité de l'accueil de la clientèle. Les projets et services de la Société visés ci-avant ont également été soumis à l'enquête « mystery shopping ». Les résultats des deux premières périodes de « mystery shopping », qui ont impliqué un total de plus de 1.000 visites dans plus de 450 emplacements, ont été très positifs, avec un taux de satisfaction global de 80 %.

Ces chiffres sont également en ligne avec les NPS (« Net Promoter Scores ») et CSAT (« Customer Satisfaction Scores ») mesurés quotidiennement. Sur les quatre derniers trimestres, le NPS atteint un score de 33, tandis que les chiffres de satisfaction de la clientèle (« Customer Satisfaction ») montrent que l'expérience client et les recommandations des clients pour les centres commerciaux de la Société sont très élevées.

En ce qui concerne les parcs de bureaux à Berchem et Vilvorde, la Société a développé et lancé au début de l'année 2021 un nouveau concept appelé « The Sage ». L'idée est de renforcer la position de ces actifs en utilisant le savoir-faire acquis en tant qu'exploitant de centres commerciaux. Ce faisant, l'attention s'est portée non seulement sur l'image de marque des actifs, mais également sur le réaménagement des halls d'entrée, des espaces verts

et des installations techniques. Les occupants des bureaux ont désormais accès au nouveau concept de restauration « Eatery » et à Berchem, l'immeuble accueille désormais des salles de douche, une salle de sport et un atelier de repassage.

Évolution des activités locatives

Bien que 2021 ait été marquée, pour la deuxième année consécutive, par l'incertitude entourant la persistance de la crise sanitaire, les activités de location d'espaces commerciaux au sein du portefeuille de la Société ont incontestablement fait preuve d'un dynamisme remarquable tout au long de l'année.

Au cours de cette période, la Société a conclu un total de 93 baux et renouvellements de baux. Concrètement ceci correspond à un contrat conclu tous les deux jours ouvrables et à plus de 15 % de l'ensemble du portefeuille de locataires de la Société. Si le volume des transactions a été sensiblement plus élevé que l'année précédente, il convient de noter également que celles-ci ont été conclues en moyenne 6 % au-dessus des loyers de marché. Cette bonne performance témoigne de la confiance réitérée des commerçants dans la qualité du portefeuille de la Société.

Par ailleurs, l'accent a été mis sur l'attraction d'enseignes de qualité offrant une réelle valeur ajoutée aux clients des centres et des retail parks et répondant autant que possible à l'ambition de la Société de voir ses actifs devenir des « Full Service Centers ». Ainsi, la Société a pu accueillir de nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Jysk, Oil & Vinegar, IKKS, Superdry, Maison du Monde, etc. et continuer à optimiser son mix commercial en convainquant des marques nouvelles ou récentes sur le marché belge de s'implanter dans ses centres (notamment Le Palais des Thés, Cantata, Kusmi Tea, Hubsid, Dunkin Donuts, KFC, Hawaiian Poké Bowl, etc.). Ces résultats montrent que, malgré le contexte actuel toujours difficile, les actifs de la Société demeurent fort attractifs sur le marché.

Force est toutefois de constater que les deux semestres de l'année dernière se sont déroulés à des vitesses différentes. Le premier semestre, ou à tout le moins une partie de celui-ci, a été caractérisé par l'introduction et/ou l'application de restrictions gouvernementales qui ont affecté les activités de nombreux commerçants (par exemple la fermeture des établissements horeca et des salons de beauté, ou encore le ce contexte que la Société a une nouvelle fois reçu des demandes de soutien de la part de certains locataires des secteurs impactés. S'appuyant à nouveau sur une politique de partenariat avec ses locataires, la Société a essayé de conclure des accords individuels avec eux. Au 31 décembre, les différentes mesures restrictives imposées dans le cadre de la crise sanitaire se traduisaient par un impact négatif total de 3,0 € mio sur le résultat locatif net de la Société au cours de l'année écoulée. Au 31 décembre 2021, la Société

disposait encore d'une provision de 0,6 € mio pour d'éventuelles concessions restant à accorder à certains locataires dans le cadre de la crise sanitaire. Le second semestre s'est en revanche caractérisé par un quasi-retour à la normale, exception faite de l'obligation de porter un masque dans les espaces fermés et de l'utilisation obligatoire du Covid Safe Ticket dans le secteur horeca. Les actifs de la Société ont ainsi bénéficié d'une bonne fréquentation, laquelle s'est directement répercutée sur les ventes des locataires.

Cette dynamique retrouvée a notamment permis aux centres commerciaux Shopping Belle-Île à Liège et Shopping Nivelles d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de 100 % au 31 décembre 2021. Les autres actifs commerciaux de la Société ont eux aussi bien progressé, permettant à la Société d'afficher en fin d'année un taux d'occupation de 97,2 % pour son portefeuille d'immeubles commerciaux (soit une augmentation de 2,8 % par rapport à 2020).

En ce qui concerne la commercialisation de ses espaces de bureaux, la Société a observé que l'introduction de son nouveau concept innovant « The Sage » commençait à porter ses fruits, même si le marché de la location de bureaux reste sous pression en raison des conséquences de la pandémie. Au cours de l'année écoulée, la Société a signé 6 nouveaux contrats représentant une surface totale de 3.500 m² et 3 renouvellements de baux représentant une surface supplémentaire de 2.000 m².

Évolution des activités financières

Au cours de l'exercice 2021, la Société a continué d'optimiser sa structure financière en vue de maintenir une structure bilantaire solide, de limiter le risque de financement (la durée moyenne de financement a ainsi été étendue) et de couvrir le risque de variation de taux. Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement était de 28,2 %, contre 30,0 % au 31 décembre 2020. Un tel ratio d'endettement illustre la solidité du bilan de la Société et donc de ses fonds propres, ce qui lui permet d'envisager et de financer sa croissance.

Dans le contexte du « Green Finance Framework » récemment mis en place, la Société a conclu avec succès un placement privé d'obligations vertes le 31 mars 2021, pour un montant total de 32 € mio. Ce nouveau financement durable a été conclu pour une durée de 5 ans. En juin 2021, la Société a ensuite contracté un nouveau financement bancaire « vert » de 50 € mio pour remplacer un financement existant du même montant arrivant à échéance en septembre 2022, et en a concomitamment prolongé l'échéance jusqu'au 30 juin 2025.

Ces opérations de financement réussies témoignent de la bonne performance environnementale du portefeuille de la Société.

La Société a par ailleurs étendu son programme de billets de trésorerie (« commercial paper ») de 50 € mio pour l'établir à 150 € mio en vue de disposer de sources de financement supplémentaires pour ses activités ainsi que pour sa croissance tout en étant en mesure d'optimiser davantage ses coûts de financement et de pouvoir également réaliser des tirages à plus long terme.

Afin de couvrir le risque de variation de taux, la Société a souscrit en 2021 plusieurs instruments de couverture, ceux-ci étant conclus jusqu'à l'échéance de ses financements actuels. Ces instruments permettent à la Société de se financer à des taux d'intérêt variables bas et favorables, tout en assurant une couverture contre le risque de variation de taux.

Le total des dettes financières de la Société est passé de 263,5 € mio au 31 décembre 2020 à 250,1 € mio au 31 décembre 2021, principalement par l'effet des liquidités générées par l'activité locative au cours de l'année et qui sont affectées à la réduction des dettes financières et à la distribution du dividende en numéraire (18,1 € mio).

Au 31 décembre 2021, l'utilisation totale s'élevait à 250,1 € mio provenant de différentes sources de financement (43,8 % de financement bancaire, 26,9 % de billets de trésorerie - « commercial paper », 12,8 % d'obligations et 16,5 % de financement interco). Un montant de 145 € mio est disponible sur les lignes de back-up non-tirées et un montant de 42,7 € mio sur la ligne de back-up interco comme garantie pour le programme de billets de trésorerie (« commercial paper »).

La résilience de la structure de financement de la Société a ainsi été confirmée au 31 décembre 2021, tant au niveau du montant des lignes de crédit disponibles que de la diversification de ses sources de financement.



Portefeuille d'immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location (hors projets de développement) est passée de 908,6 € mio au 31 décembre 2020 à 912,5 € mio au 31 décembre 2021. Hors investissements cette valeur a diminué de 8,2 mio € au cours de l'exercice 2021 en raison de l'effet combiné d'une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 3,2 m€, d'un transfert vers les immeubles destinés à la vente pour 3,3 mio €, de l'acquisition d'une unité commerciale et d'un ajustement de la valeur d'acquisition d'un actif à la suite d'une transaction, ce qui représente un montant total de 1,7 mio €.

La Société a procédé en 2021 à des investissements dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location pour un montant total de 12,2 € mio, dont la majeure partie a été affectée à la rénovation du centre commercial Ring Kortrijk à Courtrai, à la réalisation d'une petite extension du Shopping Bastions à Tournai, à l'implémentation de son concept « The Point » à Ring Kortrijk et Shopping 1 Genk, 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 l'acquisition d'une cellule commerciale dans le centre commercial Shopping 1 Genk pour 0,8 € mio.

Portefeuille d'immeubles commerciaux

La Société 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 et/ou de rénovation 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 est passé de 94,4 % au 31 décembre 2020 à 97,2 % au 31 décembre 2021. Cette augmentation est principalement due à l'effet combiné de l'arrivée d'un certain nombre de nouveaux locataires tels que Maisons du Monde, Jack & Jones et Ken à Belle-Île, Pitaya, Cantata et Palais des Thés à Nivelles, April et Ersoz à Genk, Hawaiian Poké Bowl et Superdry à Ring Kortrijk et Boulangerie Louise, Dunkin Donuts et Black & White Burger au Shopping Bastions, ainsi qu'à un intérêt manifesté par les acteurs développant des concepts de pop-up stores tels que « It's all about Christmas », Chronostock, etc.

Après une année 2020 difficile, le specialty leasing (i.e. l'occupation temporaire de stands et les activités promotionnelles dans les espaces communs) a retrouvé un meilleur dynamisme en 2021.

Ces bons résultats locatifs ainsi que des mesures gouvernementales moins restrictives imposées pour lutter contre la pandémie de Covid-19 se reflètent dans le « Like-For-Like » des résultats immobiliers opérationnels de ces actifs, qui ont augmenté de 15,2 % par rapport à une baisse de 19,1 % en 2020.

Débutés au premier trimestre 2021, les travaux de rénovation des façades et des espaces extérieurs du centre commercial Ring Kortrijk se déroulent sans difficulté, conformément au planning et au budget. Le nouveau logo ainsi que le nouveau nom du centre commercial (« Ring Kortrijk » au lieu de « Ring Shopping Kortrijk Noord ») ont également été dévoilés en 2021 et ont reçu un accueil très positif de la part des clients et des locataires du centre commercial. L'achèvement des travaux est prévu au deuxième trimestre de l'année 2022.

Au Shopping Bastions à Tournai, une petite extension de 250 m² a été réalisée et réceptionnée en fin d'année. Ce nouvel espace est déjà entièrement loué par deux locataires qui ouvriront leurs portes au premier trimestre 2022.

A Bruges, la Société a obtenu un permis permettant la rénovation et le redéveloppement partiel de son site. La planification de ces travaux ainsi que les discussions avec les locataires existants sont actuellement en cours. Le budget de cette rénovation est en cours de finalisation et la Société envisage de mettre en œuvre ce projet en 2022 ou en 2023 en fonction de ce qui précède et de le réaliser en plusieurs phases afin de limiter au maximum les nuisances pour les activités des locataires.

Au début de l'année 2021, tous les permis nécessaires à la réalisation du projet d'extension du Shopping Belle-Île ont été obtenus. La Société travaille actuellement à la commercialisation et à la finalisation du budget du projet de manière à pouvoir en déterminer ultérieurement le planning de réalisation.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 77,5 % au 31 décembre 2020 à 76,0 % au 31 décembre 2021. Cette légère baisse est due à l'effet combiné du départ de divers locataires et de la conclusion de plusieurs nouveaux baux et renouvellements de baux, principalement au sein du complexe « The Sage Antwerp » et, dans une moindre mesure, dans le complexe « The Sage Vilvorde ». A Anvers, la Société a acté le départ de locataires tels que KBC, ABN Amro et Argenta, ainsi que l'arrivée de Maersk Line et AGFA HealthCare. À Vilvorde, Quinz s'est étendu tandis que Solvus s'est installé.

Malgré cette légère baisse du taux d'occupation et compte tenu du contexte actuel, la Société se montre positive, surtout à Anvers, quant aux réactions qu'elle a reçues suite au lancement de son projet de rénovation visant à améliorer les qualités techniques des bâtiments et à renforcer leur

attrait esthétique. Au cours de l'année 2021, un nouveau restaurant exploité par ISS a été ouvert sur chaque site afin d'offrir un meilleur service aux locataires, tandis que les installations et équipements techniques des halls d'entrée ainsi que les blocs sanitaires ont également été modernisés. Ces améliorations sont toujours en cours et seront réalisées par phases jusqu'en 2023.

Le taux d'occupation au début de l'année 2021 étant nettement inférieur à celui du début de l'année 2020, l'effet

sur le « Like-for-Like » des résultats immobiliers opérationnels pour 2021 est assez important. Il est question d'une baisse de 26,7 % en 2021, contre une diminution de 1,5 % en 2020.

Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à 13,5 € mio au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 : 12,6 € mio). Cette augmentation de valeur est due aux investissements réalisés dans les projets Belle-Île et Waterloo au cours de l'exercice.

Résultats Financiers

Résultat net

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à 38,2 € mio (- 22,1 € mio en 2020). Cette augmentation significative (+ 60,3 € mio) par rapport à l'exercice précédent est due pour l'essentiel à une forte amélioration du résultat des activités non-clés, à savoir de - 58,8 € mio en fin d'année 2020 à - 0,8 € mio en fin d'année 2021 (soit + 58 € mio), ainsi qu'à une augmentation du résultat des activités clés de 2,3 € mio.

Résultat des activités clés

Le résultat net des activités clés au 31 décembre 2021 s'est élevé à 39 € mio contre 36,7 € mio à la fin de l'année 2020. Cette augmentation de 2,3 € mio est due à une augmentation de 3,5 € mio du résultat immobilier, à des charges d'exploitation quasi constantes (0,2 € mio d'augmentation) et à l'augmentation des frais financiers (+ 1,2 € mio). La Société a enregistré une augmentation de 3,5 € mio du résultat locatif net, soit 6,97 % par rapport à 2020. Malgré les nombreuses mesures sanitaires encore en vigueur en 2021 et les réductions de loyer et autres concessions accordées aux locataires par la Société, celle-ci a réussi à améliorer considérablement son résultat locatif net grâce à une gestion proactive de son portefeuille, à des renouvellements de baux et à de meilleurs niveaux de loyer.

Le solde des charges immobilières et des frais généraux est resté quasiment stable par rapport à 2020. Les charges immobilières ont diminué de 0,3 € mio, passant de 7,5 à 7,2 € mio, tandis que les frais généraux ont augmenté de 0,2 € mio, passant de 4,2 à 4,4 € mio.

Il en résulte une augmentation du résultat d'exploitation (des activités clés) de 3,7 € mio (+ 9,26 %), lequel atteint 43,2 € mio (contre 39,5 € mio à la fin de l'exercice 2020).

En raison notamment des opérations de refinancement menées en 2021 au titre d'une gestion prudente de la trésorerie et du renforcement de la position de financement de la Société, le résultat financier est passé de - 2,85 € mio à - 4,06 € mio à la fin de l'exercice 2021.

En avril 2021, la Société a émis de nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel. En tenant compte de l'augmentation du résultat net des activités clés de 6,38 % (soit 2,3 € mio) visé ci-avant et du nombre moyen d'actions plus élevé par rapport à l'année 2020, le résultat net des activités clés par action montre une légère baisse à 4,56 € (par rapport à

un résultat net des activités clés par action de 4,65 € au 31 décembre 2020). A cet égard, il convient de souligner que cette diminution s'explique également par le fait qu'en 2020, le dividende optionnel n'a été accordé qu'en novembre et que le calcul du résultat net par action a donc donné un résultat plus favorable que lorsque les actions nouvelles sont émises au cours du premier semestre de l'année (comme ce fut le cas en avril 2021).

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat de la réévaluation du portefeuille immobilier et les variations de la juste valeur du portefeuille de couverture. Le résultat de réévaluation des immeubles de placement a augmenté de 54,7 € mio, passant de - 57,9 € mio fin 2020 à - 3,3 € mio fin 2021. Cette évolution s'explique par des valorisations qui se stabilisent au sein d'un portefeuille n'ayant que peu évolué après les corrections qui y ont été apportées au cours des exercices 2019 et 2020 en raison de la crise sanitaire. Quant aux variations de la juste valeur du portefeuille de couverture, on constate une évolution positive de - 1,2 € mio à + 2,5 € mio. L'évaluation des produits dérivés est principalement déterminée par les fluctuations de taux.

Capitaux propres et valeur nette par action

Les capitaux propres au 31 décembre 2021 s'élevaient à 670,9 € mio (650,5 € mio au 31 décembre 2020), soit une augmentation de 3,1 %. Cette hausse s'explique par une combinaison de différents facteurs, tels que l'augmentation du capital de 15,1 € mio par le biais du dividende optionnel, le versement d'un dividende de 33,3 € mio pour l'exercice comptable 2020 et le résultat net reporté de + 38,1 € mio.

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 2021, s'élève à 77,19 € au 31 décembre 2021 (78,20 € au 31 décembre 2020).

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 2020, ayant entraîné une augmentation de ceux-ci de 15,1 € mio (capital) par la création de 372.776 nouvelles actions.

Le nombre d'actions émises s'établit à 8.692.063 actions au 31 décembre 2021.

Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

Afin de permettre d'une part la construction de son retail park et d'autre part l'extension de son centre commercial Bastions à Tournai, la Société a acquis en 2014 des droits réels sur plusieurs terrains adjacents au site dont elle était initialement propriétaire. Afin de valoriser au mieux ces terrains, la Société avait entamé il y a quelque temps des négociations avec différents candidats pour reprendre les parties de ces terrains non utilisées. Des accords avaient été conclus avec deux de ces candidats, mais sous réserve de l'obtention de permis.

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 8 février 2022, ces permis ont été obtenus fin de l'année 2021, de sorte que les actes de ventes seront passés dans le courant du premier semestre 2022 et que ces terrains sortiront donc

du portefeuille de la Société. Un premier terrain composé d'un ancien immeuble de bureau sera vendu à la zone de Police Tournais qui y installera après redéveloppement son commissariat alors que le second, sur lequel la Société est titulaire d'un bail emphytéotique, sera cédé à l'enseigne Lidl pour y implanter un nouveau magasin. Ces opérations contribueront au renforcement commercial du Shopping Bastions. A l'exception de ces éléments et de la prolongation du mandat d'un administrateur qui a été exposée dans la partie « Rapport Annuel Consolidé » ci-avant, aucun autre événement significatif n'est survenu après le 31 décembre 2021 qui soit susceptible d'avoir une influence sur le présent Rapport Financier Annuel 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. Cependant, la société a lancé ou mis en

œuvre des projets spécifiques (cf. chapitre « Évolution des activités opérationnelles »)

Affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à 38,2 € mio (- 22,1 € mio en 2020). Cette augmentation significative (+ 60,3 € mio) par rapport à l'exercice précédent est due pour l'essentiel à une forte amélioration du résultat des activités non-clés, à savoir de - 58,8 € mio en fin d'année 2020 à - 0,8 € mio en fin d'année 2021 (soit + 58 € mio), ainsi qu'à une augmentation du résultat des activités clés de 2,3 € mio.

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 13 avril 2022 à 11.00 heures à Medialaan 28 à Vilvorde (à côté du siège de la Société). Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un dividende d'un montant par action de € 4,10 brut –€ 2,87 net (2020: brut € 4,00 – net € 2,80).

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 19 avril 2022,

au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à l'augmentation du capital par l'apport en nature de la créance de dividende net (i.e. € 2,87 par action).

Pour les Actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles actions et qui bénéficieront d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telles réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende net de précompte (i.e. € 2,87 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du lundi 9 mai 2022. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 19 avril 2022.

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 « Date Mise en paiement du dividende » seront respectivement fixées les 14 avril (et non le lundi (de Pâques) 18 avril comme erronément publié dans le communiqué de presse du 8 février 2022), 19 avril et 9 mai 2022.

Les services financiers sont assurés par BNP Paribas Fortis.

Prévisions

Pour l'année 2022, la Société prévoit de réaliser un résultat net des activités clés compris entre 4,70 € et 4,80 € par action. Cet objectif doit toutefois être considéré avec prudence, étant donné les incertitudes de plus en plus limitées mais toujours persistantes, liées au contexte sanitaire et les conséquences de la situation géopolitique internationale. La Société ne manquera pas dans ce contexte d'informer le marché de l'éventuelle survenance de nouvelles mesures pouvant avoir un impact sur cet objectif.

Cette fourchette devra être adaptée en cas de distribution d'un dividende optionnel, dont la décision formelle devrait être prise lors du Conseil d'Administration du 19 avril 2022.

Par ailleurs, la Société poursuit ses recherches d'opportunités de croissance de son portefeuille par le biais de nouvelles acquisitions ou de nouveaux développements. Si de telles opportunités venaient à se matérialiser, la Société en informerait immédiatement le marché.

Le Conseil d'Administration déclare que :

1. sur base des contrôles effectués et des recommandations du Code 2020, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société sont adéquats et permettent d'assurer avec un niveau raisonnable de certitude 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 pendant l'exercice concerné ;
2. les comptes annuels offrent une représentation fidèle de l'actif, du passif, de la situation financière et du résultat de la Société et des Sociétés de Périmètre comprises dans la consolidation ;
3. le Rapport Financier Annuel offre une représentation fidèle de la situation à la date d'établissement du bilan, du déroulement des opérations durant l'exercice comptable de la Société et de celui des Sociétés de Périmètre dont les données sont reprises dans ses comptes annuels ;
4. le présent Rapport Financier Annuel décrit les risques significatifs auxquels la Société et les Sociétés de Périmètre sont confrontées ;
5. après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le Rapport Financier 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, 9 mars 2022



EPRA

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



La performance EPRA

Ces chiffres sont fournis à titre d'information uniquement et ne sont pas exigés par la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées, ni soumis à aucune forme de contrôle par les autorités gouvernementales ; ces chiffres n'ont pas été vérifiés par l'auditeur. L'EPRA (European Public

Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier européen coté en bourse, dans le but de renforcer la confiance dans le secteur et d'augmenter les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe.

Indicateurs EPRA	Définitions		2021	2020
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 €/action	38.993 4,56	36.656 4,65
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 reconstitué 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 €/action	695.011 79,96	675.691 81,22
2 EPRA NAV METRICS - EPRA Net Tangible Assets	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 €/action	671.781 77,29	652.561 78,44
2 EPRA NAV METRICS - EPRA Net Disposal Value	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 €/action	670.897 77,19	650.144 78,15
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%	5,6%
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.		6,1%	7,7%
5 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides inclus), divisé par les revenus locatifs bruts. Objectif: Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.		21,5%	28,5%
5 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides exclus), divisé par les revenus locatifs bruts. Objectif: Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.		18,2%	25,3%

1. EPRA résultat

(x € 1.000)	2021	2020
Résultat net IFRS (part du groupe)	38.191	-22.148
Ajustement pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.275	57.936
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2	-325
Autre résultat sur portefeuille et impôts différés	-	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.475	1.193
EPRA Résultat (part du groupe)	38.993	36.656
Moyenne pondérée du nombre d'actions	8.553.166	7.876.435
EPRA Résultat par action	4,56	4,65

2. EPRA NAV METRICS

(x € 1.000)	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires	670.897	670.897	670.897	650.548	650.548	650.548
A inclure/à exclure						
Instruments hybrides						
NAV diluée	670.897	670.897	670.897	650.548	650.548	650.548
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	670.897	670.897	670.897	650.548	650.548	650.548
Exclus:						
v) Impôt différé en relation avec les gains de la juste valeur des IP						
vi) Juste valeur des instruments financiers	884	884		2.013	2.013	
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			-41			-404
ix) Réévaluation des actifs incorporels à leur juste valeur						
x) Taxe sur les mutations immobilières	23.230			23.130		
NAV	695.011	671.781	670.897	675.691	652.561	650.144
Nombre d'actions entièrement dilué	8.692.063	8.692.063	8.692.063	8.319.287	8.319.287	8.319.287
NAV par action (in €)	79,96	77,29	77,19	81,22	78,44	78,15

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

(x € 1.000)	2021	2020
Immeubles de placement	926.005	921.209
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	-13.514	-12.635
Immeubles disponibles à la location	905.980	902.064
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	23.230	23.130
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	929.210	925.194
Revenus locatifs bruts annualisés	53.939	53.749
A exclure:		
Charges immobilières	-1.543	-1.548
Revenus locatifs nets annualisés (A)	52.396	52.201
EPRA RENDEMENT INITIAL NET (A/B)	5,6%	5,6%
A exclure:		
Périodes de gratuité locative non échues	1.580	1.279
Revenus locatifs nets annualisés (périodes de gratuité exclues) (C)	53.976	53.480
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'inoccupation en € 1.000	Valeur locative estimée (VLE) en € 1.000	EPRA vacance locative 2021	EPRA vacance locative 2020
Segment					
Bureaux	62.429	2.239	8.951	25,0%	21,6%
Centres commerciaux	221.505	1.845	49.292	3,7%	5,2%
Total des immeubles disponibles à la location	283.934	4.084	58.243	6,1%	7,7%

5. EPRA ratio des coûts

(x € 1.000)	2021	2020
(i) Ligne de charges administratives/opérationnelles par compte de résultat IFRS	12.546	17.048
(ii) Coûts / frais de service nets	2.885	2.225
(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	-3.673	-3.222
(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	-10	-4
(viii) Frais de service recouverts par le biais des loyers mais non facturés séparément		
Frais (y compris frais directs de vacance) (A)	11.748	16.047
(ix) Frais d'inoccupation directs	-1.785	-1.840
Frais (hors frais directs de vacance) (B)	9.963	14.206
(x.a) Revenu locatif brut moins les coûts de la location du terrain - selon les IFRS	58.411	59.429
(x.b) Moins : Autres produits/recharges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux	-3.673	-3.222
(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)	54.738	56.207
EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (A/C)	21,5%	28,5%
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (B/C)	18,2%	25,3%

Rapport immobilier

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



Le marché belge de l'immobilier¹

2021, année de transition pour l'immobilier commercial, après trois années marquées par des volumes d'investissements records.

L'année 2021 a été marquée par une baisse significative (+/- 20%) du volume d'investissements réalisé en immobilier professionnel. Cette baisse est bien évidemment partiellement due au contexte sanitaire toujours compliqué mais aussi au nombre limité de grande transaction.

Comme en 2020, l'immobilier commercial a perdu sa place de deuxième classe d'actifs préférée des investisseurs au profit de la logistique et du résidentiel. Cette baisse du volume d'investissements en immobilier commercial est également fortement due à l'absence totale de grande transaction sur le marché en 2021, tendance qui devrait probablement évoluer dans les mois et années à venir.

Les « prime yields » ont légèrement augmenté dans les différents segments de l'immobilier commercial depuis 2020 pour s'établir respectivement à 4,35% pour les centres villes, 4,65% pour les centres commerciaux et 5,60% pour les retail parks. Les experts s'attendent à une stabilisation des taux en 2022 (déjà visible au deuxième semestre 2021) avant probablement un regain d'intérêt à partir de 2023.

Niveau record du take-up en immobilier commercial.

Malgré un paysage commercial en forte évolution, le niveau de prise en occupation (take-up) a atteint un record en 2021 pour s'établir à 480.000m².

Ces très beaux résultats sont en grande partie dus à une activité très soutenue dans le segment de l'immobilier commercial de périphérie qui a représenté plus de 60% du take-up et ce principalement grâce à l'ouverture de plusieurs nouveaux développements ainsi qu'à l'expansion soutenue de chaînes actives dans l'alimentation, l'équipement de la maison et le discount.

Le take-up a également repris des couleurs, même si dans une moindre mesure, dans les centres-villes et dans les centres commerciaux pour s'élever respectivement à 105.000 et 50.000m². Les activités horecas ont été les plus actives dans ce secteur alors que les utilisateurs de grandes surfaces sont restés assez calmes.

Il est également intéressant de noter que le nombre de transactions a augmenté de 25% par rapport aux années précédentes ce qui prouve à nouveau l'intérêt des détaillants pour développer leurs réseaux de magasins physiques.

Bonne année pour les investissements en immobilier de bureaux

Après une année 2020 de tous les records, l'activité en 2021 est revenue à des niveaux plus normaux même si toujours supérieurs à la moyenne des dernières années. L'immobilier de bureaux confirme de la sorte sa place d'actif préféré des investisseurs sur le marché belge.

Cet intérêt soutenu pour les bureaux se reflète dans les valorisations des actifs avec une compression des « prime yields » à 3.60% à Bruxelles pour les actifs « core » et une perspective de compression dans la région flamande aux alentours de 5.15% pour ces mêmes actifs.

Amélioration du take-up en immobilier de bureaux.

Après la forte baisse du take-up connue en 2020, l'activité s'est redressée de manière significative en 2021 tout en restant toutefois encore en-dessous des niveaux d'avant Covid. Le redressement a été plus prononcé à Bruxelles mais également présent dans la région flamande du pays. Les bonnes performances du dernier trimestre 2021 laissent d'autre part présager un rebond en 2022.

Résumé et aperçu du portefeuille immobilier

Résumé du portefeuille immobilier

(x € 1.000)	Centres commerciaux	%	Bureaux	%	Total
Valeur réelle					
Immeubles disponibles à la location	818.221		94.270		912.491
Projets de développement	13.514				13.514
Total investissements immobiliers	831.735	89,5%	94.270	10,2%	926.005
Actifs destinés à la vente	3.325	0,4%			3.325
Valeur assurée ¹	510.459	83,9%	98.021	16,1%	608.480
Loyers contractuels	49.738	90,5%	5.247	9,5%	54.986

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				
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	2020	19,5%	30.223	1.641
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,5%	28.154	1.500
Shopping Bastions, Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,3%	31.381	1.450
Retail Parc Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	2016	2,1%	10.312	360
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2019	0,6%	3.485	
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,0%	21.661	1.250
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	2005	13,3%	32.677	2.000
Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A, 9000 Gent	2014	0,8%	3.960	
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,4%	15.415	44
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,5%	3.487	95
Retail parc Brugge, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	1970	4,4%	20.946	650
Retail Parc Turnhout, Parklaan 80, 2300 Turnhout	1979	3,6%	19.804	765
		88,0%	221.505	9.755
Bureaux				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,0%	12.772 / 228 ⁵	337
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 349 ⁵	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ⁵	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,0%	10.600 / 767 ⁵	224
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	2,8%	16.003 / 821 ⁵	322
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	2,0%	11.163 / 224 ⁵	217
		10,1%	59.894 / 2.505⁵	1.393
Projets commerciaux				
Redéveloppement complexe commercial à Waterloo		0,1%		
Extension shopping Belle-Île à Liège		0,6%		
Nivelles terrains		0,7%		
		1,5%		
Immeubles de placement destinés à la vente				
Immeuble et terrains à Tournai		0,4%		
		0,4%		
Total		100,0%	281.399 / 2.505⁵	11.148

Suite >>



Suite

	Loyers contractuels au 31 décembre 2021 (€ x 1.000)	Valeur locative sur vide (€ x 1.000)	Revenus locatifs théoriques au 31 décembre 2021 (€ x 1.000)	Valeur locative estimée (€ x 1.000)	Taux d'occupation au 31 décembre 2021
	1	2	3	4	
Commercial					
Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1, 4020 Liège	11.132.369	57.500	11.189.869	10.720.436	99,7%
Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.541.957	45.584	9.587.541	8.938.055	100,0%
Shopping Bastions, Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.292.734	225.661	8.518.395	8.095.354	97,6%
Retail Parc Bastions, Rue des bastions 100, 7500 Tournai	1.089.912	22.599	1.112.511	1.156.070	98,0%
7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	429.000	0	429.000	429.830	100,0%
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.385.168	724.600	4.109.768	4.335.055	85,6%
Ring Kortrijk, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	7.492.026	151.528	7.643.554	7.288.884	99,1%
Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A, 9000 Gent	520.373	0	520.373	489.809	100,0%
Genk Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.151.740	491.000	2.642.740	2.391.170	82,1%
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	897.545	0	897.545	876.950	100,0%
Retail parc Brugge, Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis	2.357.285	126.525	2.483.810	2.393.385	100,0%
Retail Parc Turnhout, Parklaan 80, 2300 Turnhout	2.306.983	0	2.306.983	2.176.937	100,0%
	49.597.092	1.844.997	51.442.089	49.291.934	97,2%
Bureaux					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	360.372	491.060	851.432	831.320	40,9%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	253.801	356.380	610.181	584.800	39,1%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1.344.442	364.960	1.709.402	1.860.320	80,5%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.193.396	353.110	1.546.506	1.629.055	83,5%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1.976.230	428.820	2.405.050	2.376.255	82,1%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.433.862	244.640	1.678.502	1.669.250	85,3%
	6.562.104	2.238.970	8.801.074	8.951.000	76,0%
Projets commerciaux					
Redéveloppement complexe commercial à Waterloo					
Extension shopping Belle-Île à Liège					
Nivelles terrains					
Immeubles de placement destinés à la vente					
Immeuble et terrains à Tournai					
Total	56.159.196	4.083.967	60.243.163	58.242.934	93,9%

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.

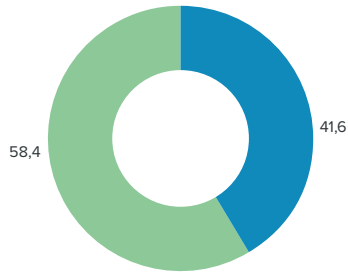
4 Le taux d'occupation se calcule en divisant le montant (indexé) des locations en cours par la somme des loyers perçus et des loyers estimés pour les locaux vacants. Ces derniers sont estimés sur base des loyers courants du marché, conformément aux directives EPRA.

5 Archives

Informations clés rapport immobilier

Répartition géographique

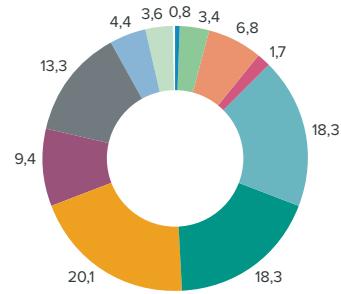
(en % de la valeur réelle)



Flandres Wallonie

Répartition géographique

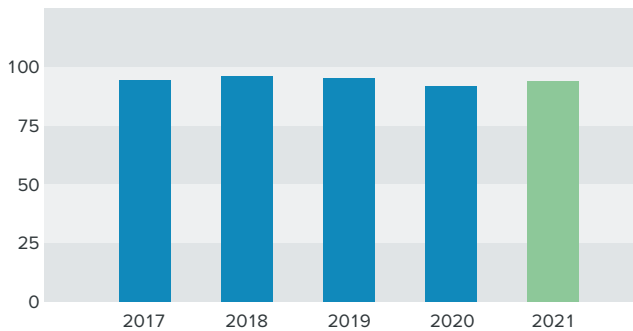
(en % de la valeur réelle)



Gent Nivelles Courtrai
 Vilvorde Tournai Bruges
 Berchem-Anvers Liège Turnhout
 Waterloo Genk

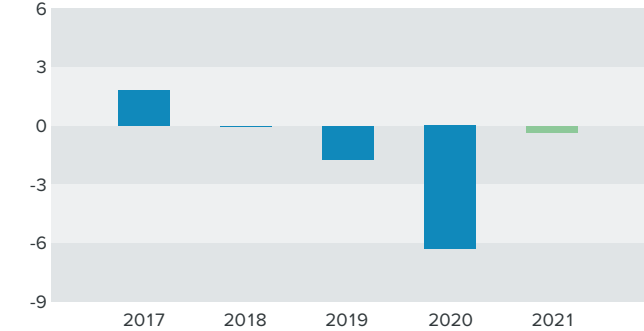
Taux moyen d'occupation

(en % du revenu locatif)



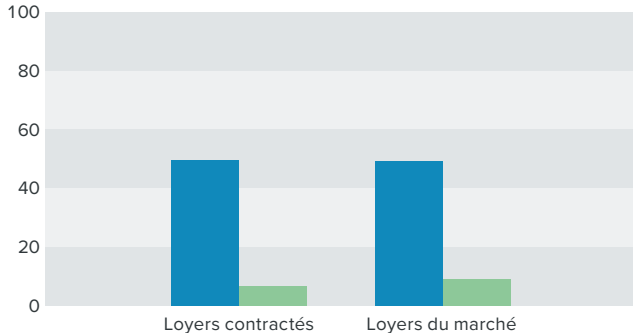
Réévaluation du portefeuille

(en %)



Loyers contractés/loyers du marché

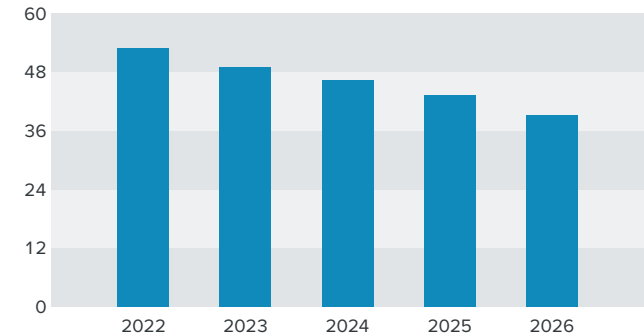
(x € 1.000)



Commercial Bureaux

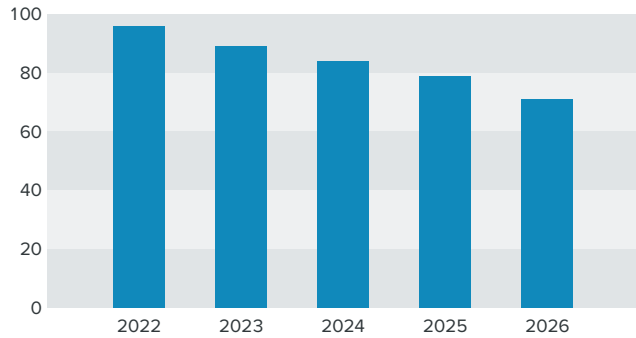
Revenus locatifs sur 5 ans

(en € mio)



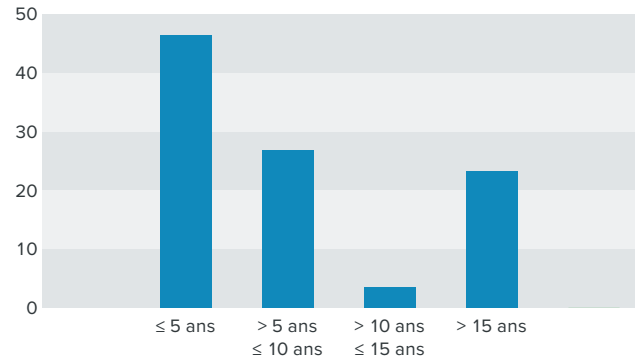
Revenus locatifs garantis

(en %)



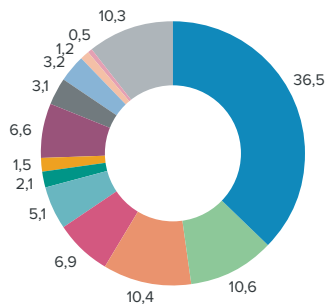
Analyse d'âge du portefeuille immobilier

(en % valeur réelle)



Branche mix immeubles de placement centres commerciaux

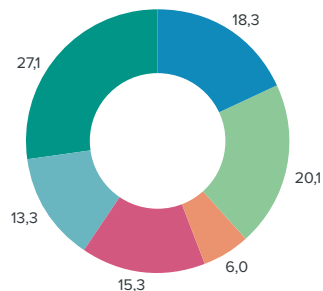
(en % du revenu locatif)



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

Immeubles de placement > 5%

(en % valeur réelle)



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

Top 10 - portefeuille total

Locataire	Section	%
1 CARREFOUR	Retail	5,0%
2 AHOLD DELHAIZE	Retail	3,0%
3 C&A	Retail	3,0%
4 A.S. WATSON GROUP	Retail	2,3%
5 BESTSELLER	Retail	2,0%
6 BRICO	Retail	2,0%
7 HENNES & MAURITZ	Retail	1,9%
8 LUNCH GARDEN	Retail	1,7%
9 CASSIS/PAPRIKA	Retail	1,6%
10 REDISCO	Retail	1,4%
		24,1%

Top 10 – commercial

Locataire	%	
1 CARREFOUR	5,6%	
2 AHOLD DELHAIZE	3,4%	
3 C&A	3,4%	
4 A.S. WATSON GROUP	2,6%	
5 BESTSELLER	2,3%	
6 BRICO	2,2%	
7 HENNES & MAURITZ	2,1%	
8 LUNCH GARDEN	1,9%	
9 CASSIS/PAPRIKA	1,8%	
10 REDISCO	1,6%	
		26,9%

Top 10 - bureaux

	Locataire	%
1	RICOH	13,2%
2	ANTEA	5,7%
3	QUINZ	4,7%
4	MAERSK LINE BELGIUM	4,6%
5	AMADEUS	4,5%
6	TVM	4,2%
7	NEOVIA	3,9%
8	BTV	3,3%
9	USG	2,9%
10	SPB BENELUX	2,9%
		50,0%

Durée moyenne des contrats de bail

La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 2,1 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,6 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 SA. 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 66,7 % de la valeur réelle du portefeuille immobilier total. La prime d'assurance pour 2021, taxes incluses, s'élève à €0,2 mio.

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 SIR.

Dérogation centre commercial 'Belle-Île' conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi 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 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 § 1^{er} et § 2 de la Loi SIR est en vigueur.

Tenant compte des réévaluations effectuées en cours d'exercice, principalement au sein du centre commercial Ring Kortrijk et des bureaux à Anvers, la valeur de Belle-Île s'est à nouveau établie fin 2021 au-delà de la limite de 20% (20,1% au 31 décembre 2021), 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

Afin de permettre d'une part la construction de son retail park et d'autre part l'extension de son centre commercial Bastions à Tournai, la Société a acquis en 2014 des droits réels sur plusieurs terrains adjacents au site dont elle était initialement propriétaire. Afin de valoriser au mieux ces terrains, la Société avait entamé il y a quelque temps des négociations avec différents candidats pour reprendre les parties de ces terrains non utilisées. Des accords avaient été conclus avec deux de ces candidats, mais sous réserve de l'obtention de permis.

Ces permis ont été obtenus fin de l'année 2021, de sorte que les actes de ventes seront passés dans le courant du premier semestre 2022 et que ces terrains sortiront donc du portefeuille de la Société. Un premier terrain composé d'un

ancien immeuble de bureau sera vendu à la zone de Police Tournais qui y installera après redéveloppement son commissariat alors que le second, sur lequel la Société est titulaire d'un bail emphytéotique, sera cédé à l'enseigne Lidl pour y implanter un nouveau magasin. Ces opérations contribueront au renforcement commercial du Shopping Bastions.

Au cours de l'exercice, la Société a également procédé à l'acquisition d'une cellule commerciale dans le centre commercial Shopping 1 Genk pour 0,8 € mio.

Projets de développement

Au premier semestre 2021, les travaux de rénovation relatifs aux façades, entrées et zones extérieures du centre commercial Ring Kortrijk ont commencé et dureront 1 an. Un nouveau nom (Ring Kortrijk en lieu et place de Ring Shopping Kortrijk Noord) ainsi qu'un nouveau logo ont été révélés dans le courant de l'année et ont reçu un accueil enthousiaste de la clientèle.

A Belle-Ile, après la rénovation intérieure réalisée en 2019 et 2020, un nouveau logo plus en adéquation avec le nouveau positionnement du centre a été lancé. La Société s'est également vu délivrer tous les permis nécessaires à la réalisation de son projet d'extension portant sur une surface de 11.000m². Compte tenu de l'impact de la situation sanitaire sur le timing de commercialisation ainsi que sur les prix de construction, la Société se donne le temps de revoir ces différents paramètres avant de déterminer un planning plus précis de réalisation.

Afin de continuer d'améliorer l'expérience clients, la Société a continué d'investir dans son projet transversal « Customer

Journey » en implémentant entre autres son concept 'The Point' à Courtrai et Genk, de nouvelles signalisations à Courtrai ainsi que de nouvelles zones de repos à Liège et Nivelles.

A Bruges, la Société a introduit une demande de permis modificatif de son permis relatif à la réalisation de son projet de rénovation. Elle espère se voir délivrer ce permis au premier semestre 2022 et pouvoir entamer la réalisation de ce projet en 2022 et 2023.

Enfin à Waterloo, la Région a donné son approbation provisoire au projet de ZEC ('zone d'enjeu communal') introduit par la commune et nécessaire à la réalisation du projet de la Société de sorte que la Société puisse maintenant préparer l'introduction de sa demande de permis d'urbanisme pour la fin 2022.



Description du portefeuille immobilier

Retail portefeuille



Shopping Belle-Île

Quai des Vennes 1, 4020 Liège

Top 5 locataires

Carrefour	5,2%
C&A	3,9%
A.S. Watson Group	3,2%
Damart	2,3%
Bestseller	2,3%

Nombre de locataires: 93

Construction: 1994 - Rénovation 2020

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

Surface locative: 30.233 m²



Shopping Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles

Top 5 locataires

Ahold Delhaize	5,9%
Bestseller	2,9%
As Adventure	2,6%
Delcambe Chaussures	2,5%
H&M Hennes & Mauritz Nv	2,4%

Nombre de locataires: 98

Construction: 1974 – Extension et rénovation 2012

Situation: Shopping Nivelles se situe à la sortie 'Nivelles Sud' de l'autoroute E19

Surface locative: 28.154 m²



Ring Kortrijk

Ringlaan, 8500 Kortrijk

Top 5 locataires

C&A	4,3%
H&M Hennes & Mauritz Nv	4,1%
Redisco	3,7%
A.S. Watson Group	3,3%
Ahold Delhaize	3,1%

Nombre de locataires: 84

Construction: 1973 – Rénovation 2005

Situation: Ring Shopping est situé le long du ring de Kortrijk

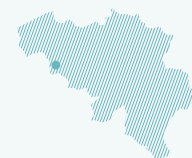
Surface locative: 32.677 m²





Shopping Bastions

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 locataires

C&A	5,1%
Ahold Delhaize	4,9%
A.S. Watson Group	3,2%
New Yorker	2,8%
Etam	2,7%

Nombre de locataires: 88

Construction: 1973 – Rénovation 2005

Situation: Shopping Bastions est situé le long du ring de Tournai

Surface locative: 31.381 m²



Retail Park Bastions

Rue des bastions 100, 7500 Tournai



Top 5 locataires

Maisons Du Monde	18,9%
Sportsdirect	16,1%
Brico	16,0%
ZEB	12,9%
AS Adventure	10,7%

Nombre de locataires: 8

Construction: 2016

Situation: Retail Park Bastions est situé le long du ring de Tournai

Surface locative: 10.312 m²



7 Fontaines

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 3 locataires

La Forêt	51,1%
Tom&Co	27,7%
Burger Brands	21,3%

Nombre de locataires: 3

Construction: 2019

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

Surface locative: 3.485 m²



Shopping 1

Rootenstraat 8, 3600 Genk



Top 5 locataires

Q Park	14,3%
Ahold Delhaize	6,2%
New Yorker	5,7%
Lunch Garden	5,5%
Burger Brands	3,9%

Nombre de locataires: 59

Construction: 1967 – Rénovation 2014

Situation: Shopping 1 est situé dans le centre de Genk

Surface locative: 21.661 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk



Top 5 locataires

C&A	14,3%
Inditex	14,1%
A.S. Watson Group	11,0%
H&M Hennes & Mauritz Nv	9,5%
Bestseller	8,0%

Nombre de locataires: 18

Construction: 2008

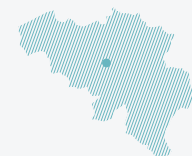
Situation: Genk Stadsplein se situe dans le centre de Genk

Surface locative: 15.415 m²



Centre commercial Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo



Top 5 locataires

Celebrity	20,1%
Club	18,6%
Madame Charlotte	14,2%
Planet Parfum	12,4%
Exki	9,2%

Nombre de locataires: 12

Construction: 1968

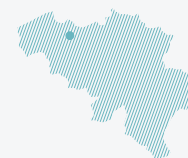
Situation: Le complexe est situé au centre de Waterloo

Surface locative: 3.487 m²



Shopping Overpoort

Overpoortstraat, 9000 Gent



Top 5 locataires

Jims	31,5%
Ahold Delhaize	25,3%
A.S. Watson Group	17,0%
Yammi Yammi	14,6%
Subway - Honny Bunny	11,6%

Nombre de locataires: 5

Construction: 2014

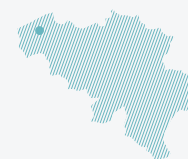
Situation: Shopping Overpoort est situé dans le centre ville, le long de la rue Overpoort

Surface locative: 3.960 m²



Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis



Top 5 locataires

Carrefour	40,0%
Media Markt	20,4%
Brico	19,7%
Lunch Garden	6,7%
Pearle	4,2%

Nombre de locataires: 11

Construction: Début 70

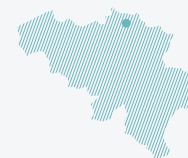
Situation: Brugge Retail Park est situé le long d'une des principales voies d'accès à Brugge

Surface locative: 20.946 m²



Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout



Top 5 locataires

Carrefour	55,5%
Brico	19,2%
Lunch Garden	7,4%
Auto 5	4,2%
McDonald's	3,5%

Nombre de locataires: 12

Construction: Début 70

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

Surface locative: 19.804 m²

Immeubles de bureaux

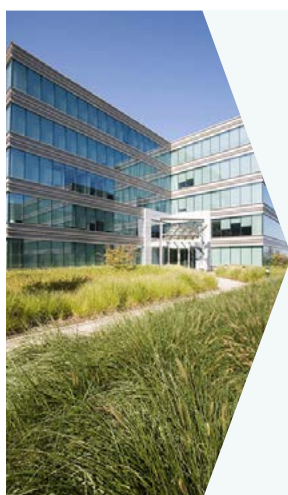
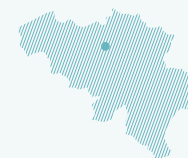


The Sage Vilvoorde 28

Medialaan 28, 1800 Vilvorde

Top 4 locataires

Ricoh	54,7%
Quinz	20,4%
Neovia	16,8%
Usg People Business Solutions	8,1%

Nombre de locataires: 4**Construction:** 2001**Situation:** Dans le 'Business- & Mediapark', à proximité du ring de Bruxelles (sortie 6) et de l'aéroport national**Surface locative:** 13.000 m²

The Sage Vilvoorde 30

Medialaan 30, 1800 Vilvorde

Top 5 locataires

Nutrition & Sante	36,8%
Ricoh	9,0%
Usg People Business Solutions	1,7%
Ced Belgium	1,5%
Bahlsen	0,1%

Nombre de locataires: 5**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

The Sage Vilvoorde 32

Medialaan 32, 1800 Vilvorde

Top 4 locataires

Intersystems	37,8%
Bahlsen	25,6%
Ced Belgium	22,7%
Grenke Lease	13,9%

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:** 4.023 m²



The Sage Antwerp 1

Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen

Top 5 locataires

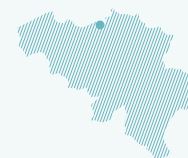
Antea	27,5%
Maersk Line Belgium	22,3%
BTV	16,0%
Celestia	8,0%
KH Engineering België	7,7%

Nombre de locataires: 7

Construction: 2001 - Renovatie 2021

Situation: Près de la gare de Berchem

Surface locative: 11.367 m²



The Sage Antwerp 2

Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen

Top 5 locataires

Spb Benelux	13,7%
Odyssey	13,5%
Vito	13,1%
Tennant	12,7%
Hlb	12,5%

Nombre de locataires: 10

Construction: 1999 - Renovatie 2021

Situation: Près de la gare de Berchem

Surface locative: 16.824 m²



The Sage Antwerp 3

Berchemstationstraat 76-78, 2600 Antwerpen

Top 5 locataires

Amadeus	18,2%
Tvm	17,1%
Usg	11,9%
Cws - Boco	7,2%
Finvision	6,2%

Nombre de locataires: 15

Construction: 2002 - Renovatie 2021

Situation: Près de la gare de Berchem

Surface locative: 11.417 m²



Projets de développement

Waterloo

Secteur

Retail/Résidentiel

État d'avancement

Non committed

Type

Réaménagement
multifonctionnel du
complexe commercial

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.

Étendue estimée

+/- 15.000 m² GLA



Centre commercial 'Belle-Île' – Liège

Secteurs

Commercial/F&B/Leisure

État d'avancement

Non committed

Type

Extension

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 ont été obtenus en 2021.

Étendue estimée

+/- 11.000 m² GLA



Rapports des experts évaluateurs

Conclusions des rapports des experts évaluateurs rédigés le 31 décembre 2021, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, conforme à l'AR SIR.

Les deux rapports ont été établis sur base de la valeur de marché telle que définie dans les 'International Valuation Standards' publiés par la 'Royal Institution of Chartered Surveyors' (Le 'Red book'), une méthode d'évaluation acceptée internationalement. La valeur de marché (= fair value) est définie comme étant « *le montant estimé pour lequel un bien pourrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte* ».

Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

Cushman & Wakefield

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 2021: € 482,0 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 2021: € 424 mio (juste valeur).

Cette valorisation ne comporte pas de valeur négative.

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

Coûts de transaction

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

Postulats et sources d'information

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

Les postulats sont des faits, des circonstances ou des situations qui influent l'objet ou l'estimation d'une valorisation qui, selon le contrat, doit être vérifiée par la partie estimatrice dans le cadre du processus de valorisation. Dans le cadre de nos valorisations, nous utilisons un certain nombre de postulats et de sources d'informations. Nous estimons que nos postulats sont raisonnables compte tenu de notre connaissance des biens immobiliers et du contenu des rapports qui nous ont été remis. Si ces postulats n'étaient pas corrects, la valorisation devrait être corrigée. Vous trouverez ci-dessous les postulats utilisés pour notre valorisation.

Inspections

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

Informations

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

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

Titre

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

Superficies

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

Machines et installations

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

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

Études environnementales et du sol

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

Nous n'avons pas reçu pour mission d'effectuer des contrôles de la structure des biens immobiliers, mais notre rapport évalue les besoins en réparations, le cas échéant.



Les biens immobiliers ont été appréciés sur la base de l'estimation de la société selon qui, sauf avis contraire, aucun matériau dangereux n'a été utilisé lors de la construction des bâtiments concernés.

Planification

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

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

Conventions de bail

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

Nous n'avons effectué aucune analyse de solvabilité des locataires. Cependant, nous tenons compte dans notre valorisation de notre connaissance pour ce marché de la situation financière des locataires. Nous avons supposé que

chaque locataire pouvait remplir ses engagements locatifs et qu'il n'y a aucune violation des conventions de bail.

La valeur totale du portefeuille immobilier (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 2021 à € 906 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 2021, la valeur totale des projets de développement s'élève à € 13,5 mio, intégralement évalués au prix coûtant.

Wereldhave Belgium en bourse

Dividendes et nombre d'actions	82
Autres informations	84
Agenda financier pour 2022	85
Données boursières	86



Dividendes et nombre d'actions

Les Actionnaires de la Société ont connu en 2021 un rendement (calculé en tenant compte de l'évolution du cours de bourse et du dividende brut distribué durant l'exercice) de 35,6 % (2020 : -49,2 %). Le rendement de l'EPRA Index Eurozone s'élève à 3,8 %. La proportion cours/bénéfice se situait à 10,8 fin 2021.

Le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2021 s'élevait à € 49,30 contre € 39,30 le 31 décembre 2020. Ni la Société, ni l'une de ses filiales ne détiennent d'actions de 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 2021, les volumes échangés se situent en moyenne à 4.742 actions par jour, soit une augmentation de 5,1 % du volume par rapport à 2020 (en moyenne 4.511 unités par jour). Le taux de circulation (vélocité) de l'action sur 2021 s'élève à 0,06%.

L'action Wereldhave Belgium

	2021	2020	2019
Nombre d'actions			
Nombre d'actions en fin de période	8.692.063	8.319.287	7.807.981
Nombre d'actions ayant droit au dividende	8.692.063	8.319.287	7.807.981
Nombre d'actions nominatives	4.670.666	4.446.670	4.821.564
Actions dématérialisées	4.021.397	3.872.617	2.986.417
Capitalisation boursière en clôture (€ mln)	428,5	326,9	673,0
Free float (%)	34,1%	32,3%	33,5%
Cours de l'action (€)			
Clôture la plus élevée	54,10	88,00	93,20
Clôture la moins élevée	39,30	35,30	79,00
Cours de l'action en date de clôture	49,30	39,30	86,20
Prime (+)/réduction (-) par rapport à la valeur nette (%)	-36,13	-49,74	-2,35
Cours moyen	46,63	54,24	82,75
Données par action (€)			
Valeur nette (valeur réelle)	77,19	78,20	88,27
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	77,29	78,44	88,40
Dividende brut	4,10	4,00	4,50
Dividende net	2,87	2,80	3,15
Rendement brut (%)	8,32%	10,18%	5,22%
Rendement net (%)	5,82%	7,12%	3,65%
Pay-out ratio (%)	89,72%	83,97%	81,03%
Volume (nombre d'actions)			
Volume moyen par jour	4.742	4.511	3.605
Volume annuel	1.223.353	1.159.444	919.227
Taux de circulation (%)	0,06%	0,06%	0,05%

Dividende

Un dividende de € 4,10 brut – € 2,87 net (2020 : € 4,00 brut – € 2,80 net) par action sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui se tiendra le 13 avril 2022.

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 mardi 19 avril 2022, 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. € 2,87 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. € 2,87 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir



du lundi 9 mai 2022. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées le 19 avril 2022.

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 jeudi 14 avril, mardi 19 avril et lundi 9 mai 2022.

Actionnariat

Nom	Nombre de droits de vote détenus de manière directe	% des droits de vote détenus de manière directe
Wereldhave N.V. WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland	2.865.359	32,97%
Wereldhave International N.V. WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland	2.862.964	32,94%
Public	2.963.740	34,10%
Total	8.692.063	100%

Aucun des Dirigeants Effectifs et des membres du Conseil d'administration ne détient d'actions de la Société au 31 décembre 2021.

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 de la Société s'élève à € 362.810.389,47 mio répartis entre 8.692.063 actions, dont chaque 1/8.692.063ème représente une partie du capital 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 NV et Wereldhave International NV ont annoncé qu'elles détenaient respectivement plus de 30 % des actions avec droit de vote de la Société au 1^{er} septembre 2008.

Au 31 décembre 2021, 8.692.063 actions sont en circulation, dont 32,96 % sont détenus par Wereldhave NV, 32,94 % par Wereldhave International NV et 34,10 % par le public (« Free Float »).

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

Capital autorisé

Le Conseil d'Administration est, conformément à l'article 7 des Statuts, autorisé à augmenter le capital 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 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 2021, le montant du capital autorisé a été réduit à concurrence de

€ 15.086.501,36 lors d'une opération de dividende optionnel (mai 2021). Au 31 décembre 2021, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 295.828.893,67.

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 2022

Mercredi 13 avril 2022

**Assemblée Générale
des Actionnaires**

Jeudi 14 avril 2021

**Ex-dividend
date¹**

Mardi 19 avril 2022

**Communiqué de presse Q1
2022 (après clôture de la bourse)**

Mardi 19 avril 2022

**Dividend
record date**

Lundi 9 mai 2022

**Mise en paiement
du dividende 2021**

Mardi 19 juillet 2022

**Communiqué de presse Q2
2022 (après clôture de la bourse)**

Mardi 25 octobre 2022

**Communiqué de presse Q3
2022 (après clôture de la bourse)**

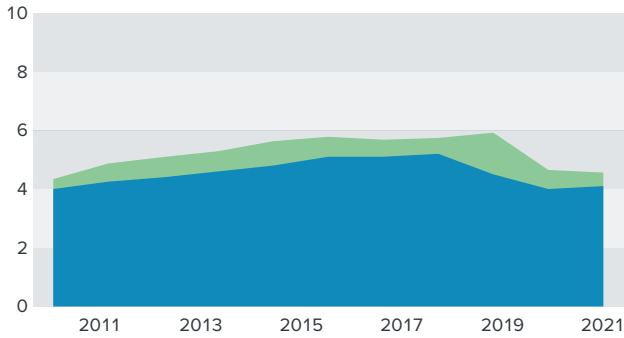
Les modifications éventuelles de l'agenda financier seront publiées par un communiqué de presse, lesquelles peuvent également être consultées sur le site Internet de la Société. www.wereldhavebelgium.com

¹ jeudi 14 avril 2022 (et non le lundi (de Pâques) 18 avril 2022, comme erronément indiqué dans le communiqué de presse du 8 février 2022)

Données boursières

Résultat net des activités clés par action et dividende par action

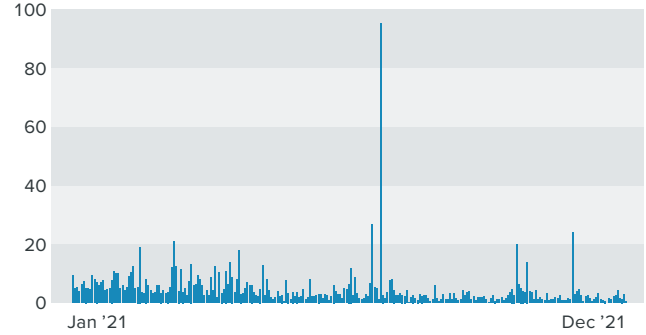
(x € 1)



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

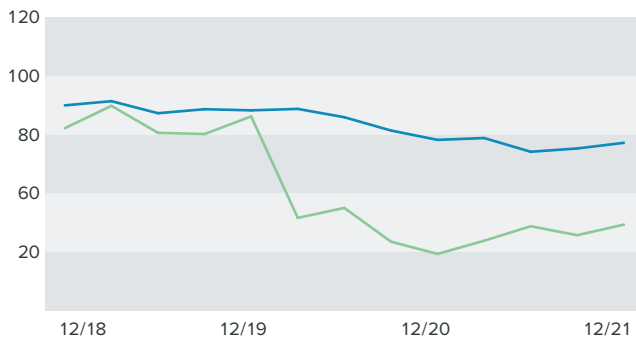
Wereldhave Belgium — volume d'échanges

(x 1.000)



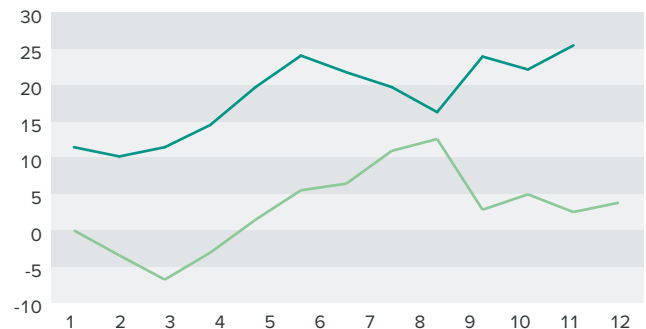
Cours action/valeur nette

(avant répartition du bénéfice x € 1)



■ Valeur intrinsèque ■ Cours de l'action

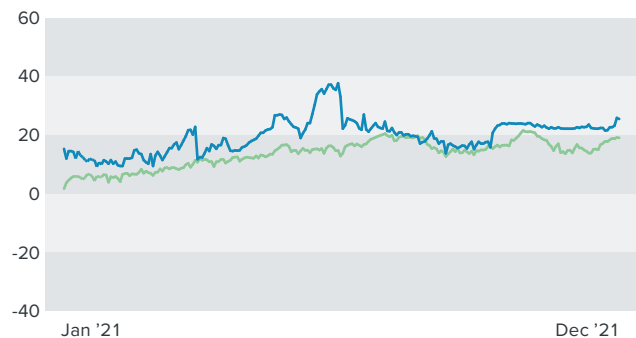
EPRA Nareit Developed return¹



■ EPRA Nareit Developed return Wereldhave Belgium² ■ EPRA Nareit Developed 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	20. Frais généraux de la Société	117
Compte de résultats consolidés	89	21. Autres revenus et charges d'exploitation	118
Etat du résultat global	90	22. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	118
Tableau des flux de trésorerie consolidés	91	23. Résultat financier	119
Etat consolidé des variations des capitaux propres	92	24. Impôts sur le résultat	119
1. Informations générales	95	25. Résultat par action	119
2. Statut fiscal	95	26. Dividende	119
3. Principes	95	27. Article 7:212 du CSA	120
4. État consolidé du résultat net des activités clés et non-clés	105	28. Détermination du taux d'endettement	121
5. Information par segment	106	29. Transactions avec des parties liées	121
6. Immeubles de placement	108	30. Liste des entreprises consolidées	121
6.1 Immeubles disponibles à la location	108	31. Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan	122
6.2 Projets de développement	109	32. Rémunération du Commissaire	122
6.3 Actifs détenus en vue de la vente	109	33. Succursales	122
6.4 Analyse de sensibilité	109	34. Procédures judiciaires et arbitrages	123
7. Autres immobilisations corporelles	110	35. Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice	123
8. Créances courantes	111	Rapport du commissaire	124
9. Trésorerie et équivalents de trésorerie	111	Comptes annuels statutaires abrégés	128
10. Capital social	111	Situation financière statutaire	128
11. Obligations de pension	112	Compte de résultats statutaire	129
12. Dettes financières non courantes	112	Etat du résultat global	129
13. Autres dettes financières non-courantes	114	Etat statutaire des variations des capitaux propres	130
14. Autres passifs financiers non courants	114	Détail des réserves	131
15. Passifs courants	114	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)	132
16. Revenus locatifs et charges relatives à la location	115		
17. Charges locatives et taxes et récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	116		
18. Autres revenus et charges liés à location	116		
19. Charges immobilières	117		



Situation financière consolidée

(x € 1.000)	Comm..	2021	2020
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6	926.005	921.209
Autres immobilisations corporelles	7	707	895
Actifs financiers non courants	14	1.487	
Créances commerciales et autres actifs non courants		408	521
Total actifs non courants		928.607	922.625
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	6	3.325	
Créances commerciales	8	12.562	13.561
Créances fiscales et autres actifs courants	8	502	5.002
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	5.539	3.030
Total actifs courants		21.928	21.593
Total de l'actif		950.535	944.218
Total des capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère			
Capital	10	362.810	347.724
Primes d'émission	10	88.877	88.877
Réserves		181.016	236.090
Résultat net de l'exercice		38.191	-22.148
Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		670.893	650.543
Intérêts minoritaires		4	4
Total des capitaux propres		670.897	650.548
Passif			
Passifs non courants			
Provisions	11	849	1.102
Dettes financières non-courantes	12	182.804	153.558
<i>Etablissements de crédit</i>	12	109.556	152.733
<i>Autres dettes financières non courantes</i>	13	73.248	826
Autres passifs financiers non-courants	14	7.546	8.856
Total passifs non courants		191.199	163.517
Passifs courants			
Dettes financières courantes	15	67.313	109.984
<i>Etablissements de crédit</i>			25.000
<i>Autres dettes financières courantes</i>		67.313	84.984
Dettes commerciales et autres dettes courantes		11.404	12.829
Comptes de régularisation		9.721	7.340
Total passifs courants		88.439	130.153
Total des capitaux propres et du passif		950.535	944.218
Valeur nette par action (x € 1)		77,19	78,20



Compte de résultats consolidés

(x € 1.000)	Comm.	2021	2020
Revenus locatifs	16	54.866	56.466
Charges relatives à la location	16	-2.219	-7.247
Résultat locatif net		52.648	49.218
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	8.951	7.737
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	-10.519	-8.909
Autres recettes et dépenses relatives à la location	18	3.673	3.222
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués		2.105	2.050
Résultat immobilier		54.753	51.268
Frais techniques		-308	-389
Frais commerciaux		-4.178	-4.233
Charges et taxes sur immeubles non loués		-1.785	-1.840
Frais de gestion immobilière		-938	-1.080
Charges immobilières	19	-7.209	-7.543
Résultat d'exploitation des immeubles		47.544	43.726
Frais généraux de la Société	20	-5.772	-5.553
Autres revenus et charges d'exploitation	21	1.388	1.325
Total		-4.385	-4.228
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		43.159	39.498
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2	325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-9	-4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22	-3.275	-57.936
Résultat total du portefeuille		-3.286	-57.615
Résultat d'exploitation		39.873	-18.117
Revenus financiers		789	3
Charges d'intérêts nettes		-4.671	-2.685
Autres charges financières		-176	-162
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		2.475	-1.193
Résultat financier	23	-1.583	-4.037
Résultat avant impôts		38.291	-22.154
Impôts des sociétés		-100	6
Impôt	24	-100	6
Résultat net		38.191	-22.148
Résultat net actionnaires du groupe		38.191	-22.148
Résultat par action (x € 1)	25	4,47	-2,81
Résultat dilué par action (x € 1)		4,47	-2,81



Etat du résultat global

(x € 1.000)

	2021	2020
Résultat net	38.191	-22.148
Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	81	51
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	268	84
Total autres éléments du résultat global	349	135
Résultat global	38.539	-22.013
Imputable à:		
Part du groupe	38.539	-22.013
Intérêts minoritaires		

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)	Comm.	2021	2020
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles			
Résultat net avant impôts		38.291	-22.154
Produits des intérêts et dividendes		-3	-3
Resultat hors dividende perçu		38.288	-22.157
Amortissements des immobilisations corporelles		213	86
Gratuités locatives et investissements		794	216
Charges d'intérêts		4.056	2.848
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22	3.275	57.936
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-2.410	1.193
Variations de provisions sur créances de loyer		-301	3.216
Variations de créances	8	-5.199	-2.599
Variations de dettes à court terme	15	8.683	-579
Impôts des sociétés payés			-205
Impôts des sociétés reçus		74	
		9.186	62.111
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles		47.474	39.954
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement			
Acquisition immeubles de placement	6	-829 ¹	
Modification de la valeur d'acquisition des immeubles de placement	6	2.500 ¹	
Vente immeubles de placement	6		7.837
Investissements dans des immeubles de placement	6	-10.811	-19.611
Acquisition mobilier et matériel roulant		-26	-36
Intérêts reçus		3	3
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement		-9.163	-11.807
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement			
Appel établissements de crédit/Autres	12	72.000	124.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	12	-85.700	-134.050
Dividendes payés	26	-18.142	-16.614
Intérêts payés		-3.959	-2.790
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement		-35.802	-29.454
Flux de trésorerie nets		2.509	-1.308
Trésorerie			
Situation au 1er janvier		3.030	4.337
Augmentation/diminution de trésorerie		2.509	-1.308
Situation au 31 décembre	9	5.539	3.030

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, la valeur d'acquisition a été ajustée. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant de Genk.

Etat consolidé des variations des capitaux propres

(x € 1.000)	Capital social ¹	Primes d'émission	Réserves ²	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
Bilan au 31 décembre 2019	329.249	88.877	271.095			689.221
Augmentation de capital	18.475					18.475
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			51			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						
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté						
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						
Dividende de l'exercice 2019 ³						-35.136
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	236.094	-22.148		650.548
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	213.947			650.548
Augmentation de capital ⁴	15.087					15.087
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			81			81
Provisions pour pensions			268			268
Autres			-3			-3
Résultat net				38.191		38.191
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						
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						
Dividende de l'exercice 2020 ⁵						-33.277
Bilan au 31 décembre 2021	362.810	88.877	181.016	38.191		670.893
Transfert du résultat 2021 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			-3.275	3.275		
Transfert des variations 2021 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée			2.410	-2.410		
Dividende proposé 2021 ⁶				-35.637	35.637	
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat réporté des exercices antérieurs			3.419	-3.419		
Bilan au 31 décembre 2021 après affectation⁷	362.810	88.877	183.569	-	35.637	670.893

¹ Frais d'augmentation de capital inclus (€ -284k au 31 décembre 2021)

² Voir détail des réserves

³ 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.

⁴ Voir commentaire 10

⁵ Dividende payé de l'exercice 2020 € 4,00 (net € 2,80) par action: € -33.277 dont € 18.142 payé en espèce et le solde distribué en 372.776 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

⁶ Dividende 2021 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 Avril 2022

⁷ Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2021, l'affectation future du résultat 2021 qui aura lieu en 2022.

Détail des réserves

Suite

(x € 1.000)	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	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	Total
Bilan au 31 décembre 2019	36	181.713	-193		-721	302	89.959	271.095
Augmentation de capital								
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			51	-674			674	51
Provisions pour pensions					84			84
Résultat net								
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹		-16.547					16.547	
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat reporté ²		2.118					-2.118	
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								
Dividende de l'exercice 2019							-35.136	-35.136
Affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs								
Bilan au 31 décembre 2020	36	167.284	-141	-674	-637	302	69.926	236.094
Bilan au 31 décembre 2020	36	167.284	-141	-674	-637	302	47.778	213.947
Augmentation de capital								
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			81					81
Provisions pour pensions					268			268
Autres	-3							-3
Résultat net								
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ³		-57.936					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				-1.091			1.091	
Dividende de l'exercice 2020							-33.277	-33.277
Bilan au 31 décembre 2021	33	109.348	-61	-1.765	-369	302	73.528	181.016



Suite

Transfert du résultat 2021 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			-3.275						-3.275
Transfert des variations 2021 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					2.410				2.410
Dividende proposé 2021									
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs								3.419	3.419
Bilan au 31 décembre 2021									
après affectation	33	106.073		-61	645	-369	302	76.946	183.569

¹ Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2019. Reclassement de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

² Reclassement des variations de valeur historiques accumulées sur la partie résidentielle de l'immeuble Gent Overpoort en résultat distribuable du fait de sa réalisation.

³ Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2020. Reclassement de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

Annexes

1. Informations générales

La Société a le statut de société immobilière réglementée (SIR) publique de droit belge. La Société investit de préférence dans des centres commerciaux et/ou extensions des centres commerciaux, et dans des 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 six membres (personnes physiques), dont trois ont le statut d'indépendant.

La Société est cotée sur le marché continu d'Euronext à Bruxelles.

Les comptes annuels consolidés pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2021 sont le résultat de la consolidation de la Société avec ses sociétés de périmètre.

Les comptes annuels consolidés et le rapport annuel consolidé ont été approuvés par le Conseil d'Administration le 09 mars 2022. L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 13 avril 2022 à Medialaan 28 (à côté du 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 les sections du rapport de gestion ("Un exercice comptable 2021 volatil se clôturant par des signaux positifs", portefeuille d'immeubles de placement et résultats financiers).

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.

Compte tenu des réévaluations de l'année et des investissements, principalement dans le centre commercial Ring Kortrijk et les bureaux à Anvers, la valeur de Belle-Île a dépassé le seuil de 20% à la fin de 2021 (20,10% au 31 décembre 2021), de sorte que la dérogation est redevenue applicable. Afin de ramener structurellement le poids de ce centre commercial dans le portefeuille en dessous de 20%, la Société recherche sur les marchés d'investissements belge et luxembourgeois de nouvelles opportunités d'investissements par le biais d'une prospection active.

3. Principes

3.1 Base des comptes annuels 2021

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. La Société a adopté au cours de l'exercice 2021 les nouvelles normes IFRS suivantes, applicables à partir du 1er janvier 2021 et déjà adoptée par l'Union Européenne:

- Amendement à l'IFRS 16 Leases en lien avec les concessions liées au Covid-19 (publié en mars 2021);
- Amendements à la suite de la réforme des taux d'intérêt de référence Phase 2 à l'IFRS 9, à l'IAS 39, l'IFRS 7, l'IFRS 4 et l'IFRS 16 (publié en août 2020).

Ces amendements n'ont pas généré d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

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 2021 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 tant que passifs courants ou non-courants, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère

dans IAS 1 pour le classement d'un passif en tant que passif non-courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la fin de la période de présentation de l'information financière.

Les amendements :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
- clarifient que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
- clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification; et
- clarifient 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 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne.

L'IASB a publié un nouveau projet concernant ces amendements le 19 novembre 2021.

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 qui clarifient certains libellés ou corrigent des erreurs mineures ou des conflits entre les exigences des normes:

- **Les amendements apportés à l'IFRS 3 Regroupements d'entreprises** mettent à jour une référence 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 déduire de la valeur d'achat des immobilisations corporelles les produits de la vente de biens produits avant que l'actif ne se trouve à l'emplacement et dans l'état nécessaire pour pouvoir fonctionner de la façon prévue par la direction. Les produits 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 apportés à l'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels** spécifient la nature des coûts à prendre en considération lorsqu'une entreprise évalue si un contrat est 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 des normes IFRS 2018-2020** apportent des modifications mineures à l'IFRS 1 Première

application des normes internationales d'information financière, l'IFRS 9 Instruments financiers, l'IAS 41 Agriculture et aux exemples illustratifs inclus dans l'IFRS 16 Contrats de location.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 et une application anticipée est autorisée. Les amendements ont 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 IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés le 12 février 2021, comprennent des modifications mineures, visant à améliorer les informations à fournir sur les méthodes comptables afin de fournir des informations plus utiles aux investisseurs et aux autres principaux utilisateurs des états financiers. Les modifications apportées à IAS 1 obligent les entités à présenter leurs méthodes comptables matériels plutôt que leurs méthodes comptables principales. Les modifications apportées à l'énoncé de pratiques IFRS 2 fournissent des lignes directrices pour l'application du concept de matérialité aux notes des états financiers.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. 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.

- **Les amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: Définition d'estimations comptables**, publiés le 12 février 2021, précisent comment les entités doivent distinguer les changements de méthodes comptables et des changements d'estimations comptables. La distinction est importante car les changements d'estimations comptables sont appliqués prospectivement aux transactions futures et autres événements futurs, mais les changements de méthodes comptables sont généralement également appliqués rétrospectivement aux transactions passées et autres événements passés.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. 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.

- **Les amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction**, publiés le 6 mai 2021, clarifient la manière dont les entités doivent comptabiliser l'impôt différé sur les transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. IAS 12 Impôts sur le résultat précise comment une entité comptabilise l'impôt sur le résultat, y compris l'impôt différé, qui représente l'impôt à payer ou à récupérer dans le futur. Dans certaines circonstances, les sociétés sont exonérées de la comptabilisation d'impôts différés lorsqu'elles comptabilisent pour la première fois des actifs

ou des passifs. Auparavant, il y avait eu une certaine incertitude quant à savoir si l'exemption s'appliquait aux transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement – des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les modifications précisent que l'exonération ne s'applique pas et que les entités sont tenues de comptabiliser un impôt différé sur de telles transactions. L'objectif des modifications est de réduire la diversité dans la déclaration des impôts différés sur les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. 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.

Les transactions, les soldes et les bénéfices non réalisés sur les transactions entre les sociétés de périmètre sont éliminés. Les pertes non réalisées sont également éliminées.

Traitement des acquisitions

En cas d'acquisition, la Société 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. La Société 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 la Société 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, la Société 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 3.8.

La Société 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.

Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires, nets de tout effet fiscal, sont déduits des capitaux propres. Les impôts sur les coûts de transaction des opérations sur capitaux propres sont comptabilisés conformément à la norme IAS 12.

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 la Société 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 Kortrijk'. 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 amorties sur la durée du bail et déduites 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 La Société 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 les flux de trésorerie contractuels ; et
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

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

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

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

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

(ii) Evaluation ultérieure

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

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

Actifs financiers au coût amorti

Ces actifs sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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 180 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 créances échues depuis plus de 180 jours font l'objet de provisions. 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 Courtrai 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 la durée approche celle des engagements du Groupe.

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

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

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

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

La Société détermine le coût de l'intérêt/(produit) net sur les obligations nettes/(avoirs nets) au titre des prestations définies pour la période en appliquant le taux d'actualisation au début de la période considérée au solde à la fin de l'année compte tenu de la mutation prévue du solde de

pension suite au paiement des cotisations ou prestations. Cette charge d'intérêt nette est incorporée dans le compte de résultat consolidé.

3.15 Fournisseurs et autres postes à payer

Les fournisseurs et autres postes à payer sont initialement inscrits à leur juste valeur et ensuite sur base des frais amortis en application de la méthode des intérêts effectifs.

3.16 Baux

Les biens immobiliers donnés en location sur base d'un contrat de bail opérationnel sont repris au bilan sous les immeubles de placement. Lorsque des actifs sont donnés en location sur base de contrat de location-financement, la valeur actualisée des périodes locatives est inscrite comme créance sous les autres actifs non-courants.

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 2,1 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation et à 6,6 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 incitants locatifs qui ont le caractère de gratuits de location sont considérés comme faisant intégralement partie des revenus locatifs. De tels incitants sont

amortis sur la durée du bail limitée à la première possibilité de résiliation. L'amortissement est porté en charge des revenus locatifs.

Ne sont pas compris dans les revenus locatifs, les montants portés en compte des locataires à titre de charges communes (cfr. description à ce sujet au commentaire 3.18). Les revenus locatifs sont comptabilisés par période de rapportage.

Les produits locatifs variables, tels que les loyers basés sur le chiffre d'affaires du commerçant ou les produits d'une location occasionnelle, sont enregistrés au compte de résultat de la période à laquelle ils ont trait, si cette période peut être estimée de manière fiable. Si cette estimation n'est pas possible, le traitement a lieu au moment de la réalisation.

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

3.18 Frais

Charges relatives à la location

Ces charges comprennent notamment les loyers et autres montants (redevances emphytéotiques, ...) payées sur des surfaces mises en location ou les pertes enregistrées sur 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 (niveau 3) est déterminée sur base d'un calcul de rendement net, en capitalisant les loyers du marché et en déduisant les coûts d'exploitation normatifs appliqués par la Société (tels que l'entretien, les primes d'assurances et les charges fixes). Les rendements déterminés sont spécifiques au pays, à la situation, au type de produit, à l'état d'entretien et à la louabilité générale de chaque objet en soi. La base pour la détermination des rendements est constituée par des transactions comparables, assorties d'une connaissance spécifique du marché et à l'immeuble ainsi que d'éventuels paramètres particuliers.

Outre les présuppositions relatives au rendement, la détermination de la valeur tient compte du coût des futurs investissements d'entretien. De plus, des présuppositions explicites sont prises en compte pour chaque espace louable et chaque locataire concernant la probabilité de (re)location, la date d'entrée en vigueur de cette (re)location et les frais de location. Enfin, des corrections sont apportées en fonction des coûts projetés de vacance locative (actuelle et future) et des différences entre les loyers du marché et les loyers contractuels. La valorisation a lieu après déduction des frais hypothétiques normatifs de la vente qui sont à charge de l'acheteur, et fixés à 2,5 %.

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

4. État consolidé du résultat net des activités clés et non-clés

(x € 1.000)	2021		2020	
	Clés ¹	Non-Clés ²	Clés ¹	Non-Clés ²
Résultat locatif net	52.648		49.218	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.951		7.737	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10.519		-8.909	
Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.673		3.222	
	2.105		2.050	
Résultat immobilier	54.753		51.268	
Frais techniques	-308		-389	
Frais commerciaux	-4.178		-4.233	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.785		-1.840	
Frais de gestion immobilière	-938		-1.080	
Charges immobilières	-7.209		-7.543	
Frais généraux de la Société	-5.772		-5.553	
Autres revenus et charges d'exploitation	1.388		1.325	
	-4.385		-4.228	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	43.159		39.498	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2		325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-9		-4	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-3.275		-57.936
Résultat d'exploitation	43.150	-3.277	39.494	-57.611
Revenus financiers	789		3	
Charges d'intérêts nettes	-4.671		-2.685	
Autres charges financières	-176		-162	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		2.475		-1.193
Résultat financier	-4.057	2.475	-2.845	-1.193
Résultat avant impôts	39.093	-802	36.650	-58.803
Impôt	-100		6	
Résultat net	38.993	-802	36.656	-58.803
Résultat par action (x € 1)	4,56	-0,09	4,65	-7,47

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 le résultat sur cessions d'immeubles de placement, les variations de juste valeur d'immeubles de placement, les autres résultats sur portefeuille, les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

Dans l'annexe aux comptes annuels consolidés, la Société fait une distinction dans le résultat entre les activités clés et les activités non-clés, car cela permet de mieux comprendre la composition du résultat. La présentation n'est pas obligatoire selon les normes IFRS.

5. Information par segment

La segmentation des revenus locatifs, des charges immobilières, des immeubles de placement et des réévaluations est répartie par secteur:

Information par segment 2021

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	6.231	48.636	54.866
Charges relatives à la location	-197	-2.022	-2.219
Résultat locatif net	6.034	46.614	52.648
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.433	7.518	8.951
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.667	-8.853	-10.519
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.673	3.673
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-234	2.339	2.105
Résultat immobilier	5.800	48.953	54.753
Frais techniques		-308	-308
Frais commerciaux	-103	-4.075	-4.178
Charges et taxes sur immeubles non loués	-763	-1.022	-1.785
Frais de gestion immobilière	-217	-721	-938
Résultat d'exploitation des immeubles	4.717	42.827	47.544
Frais généraux de la Société			-5.772
Autres revenus et charges d'exploitation			1.388
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			43.159
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2	-2
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-9	-9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-322	-2.953	-3.275
Résultat d'exploitation			39.873
Résultat financier			-1.583
Résultat avant impôts			38.291
Impôts des sociétés			-100
Résultat net			38.191
Immeubles de placement			
Immeubles disponibles à la location			
Situation au 1er janvier	89.975	816.903	906.878
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location		2	2
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		-3.325	-3.325
Investissements	3.875	8.312	12.186
Acquisition		-1.671	-1.671
Réévaluations	-322	-2.953	-3.275
Situation au 31 décembre	93.528	817.268	910.796
Incitants locatifs activés	742	952	1.695
Valeur immeubles disponibles à la location	94.270	818.221	912.491
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		12.635	12.635
Investissements		783	783
Intérêts capitalisés		97	97
Réévaluations			
Situation au 31 décembre		13.514	13.514
Total portefeuille	94.270	831.735	926.005

1 Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, la valeur d'acquisition a été ajustée. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant de Genk.

Information par segment 2020

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	7.626	48.839	56.466
Charges relatives à la location	-7	-7.241	-7.247
Résultat locatif net	7.620	41.599	49.218
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.715	6.022	7.737
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.793	-7.116	-8.909
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
Frais techniques	-80	-309	-389
Frais commerciaux	-65	-4.168	-4.233
Charges et taxes sur immeubles non loués	-726	-1.114	-1.840
Frais de gestion immobilière	-45	-1.035	-1.080
Résultat d'exploitation des immeubles	6.625	37.101	43.726
Frais généraux de la Société			-5.553
Autres revenus et charges d'exploitation			1.325
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			39.498
Résultat sur vente d'immeubles de placement		325	325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-4	-4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.433	-54.503	-57.936
Résultat d'exploitation			-18.117
Résultat financier			-4.037
Résultat avant impôts			-22.154
Impôts des sociétés			6
Résultat net			-22.148
Immeubles de placement			
Immeubles disponibles 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 disponibles 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	921.209

Cette information par segment représente 97,4 % du total des actifs. L'affectation des autres actifs n'est pas pertinente.

Les explications sur les soldes et les principales variations par rapport à l'année dernière se trouvent dans les notes (ex: note 6 sur la section des immeubles de placement).

6. Immeubles de placement

(x € 1.000)

	2021	2020
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	906.878	947.069
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	2	
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-3.325	
Acquisition	-1.671 ¹	
Investissements	12.186	16.805
Réévaluations	-3.275	-56.996
Total immeubles disponibles à la location	910.796	906.878
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.695	1.697
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	912.491	908.575
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	12.635	12.615
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-2	
Investissements	785	940
Intérêts capitalisés	97	20
Réévaluations		-940
Total projets de développement	13.514	12.635
Total immeubles de placement	926.005	921.209

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, la valeur d'acquisition a été ajustée. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant de Genk.

6.1 Immeubles disponibles à la location

Transferts

Au quatrième trimestre de l'exercice 2021, les conditions pour la vente d'un terrain vacant ainsi que d'un bâtiment inoccupé situés à proximité du Shopping Bastions à Tournai à des tiers, qui en assureront le développement, ont été remplies. Ces actifs ont été transférés des immeubles de placement aux actifs destinés à la vente (voir également la note 6.3 "Actifs destinés à la vente"). Les actes de ces ventes sont attendus au premier semestre 2022.

Acquisitions/cessions

La Société a acquis une cellule supplémentaire dans son centre commercial Shopping 1 à Genk au cours de l'exercice 2021. De plus, en raison de la conclusion d'un accord sur un différend avec l'ancien propriétaire du Retail Park à Bruges, une correction a été appliquée sur la valeur d'acquisition, ce qui, avec l'acquisition de la cellule à Genk, se traduit par une valeur négative de € 1,7 mio sous la rubrique "Acquisition".

Investissements

En 2021, la Société a réalisé des investissements dans son portefeuille de biens disponibles à la location pour un montant total de € 12,2 mio (contre € 16,8 mio en 2020), dont la plus grande partie a été allouée à :

- la rénovation de la façade extérieure et des espaces extérieurs du centre commercial Ring Kortrijk;
- la poursuite du programme d'investissements dans le portefeuille de bureaux;
- la réalisation d'une petite extension du Shopping Bastions à Tournai ;
- l'implantation de ses concepts "The Point" à Ring Kortrijk et Shopping 1 Genk ;

- l'installation d'un nouveau bloc sanitaire et de zones de repos au Shopping Nivelles ;
- l'exécution de l'entretien général du portefeuille.

Variations de la juste valeur des immeubles disponibles à la location

Le résultat de la réévaluation fin 2021 s'élève à € -3,3 mio, soit une amélioration de € 53,7 mio par rapport à 2020 (€ -57 mio).

L'année 2020 avait en effet été caractérisée par une forte réévaluation négative du portefeuille (-5,9%) par les experts évaluateurs indépendants (dont -6,15% / € -53,6 mio sur le portefeuille de commerces et -3,6% / € -3,4 mio sur le portefeuille de bureaux) en raison de la situation exceptionnelle de la crise sanitaire en 2020.

En 2021 et bien que la crise sanitaire n'ait pas complètement disparu, une stabilisation des valorisations du portefeuille a été observée par les experts évaluateurs indépendants.

Dans ce contexte, la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier se limite à € -3,3 mio ou 0,36% du portefeuille (dont -0,32% / € -3 mio sur le portefeuille commercial et 0,04% / € -0,3 mio sur le portefeuille de bureaux).

6.2 Projets de développement

Investissements

La valeur des projets de développement s'élevait à € 13,5 mio au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020: € 12,6 mio); et reste constante hors investissements de € +0,9 mio.

Au cours de l'année écoulée, des investissements (Intérêts capitalisés inclus) ont été réalisés dans le cadre de la préparation de deux projets à savoir :

- Extension du Shopping Belle-Île à Liège (€ +0,8 mio) : préparation et obtention des permis au premier trimestre 2021 ;
- Redéveloppement multifonctionnel (en surfaces commerciales et résidentielles) du site de Waterloo (€ +0,1 mio), celui-ci étant encore à un stade précoce de préparation.

Au 31 décembre 2021 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. En 2020, la société a comptabilisé une réduction de valeur (€ -0,9 mln) sur les coûts historiques du projet d'extension du Shopping Belle-Île à Liège.

6.3 Actifs détenus en vue de la vente

La valeur du portefeuille des actifs détenus en vue de la vente s'élève à € 3,3 mio au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 : pas d'actifs détenus en vue de la vente).

Au quatrième trimestre de l'exercice 2021, un terrain vacant ainsi qu'un bâtiment inoccupé situés à proximité du Shopping Bastions à Tournai ont été vendus à des tiers, qui en assureront le développement. Ces actifs ont été transférés des immeubles de placement aux actifs destinés à la vente (voir également la note 6.1 "Transfert"). Les actes de ces ventes sont attendus au premier semestre 2022.

6.4 Analyse de sensibilité

	Actifs et passifs financiers ¹		Actifs et passifs non-financiers					Juste valeur
	Valeur comptable		Valeur comptable					
	Juste valeur							
	- Instruments de couverture autorisés	Autres passifs financiers	Au coût	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<i>(x € 1.000)</i>								
Actifs évalués à la juste valeur								
Immeubles disponible à la location							912.491	912.491
Instruments de couverture autorisés						1.487		1.487
Actifs détenus en vue de la vente					3.325			3.325
Actifs non évalués à la juste valeur								
Projets de développement			13.514	13.514				
Passifs évalués à la juste valeur								
Instruments de couverture autorisés						884		884
Passifs non évalués à la juste valeur								
Dettes portant intérêts		249.250		249.250		249.291		249.291

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 de sensibilité au cours de l'année considérée.

*Les projets de développement sont initialement évalués à leur prix d'achat puis à leur juste valeur, excepté pour les projets portant sur un immeuble déjà enregistré dans la rubrique des Immeubles disponibles à la location et évalué à sa juste valeur ; auquel cas celui-ci sera reclassé dans la rubrique des projets de développements mais continuera à être valorisé à sa juste valeur. Si la juste valeur ne peut être

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

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

		Range	Moyenne pondérée
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	€ 123
2021			
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 - € 130	€ 123

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 évaluateurs déterminent ensuite pour chaque immeuble un taux de capitalisation, reflétant l'état général et la qualité de l'immeuble, et déduisent ensuite le montant des investissements à y réaliser (approuvés par la Société).

Concernant les projets de développement, les experts évaluateurs 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 € 9,3 mio; (2020 : €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 € 35,4 mio (€ 38,3 mio). (2020 : €35,3 mio (€ 38,3 mio)).

7. Autres immobilisations corporelles

(x € 1.000)	Matériel	Parc automobile	Total
Bilan au 1er janvier 2021	556	338	895
Achats (+/-)	26		26
Ventes (+/-)			
Amortissements (+/-)	-95		-95
Désaffectations (+/1)			
Comptabilisation du droit d'utilisation sur les voitures de société prise en location-financement		-119	-119
Bilan au 31 décembre 2021	488	219	707
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

(x € 1.000)	2021	2020
Valeur totale d'acquisition	2.990	2.964
Amortissement total	-2.283	-2.070
Valeur nette comptable	707	895

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

8. Créances courantes

(x € 1.000)	2021	2020
Créances commerciales		
Créanciers	3.089	4.906
Charges et taxes à refacturer	9.473	8.655
Total	12.562	13.561
(x € 1.000)	2021	2020
Créances fiscales et autres actifs courants		
Impôt		
Précompte mobilier à récupérer:		
Basilix	90	89
Précompte mobilier à récupérer:		
Autre	61	2.585
Diverses taxes à récupérer		1.995
Précompte immobilier à récupérer	111	111
Créances d'impôts (TVA) à récupérer	4	165
Autres créances courantes		
Montants ONSS à récupérer	235	57
Total	502	5.002

La juste valeur des créances courantes (€ 13 mio) correspond à la valeur bilantaire du fait du caractère à très court terme de ces actifs.

L'année 2020 présentait quelques corrections ponctuelles d'un montant de € 4,4 mio. D'une part, il y a eu l'inclusion (i) d'une partie d'un recouvrement attendu de la retenue à la source qui avait été prélevée sur les dividendes versés à l'actionnaire majoritaire Wereldhave NL en 2017 et 2018 et qui s'est finalement avérée récupérable auprès des autorités fiscales (€ 2,4 mio) et (ii) d'autre part, un recouvrement d'un montant exceptionnel de taxe d'enregistrement relatif aux cinq dernières années (€ 2,0 mio), lié à une régularisation de la base de calcul de cette taxe.

(x € 1.000)	2021	2020
Balance âgée loyer		
< 30 jours	937	1.219
>= 30 jours et < 90 jours	841	2.115
>= 90 jours	5.127	5.688
	6.905	9.023
Provision IFRS 9	-13	-19
Provision spécifique	-3.202	-1.318
Provision Covid-19	-600	-2.780
Total	3.089	4.906

Bien que la crise sanitaire actuelle ait continué à se faire sentir en 2021, son impact sur les retards de paiement et le recouvrement des loyers et des charges a fortement diminué par rapport à 2020. À la fin de 2020, € 9 mio de créances commerciales étaient encore en suspens, contre € 6,9 mio à la fin de 2021. Une amélioration significative de l'ancienneté des créances est également constatée (voir tableau ci-dessus). Néanmoins, certains locataires qui ont été fortement touchés par la pandémie ont tout de même conclu des accords de paiement (tels que des reports, des remises ou même des renonciations) avec la Société.

Les périodes de fermeture obligatoires décidées par le gouvernement ont conduit les locataires à demander à la Société de les aider à trouver une solution. La Société a donc entamé des discussions avec ses locataires dès 2020, qui ont abouti à l'octroi d'abandons partiels de créances. Fin 2021, la Société a réexaminé la situation et a constitué une provision supplémentaire de € 0,6 mio déterminée par locataire individuel en fonction des remises/réductions de loyer déjà accordées depuis le début de la pandémie. En plus de cette provision, une provision spécifique supplémentaire de € 3,2 mio a été constituée pour les locataires qui ont des problèmes de paiement ou dont les créances sont impayées depuis plus de 180 jours. Cela porte (sans tenir compte des garanties bancaires fournies par les locataires) la position ouverte nette à € 3 mio à la fin de 2021.

9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x € 1.000)	2021	2020
Banque	5.539	3.030
Total	5.539	3.030

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. L'augmentation de cette section par rapport à l'année dernière est principalement due à une plus grande proportion de revenus locatifs reçus avant la date de clôture.

10. Capital social

Actionnariat

Au 31 décembre 2021, il y avait 8.692.063 actions en circulation, dont 32,96% étaient détenues par Wereldhave NV, 32,94% par Wereldhave International NV et 34,10% par le public.

Le 6 mars 2020, une Assemblée Générale Extraordinaire de la Société a décidé de renouveler le montant du capital autorisé de la Société, l'autorisation précédente ayant expiré le 24 avril 2020. Par cette décision, l'Assemblée Générale a accordé au Conseil d'Administration de la Société la possibilité, pour un nouveau mandat de cinq ans et pour un montant maximum de 329.437.454,88 €, de procéder à des augmentations de capital sans qu'une résolution de l'Assemblée Générale soit nécessaire. Au cours de l'année 2020, le Conseil d'administration a fait usage de cette possibilité en décidant d'augmenter le capital social de la Société avec l'opération de dividende optionnel (+€ 18,5 mio), qui a eu lieu le 13 novembre 2020.

A nouveau en 2021, le Conseil d'administration a fait usage de cette option par une nouvelle opération de dividende optionnel (+ € 15,1 mio), qui a eu lieu le 17 mai 2021. En conséquence, 372.776 nouvelles actions ont été émises pour porter le nombre total d'actions à 8.692.063, pour un capital de € 362,8 mio.

Historique du capital et des primes d'émission

Date	Opération	Mouvements du capital (€ x 1.000)	Capital total après opération ¹ (€ x 1.000)	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
Historique du capital					
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
17 mai 2021	Augmentation de capital - Dividende optionnel 2021	15.086	362.810	372.776	8.692.063
Au 31 décembre 2021			362.810		8.692.063

Historique des 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 2021			88.877		

¹ Après déduction des coûts de l'augmentation de capital

11. Obligations de pension

(x € 1.000)	2021	2020
Obligation nette au 1 janvier	1.102	1.131
Mutation d'obligation	-253	-29
Obligation nette au 31 décembre	849	1.102

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 2021 est de € 0,8 mio (2020: € 1,1 mio). 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 2021. 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 (0,80 % pour les plans de pension 'Defined Benefit' et 0,90% 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

La structure de financement de la Société se compose principalement de lignes de crédit auprès d'institutions bancaires, d'un programme de billets de trésorerie auprès d'investisseurs institutionnels (voir note 15 "Passifs courants"), d'une obligation "verte" et d'une ligne interentreprises avec l'actionnaire majoritaire Wereldhave NV.

Au cours de l'exercice 2021, la Société a encore optimisé sa structure financière en vue de maintenir une structure de bilan solide, de limiter le risque de crédit (la maturité moyenne du portefeuille de prêts a été allongée) et de couvrir le risque de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement était de 28,2 %, contre 30,0 % au 31 décembre 2020. Un tel niveau de ratio d'endettement illustre la solidité du bilan de la Société et donc de ses fonds propres, ce qui lui permet d'envisager et de financer une nouvelle croissance.

Dans le contexte du "cadre de financement vert" que la Société a récemment mis en place, la Société a conclu avec succès, le 31 mars 2021, un placement privé d'obligations vertes pour un montant total de € 32 mio (à un taux de 3,25% et arrivant à échéance le 31 mars 2026).

Ce nouveau financement durable a été conclu pour une période de 5 ans. Par la suite, en juin 2021, la Société a obtenu un nouveau prêt bancaire "vert" de € 50 mio pour remplacer un prêt existant du même montant arrivant à échéance en septembre 2022 et, dans le même temps, étendre l'échéance au 30 juin 2025.

Ces opérations de financement réussies ont démontré la bonne performance environnementale du portefeuille de la Société.

En outre, la Société a étendu son programme de billets de trésorerie de € 100 mio à € 150 mio, ce qui lui fournit des sources supplémentaires pour financer ses opérations et sa croissance, et lui permet en même temps d'optimiser davantage ses coûts de financement et d'émettre à plus long terme. (voir également la note 15 "Passifs courants").

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

- Emprunts à terme : emprunts dont le montant total a été tiré immédiatement et doit être remboursé à l'échéance. Au 31 décembre 2021, tous les prêts à terme ont été utilisés.
- Crédits renouvelables : prêts pour lesquels des retraits à court terme (entre un mois et trois mois) peuvent être effectués et renouvelés jusqu'à la date d'expiration de la ligne de crédit. Ils sont principalement détenus comme lignes de secours pour le programme de billets de trésorerie. Au 31 décembre 2021, il n'y avait aucun retrait sur ces prêts.

La Société dispose également d'une ligne de crédit interentreprises de € 150 mio de son actionnaire majoritaire Wereldhave NV, sur laquelle un tirage de € 40 mio a été effectué dans le courant de l'année 2021. Cette ligne de crédit interentreprises est en partie considérée comme un soutien au programme de billets de trésorerie utilisé par la Société.

La Société dispose ainsi de 8 lignes de crédit engagées à long terme (crédits renouvelables, prêts à terme, obligation verte et ligne interentreprises avec Wereldhave NV) avec des

échéances distinctes de € 437 mio, dont € 182 mio ont été utilisés (voir tableau ci-dessous). Comme la ligne interentre-

prises est principalement destinée à servir de ligne de secours partielle pour le programme de billets de trésorerie de € 150 mio, nous réduisons les lignes de crédit engagées à € 187,75 mio (€ 437 mio - € 187 mio de tirage à long terme - € 67,25 mio de tirage sur les billets de trésorerie).

La juste valeur des lignes de crédit ne s'écarte pas de manière significative de leur valeur nominale car il existe six lignes de crédit à court terme à taux variable. La marge appliquée par la banque est considérée comme étant aux conditions du marché. Il s'agit de facilités de crédit pour lesquelles aucune garantie n'est fournie. Toutefois, ces facilités de crédit sont soumises à un certain nombre de clauses restrictives, dont les plus importantes sont le maintien du statut de SIR, un nantissement négatif et le respect de ratios financiers. Le Conseil d'Administration de la Société surveille régulièrement ces engagements. Au 31 décembre 2021, toutes les conditions relatives aux clauses restrictives ont été respectées. (Voir chapitre 9 Facteurs de risque/risques financiers).

Bien que ses besoins de financement soient satisfaits à moyen terme, la Société étudie activement diverses options de financement supplémentaires en vue de diversifier de manière optimale ses sources de financement et d'allonger sa durée moyenne résiduelle.

(en € mio)	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2021	Appelés au 31 décembre 2020	Date d'échéance limite
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	35		34	30-6-2022
BNP Paribas Fortis	35		3	30-4-2024
KBC	25			30-4-2026
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11-4-2024
Belfius 2018-2023	30	30	30	3-4-2023
Belfius 2020-2023	50		6	30-9-2023
ING	50	50	50	30-6-2025
ING - Degroof Petercam	32	32		31-3-2026
Wereldhave NL ¹	150	40		31-7-2024
TOTAL	437	182	153	

¹ Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) détient au 31 décembre 2021, directement et indirectement 65,9% des actions existantes de la Société.

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 2021	154	110	264
Changements par rapport aux flux de trésorerie de financement			
Appel emprunts	72		72
Remboursement emprunts	-43	-43	-86
Changements totaux par rapport aux flux de trésorerie de financement	29	-43	-13
Solde au 31 décembre 2021	183	67	250

La ligne de crédit interentreprises est en partie considérée comme « back-up » du programme de billets de trésorerie utilisé par la Société. Au 31 décembre 2021, cette facilité était utilisée à hauteur de € 40 mio.

Analyse de sensibilité

Une augmentation de la courbe de taux d'intérêt de 1% a un effet de € -1,1 mio sur le résultat direct et sur les fonds propres, ce qui représente € -0,13 par action. Etant donné

que l'Euribor a été négatif sur l'ensemble de l'exercice 2021, la société n'a payé que la marge sur son financement variable.

13. Autres dettes financières non-courantes

(x € 1.000)	2021	2020
Autres dettes financières non courantes	72.000	
Garantie locataires	1.248	826
Valeur nette comptable	73.248	826

14. Autres passifs financiers non courants

Instruments de couverture autorisés

La société applique une stratégie de macro-couverture à ses passifs financiers à taux variable. Au cours de l'exercice 2021, la Société a converti un certain nombre d'instruments existants et les a remplacés par de nouveaux IRS et caps, dont certains

avec des dates de début différées pour répondre à certaines échéances de dérivés existants et ainsi prolonger la maturité. Les IRS actuels de € 50 mio à un taux fixe de 0,285% combinés avec le Floor de € 50 mio, tous deux avec des dates d'échéance au 28 septembre 2022, sont qualifiés pour la comptabilité de couverture avec des changements de la juste valeur par les capitaux propres. À la date d'expiration, ces instruments seront remplacés par un nouvel IRS de € 50 mio jusqu'au 31 décembre 2027 à un taux d'intérêt fixe de 0,327% (auquel il faut ajouter la marge de l'emprunt). Ce nouvel IRS n'est plus considéré comme une "couverture de flux de trésorerie", comme le stipule la norme IFRS9, avec pour conséquence que toutes les réévaluations de ces instruments sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Au 31 décembre 2021, ces instruments ont eu un impact positif sur le compte de résultat via le résultat indirect de € 2,4 mio.

	Date de début	Date de fin	Montant nominal (en € mio)	Taux d'intérêt (in %)	Situation au 31/12/2021 (x € 1.000)	Situation au 31/12/2020 (x € 1.000)
Instruments de couverture actifs						
Floor	24-8-2018	28-9-2022	50	0,00%	208	
Interest Rate Swap	28-9-2018	28-9-2022	50	0,29%	-315	-250
Interest Rate Swap	31-3-2021	31-3-2026	32	-0,31%	385	
CAP	31-3-2021	30-6-2023	60	0,50%	50	
Total					328	-250
Instruments de couverture futurs						
Interest Rate Swap	30-9-2022	31-12-2027	50	0,33%	-568	-1.760
Interest Rate Swap	30-6-2023	31-12-2025	40	-0,14%	254	
Interest Rate Swap	11-4-2024	31-12-2026	25	0,02%	124	
Interest Rate Swap	3-4-2023	31-12-2027	25	0,01%	186	
Interest Rate Swap	31-12-2025	31-12-2026	32	0,17%	24	
Interest Rate Swap	31-12-2026	31-12-2027	17	0,33%	-1	
CAP	30-6-2023	31-12-2025	25	0,50%	221	
CAP	11-4-2024	31-12-2025	5	0,50%	36	
Total					275	-1.760

Autres

La norme IFRS 16 a été appliquée, résultant en la reconnaissance au passif des éléments suivants :

- Une dette locative relative à un contrat de bail emphytéotique relatif à Ring 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%.

Une dette locative relative aux contrats de location-financement détenus pas la Société sur sa flotte de véhicules de société, pour un montant de € 0,2 mio. Le taux d'intérêt (incremental borrowing rate) utilisé dans le calcul de la dette de location est de 5,0%.

15. Passifs courants

(x € 1.000)	2021	2020
Etablissements de crédit		25.000
Autres emprunts	67.250	84.950
Autres dettes financières courantes	63	34
Fournisseurs	10.646	11.338
Impôts, rémunérations et charges sociales	759	1.491
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.629	2.833
Autres comptes de régularisation	6.092	4.507
Total	88.439	130.153

Établissements de crédit et autres emprunts

Au 31 décembre 2021, la société dispose d'une ligne de crédit non utilisée arrivant à échéance dans l'année.

Les « autres emprunts » concernent les utilisations sur le programme de billets de trésorerie, qui a été porté de € 100 à € 150 mio au cours de l'exercice 2021. Au

31 décembre 2020, une utilisation de € 85 mio a été enregistrée, tandis qu'au 31 décembre 2021, l'utilisation s'est élevée à € 67,2 mio. Les émissions de ce programme sont pour la plupart 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'intérêts variables. Ces facilités de crédit ont été constituée sans qu'aucune sûreté réelle n'ait été concédée.

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

(en € mio)	Montants engagés	Appelés au 31 décembre 2021	Appelés au 31 décembre 2020	Date d'échéance limite
Prêteur				
KBC	35		25	30-4-2021
BNP Paribas Fortis	35		34	30-6-2022
Treasury notes program - Belfius/ KBC	150	67	85	NVT
TOTAL	220	67	144	

Fournisseurs

Les dettes commerciales (€ 10,6 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. La juste valeur des éléments repris dans cette rubrique correspond à leur valeur comptable.

Par objet, les obligations sont réparties comme suit :

(x € 1.000)	2021
Obligation d'investissement restant Shopping 1 - Genk	661
Obligation d'investissement restant Waterloo Shopping	18
Obligation d'investissement restant Ring Kortrijk	1.202
Obligation d'investissement restant Shopping Belle-Île - Liège	798
Obligation d'investissement restant Shopping Nivelles	119
Obligation d'investissement restant Shopping Bastions - Tournai	247
Obligation d'investissement restant Overpoort - Gent	40
Obligation d'investissement restant Turnhout RP	38
Obligation d'investissement restant Brugge RP	61
Remaining investment commitment immeubles de bureau	2.312
Fournisseurs divers	3.376
Provisions diverses factures à recevoir/ notes de crédit à établir	1.774
	10.646

Impôts, rémunérations et charges sociales

Cette rubrique reprend exclusivement des dettes de rémunération et de charges sociales (€ 0,8 mio).

Revenus immobiliers perçus 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 2022.

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)	2021	2020
Revenus locatifs	56.701	58.094
Réductions de loyer	-2.207	-2.212
Loyers	54.494	55.882
Indemnités de rupture anticipée de bail	373	584
Loyers à payer sur espaces loués	-10	-4
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-2.209	-7.243
Charges relatives à la location	-2.219	-7.247
Résultat locatif net	52.648	49.218

Les revenus locatifs sont répartis entre environ 630 contrats de baux (commerciaux) contractés avec des détaillants (inter) nationaux et des entreprises de premier plan. Les bureaux et

espaces commerciaux font l'objet de contrats de baux 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 baux 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 6,8 %. Les dix locataires les plus importants représentent 24,1 % du total des revenus locatifs.

Le futur loyer contractuel des baux en cours au 31 décembre 2021 se présente comme suit:

(x € 1.000)	2021	2020
Année 1	53.492	53.195
Année 2	49.749	46.611
Année 3	47.090	42.869
Année 4	43.907	39.211
Année 5	39.814	35.305
> Année 5	136.653	131.886
Valeur nette comptable	370.705	349.078

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

(x € 1.000)	2021	2020
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.951	7.737
Charges locatives supportées par le propriétaire	-10.519	-8.909
Total	-1.568	-1.172

Les charges locatives et taxes reprennent les charges communes (€ 10,5 mio) dépensées dans le cadre de la gestion du portefeuille. La récupération comprend la refacturation des charges communes (€ 8,9 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.

La diminution du résultat net de ces rubriques (€ -1,6 mio) par rapport à 2020 (€ -1,2 mio) est principalement due à l'impact d'un certain nombre de contrats de location (all-in, ...) qui permettent de refacturer une partie moins importante de ces coûts.

18. Autres revenus et charges liés à location

Les 'autres revenus et charges liés à la location' (€ 3,7 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 commerciaux. 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 et 2021, néanmoins une augmentation de € 0,5 mio a été observée par rapport à 2020.

19. Charges immobilières

(x € 1.000)	2021	2020
Réparations	-301	-382
Primes d'assurances	-7	-7
Frais techniques	-308	-389
Commissions d'agence	-323	-288
Publicité	-3.855	-3.945
Frais commerciaux	-4.178	-4.233
Frais de vacances	-1.327	-1.094
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-458	-746
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.785	-1.840
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-938	-1.080
Frais de gestion immobilière	-938	-1.080
Total	-7.209	-7.543

Les charges immobilières totales ont légèrement diminué de € 0,3 mio par rapport à 2020.

Les frais techniques (€ 0,3 mio) comprennent principalement la maintenance récurrente des immeubles. Les frais relatifs aux surfaces vacantes (€ 1,8 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 restés plus au moins stables par rapport à 2020. 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 médias, les frais d'activités d'animations organisées dans les espaces communs, etc, ainsi que les frais d'agents immobiliers. Comme indiqué ci-dessus, ces coûts sont en ligne à ceux de 2020 (€ 4,2 mio). 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 (€ 0,9 mio).

20. Frais généraux de la Société

(x € 1.000)	2021	2020
Frais de personnel		
Salaires	-2.680	-4.012
Charges sociales	-970	-1.028
Attribution frais de salaire aux projets de développement	483	461
Participation aux bénéfices	-524	-395
Frais de pension et d'assurance	-339	-564
Autres frais de personnel	-454	-90
Sous-total frais de personnel	-4.485	-5.628
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	932	978
Total frais de personnel	-3.553	-4.649
Autres frais		
Frais d'audit	-116	-94
Frais de conseils	-351	-663
Frais divers	-2.059	-509
Sous-total autres frais	-2.525	-1.266
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	306	362
Total autres frais	-2.219	-904
Total frais généraux	-5.772	-5.553

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

En 2021, un pourcentage forfaitaire des frais généraux et de revenus (2021: € 1,2 mio; 2020: € 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 2021, un nombre moyen de membres du personnel de 49,1 ETP a été employé ; le nombre de personnes sur le payroll de la Société s'est établi à 54,2 ETP

au 31 décembre 2021. La répartition du bénéfice distribué 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 fort diminué en 2021 (€ - 1,4 mio) principalement par l'effet d'une charge non récurrente (€ + 1,2 mio) en 2020 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.

Frais divers

Les frais divers ont augmenté de € 1,5 mio par rapport à 2020. L'année 2020 ayant été marquée par une correction exceptionnelle et unique de € 1,5 mio de la taxe d'abonnement relative aux trois années précédentes.

21. Autres revenus et charges d'exploitation

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

En 2021, un pourcentage forfaitaire des autres revenus d'exploitation a été attribué aux frais de gestion dans les

charges immobilières. Cette partie est restée quasi constante sur les exercices 2020 et 2021, à € 0,4 mio. 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)	2021	2020
Autres revenus et charges d'exploitation		
Autres revenus	1.761	1.690
Sous-total autres revenus et charges d'exploitation	1.761	1.690
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	-374	-365
Total autres revenus et frais d'exploitation	1.388	1.325

Autres revenus

Les autres revenus reprennent les honoraires de gestion locative (2021: € 1,8 mio – 2020: € 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)	2021	2020
Réévaluations positives	14.307	-
Réévaluations négatives	-17.583	-57.936
Valeur nette comptable	-3.275	-57.936

Voir aussi commentaire 6.1.

Les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ont été considérablement réduites par rapport à 2020 qui avait été une année très difficile où la crise sanitaire a créé beaucoup d'incertitude et a fait que les experts indépendants en évaluation n'avaient pas de cadre pour les évaluations trimestrielles, et encore moins de perspectives sur l'impact sur le marché. Au cours de l'année 2021, l'impact réel a pu être observé et mesuré et nous avons constaté le

regain d'activité des locataires, notamment au cours du second semestre 2021. Le taux d'occupation du portefeuille a également augmenté à nouveau, la Société a pu conclure de nouveaux contrats et les contrats existants ont été renouvelés. Tout cela a contribué à une stabilisation des évaluations par rapport à 2020. Le tableau ci-dessus montre qu'un peu moins de la moitié de la variation est également une variation positive, alors qu'en 2020, seules des réductions de valeur ont été enregistrées.

23. Résultat financier

(x € 1.000)	2021	2020
Revenus financiers		
Intérêts perçus (coupon certificat foncier Basilix)	6	3
Intérêts perçus (autre)	783	
	789	3
Charges financières		
Charges d'intérêts	-4.297	-2.327
Autres charges d'intérêts	-373	-359
Autres	-176	-162
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	2.475	-1.193
	-2.372	-4.041
Total	-1.583	-4.037
Taux d'intérêt moyen sur le financement	1,38%	0,90%
Charges d'intérêts nettes	-3.514	-2.327
Dette moyenne pondérée pour la période	259.321	269.377

Les charges d'intérêts (€ - 4,3 mio) comprennent les intérêts payés sur les emprunts contractés par la Société dans le cadre de sa gestion de trésorerie.

Pour obtenir le coût net des intérêts, il faut prendre en compte les intérêts perçus de € 0,8 mio. Comme décrit dans le commentaire 14, la Société a conclu plusieurs instruments de couverture pour couvrir ses emprunts à taux variable. Les intérêts perçus concernent les intérêts perçus sur les IRS. Les autres charges d'intérêt comprennent les canons emphytéotiques payés sur un contrat de bail emphytéotique à Courtrai, conformément à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers sont liées aux fluctuations de la valeur de marché des couvertures de flux de trésorerie. Voir la note précédente 14.

Le taux d'intérêt moyen sur le financement est de 1,38% à la fin de 2021, contre 0,90% à la fin de 2020.

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)	2021	2020
Impôts des sociétés	-100	6
Total	-100	6

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 (2021: € 4,47 - 2020: € - 2,81). 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 2021 du fait de l'opération de dividende optionnel, par laquelle 372.776 nouvelles actions ont été émises au 17 mai 2021. Au 31 décembre 2021, le nombre total d'actions en circulation s'établit à 8.692.063 (8.319.287 au 31 décembre 2020) et le nombre moyen d'actions sur l'exercice s'est établi à 8.553.166.

26. Dividende

En 2021, un dividende d'un montant de € 33,3 mio a été distribué (€ 4,00/action brut - € 2,80/action net), duquel € 18,1 mio a été distribué en espèces et € 15,1 mio en 372.776 nouvelles actions de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société a proposé de distribuer un dividende d'un montant de € 35,6 mio (2020: € 33,3 mio) soit un dividende brut de € 4,10; net € 2,87 (2020: brut € 4,00; net € 2,80) 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 SA)

(x € 1.000)	2021	2020
Résultat net	38.682	-23.066
Amortissements	151	60
Réduction de valeur sur créances commerciales	-876	3.043
Résultat sur vente de biens immobiliers	2	-325
Variations de la juste valeur des biens immobiliers	3.275	57.936
Autres éléments non monétaires - Concessions accordées aux locataires	794	-216
Autres éléments non monétaires - Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-2.410	1.091
Autres éléments non monétaires - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	103	1.107
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	39.721	39.630
Résultat minimum distribuable (80%)	31.777	31.704
Réduction de la dette nette	-15.850	
Résultat minimum distribuable (80%) - Réduction de la dette nette	15.926	31.704
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende	35.637	33.277
Résultat d'exploitation attribué à la distribution de dividende / par action	4,10	4,00

27. Article 7:212 du CSA

Le montant tel que défini à l'article 7:212 du CSA, 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 7:212 du CSA (calculé sur les chiffres statutaires de Wereldhave Belgium SA)

(x € 1.000)	2021	2020
Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital	362.846	347.760
Primes d'émission	88.877	88.877
Réserve légale	25	25
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹	105.764	163.700
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée ²		
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 ³		
Resultat de l'exercice qui conformément au chapitre 4 de l'annexe C de l'AR du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-3.275	-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 ⁴	2.410	
Total des capitaux propres non distribuables	556.647	542.425
Capitaux propres	671.615	650.814
Distribution du dividende proposée	35.637	33.277
Nombre d'actions	8.692.063	8.319.287
Réserve subsistant après distribution	79.331	75.112

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 2021 et 2020, respectivement -60,7 keur et -141,5 keur, ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 7:212

³ Les soldes négatifs de 2021 (€-1.764,8 k) et 2020 (€ -674,3 k) ne sont pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 7:212

⁴ Le montant négatif de 2020 (-1.090,6 keur), n'est pas pris en compte dans les calculs selon l'Art. 7:212

28. Détermination du taux d'endettement

(x € 1.000)	Bilan statutaire	Bilan consolidé
Total de la rubrique "Passif" du bilan	276.590	279.638
Passifs non courants	190.992	191.199
Provisions	-734	-849
Autres passifs financiers non-courants - Instruments de couverture autorisés	-884	-884
Passifs courants	85.598	88.439
Comptes de régularisation	-8.082	-9.721
Total du passif pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)	266.890	268.184
Total de la rubrique "Actif" du bilan	948.205	950.535
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif		
Total de la rubrique "Actif" du bilan	948.205	950.535
Taux d'endettement	28,1%	28,2%

Le taux d'endettement consolidé au 31 décembre 2021 s'élève à 28,2 %, contre 30,0 % à la fin de 2020, ce qui reflète un nouveau renforcement de la structure du bilan.

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 2021 à € 0,4 mio (hors TVA).

L'institution fiscale d'investissement (FBI) de droit néerlandais Wereldhave N.V. (actionnaire de référence, avec Wereldhave International NV, à hauteur de 65,90%) a accordé à la Société (voir également les commentaires 12 et 15) une ligne de crédit renouvelable pour un montant nominal de € 150 mio avec une échéance au 31 juillet 2024.

Cette ligne de crédit bénéficie d'une marge de crédit conforme au marché et ne comporte pas de commission de réservation. Cette ligne de crédit est principalement utilisée comme une ligne de back-up pour le programme de billets de trésorerie de € 150 mio.

Le 31 décembre 2021, cette ligne de crédit a été utilisée à hauteur de € 40 mio.

Hormis les dividendes décrétés et les transactions susmentionnées, il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres sociétés du Groupe en 2021. Les indemnités destinées aux administrateurs exécutifs/non exécutifs ou aux membres du management exécutif sont expliquées dans le rapport de rémunération incorporé dans le rapport annuel consolidé. 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 2021 dans la consolidation selon la méthode d'intégration globale :

Société	Adresse	Numéro d'entreprise	Participations dans entre- prises liées (x € 1.000)	Part détenue dans le capital (in %)
Joseph II NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	581	99,98%
Waterloo Shopping BV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013		100%
Wereldhave Belgium Services NV	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	599	99,52%
			1.180	

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 Mediaalaan 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 immobilier situé à 1000 Bruxelles, rue Joseph II 26-30. Au moment de la constitution, la nue-propiété 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 résiduels sur le bien immobilier susmentionné.

La valeur des droits de propriété résiduels 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 résiduels 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 résiduels 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 Mediaalaan 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 et de la Région. 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 € 1,4 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.

31. Obligations emphytéotiques et d'investissement hors bilan

La Société a des obligations d'investissement contractées pour un montant de € 13,7 mio. Celles-ci se rapportent principalement aux travaux de rénovation des façades du centre commercial Ring Kortrijk ainsi qu'aux programmes d'extension du Shopping Belle-Île et de rénovation des immeubles de bureau The Sage à Berchem et Vilvorde. Les obligations liées à l'emphytéose sur une partie du centre commercial 'Ring Shopping' à Kortrijk, courant jusqu'en 2114, 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 d'investissement se présente comme suit :

(x € 1.000)	2021	2020
< 1 an	13.701	733
> 1 an - < 5 ans	-	-
> 5 ans	-	-
Total	13.701	733

32. Rémunération du Commissaire

Les honoraires du Commissaire en 2021 portant sur les activités d'audit se sont élevés à € 91.725 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), du placement privé du 31 mars 2021, du rapport EMIR et du reporting ESEF pour lesquelles ont été facturés des honoraires s'établissant à € 29.286 (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 de l'avis de 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

Brugge Sint-Kruis - litige avec Carrefour Belgium NV dans le cadre de son bail commercial.

Suite à la réduction unilatérale opérée par Carrefour Belgium NV de la surface commerciale qu'elle exploite dans le retail park de Bruges 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. Le 21 avril 2021, un jugement a été rendu par lequel le juge de paix a estimé que (i) bien que la décision de Carrefour Belgium SA de réduire la taille du magasin soit sujette à critiques, il existait un accord de principe concernant la réduction de la taille du magasin de la part du prédécesseur légal de la Société, (ii) la demande de résolution du bail sollicité par la Société aux torts de Carrefour Belgium SA est donc rejetée mais (iii) sauf en ce qui concerne l'exploitation de la totalité de la surface louée, Carrefour Belgium SA doit continuer à respecter intégralement le bail existant et notamment continuer à respecter l'ensemble de ses obligations financières envers la Société. A ce jour, Carrefour Belgium SA a payé ses arriérés.

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

Afin de pouvoir construire son retail park d'une part et l'extension de son centre commercial Bastions à Tournai d'autre part, la Société a acquis en 2014 des droits d'exploitation sur plusieurs terrains adjacents à sa propriété initiale. Afin de valoriser au mieux ces terrains, la Société avait entamé il y a quelque temps des négociations avec différents candidats pour reprendre les parties de ces terrains non utilisées. Des accords avaient été conclus avec deux de ces candidats, mais sous réserve de l'obtention de permis. Ces permis ont été obtenus fin de l'année 2021, de sorte que les actes de ventes seront passés dans le courant du premier semestre 2022 et que ces terrains sortiront donc du portefeuille de la Société. Un premier terrain composé d'un ancien immeuble de bureau sera vendu à la zone de Police Tournais qui y installera son commissariat après réaménagement tandis que le deuxième, sera cédé à l'enseigne Lidl pour y implanter un nouveau magasin. Ces opérations contribueront au renforcement commercial du Shopping Bastions.

A l'exception de ces éléments, aucun autre événement significatif n'est survenu après le 31 décembre 2021 qui soit susceptible d'avoir une influence sur le présent Rapport Financier Annuel 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 2021 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 2021, 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 six 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 2021, 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 le bilan consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat net, l'état du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de 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'000 950.535 et l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR'000 38.191.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2021, 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 '3.6 Immeubles de placement' et l'annexe '6. Immeubles de placement' des comptes consolidés.

Description

Le portefeuille des placements immobiliers du groupe se compose de surfaces commerciales ('Retail'), de bureaux, ainsi que de projets de développement. Au 31 décembre 2021, la valeur des immeubles de placement du groupe s'élève à EUR 926 millions et représente 97,4 % du total de l'actif.

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

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

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

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

Conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers externes.

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 visité une immeuble 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, les coûts de transaction et les budgets d'investissement en les comparant avec les données historiques du Groupe ainsi qu'avec des données du marché.
- Nous avons vérifié l'exactitude mathématique du modèle de valuation employé par les experts externes mandatés par la direction.
- Nous avons consulté les rapports d'évaluations préparés par les experts externes mandatés par la direction pour l'ensemble des placements immobiliers, avons réconcilié les juste valeurs avec la comptabilité et avons discuté de nos résultats et observations avec la direction.
- Nous avons 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.

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 néces-

saire 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'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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 :

- 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.

Format électronique unique européen (ESEF)

Conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF»), nous devons contrôler le respect du format ESEF avec les normes techniques de



réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après «Règlement délégué»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après «états financiers consolidés numériques») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Le rapport financier annuel et les états financiers consolidés numériques, établies par l'organe d'administration, ne nous ont pas encore été remis à la date du présent rapport. Nous avons rappelé à l'organe d'administration l'obligation légale relative aux délais fixés par le Code des sociétés et des associations pour la remise au commissaire et aux action-

naires des documents requis. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

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 9 mars 2022

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire représentée par

Filip De Bock

Réviseur d'Entreprises



Comptes annuels statutaires abrégés

Situation financière statutaire

(x € 1.000)

	2021	2020
Actif		
Actifs non courants		
Immeubles de placement	925.425	920.629
Autres immobilisations corporelles	494	620
Actifs financiers non courants	2.879	1.554
Créances commerciales et autres actifs non courants	246	347
Total actifs non courants	929.043	923.150
Actifs courants		
Actifs détenus en vue de la vente	3.325	
Créances commerciales	11.803	12.627
Créances fiscales et autres actifs courants	300	4.986
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.735	1.939
Total actifs courants	19.162	19.552
Total de l'actif	948.205	942.703
Total des capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
Capital	362.846	347.760
Primes d'émission	88.877	88.877
Réserves	181.210	237.244
Résultat net de l'exercice	38.682	-23.066
Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère	671.615	650.814
Total des capitaux propres	671.615	650.814
Passif		
Passifs non courants		
Provisions	734	963
Dettes financières non courantes	182.759	153.514
<i>Etablissements de crédit</i>	109.556	152.733
<i>Autres dettes financières non courantes</i>	73.203	781
Autres passifs financiers non-courants	7.499	8.741
Total passifs non courants	190.992	163.218
Passifs courants		
Dettes financières courantes	67.313	109.984
<i>Etablissements de crédit</i>	-	25.000
<i>Autres dettes financières courantes</i>	67.313	84.984
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.203	12.281
Comptes de régularisation	8.082	6.405
Total passifs courants	85.598	128.671
Total des capitaux propres et du passif	948.205	942.703
Valeur nette par action (x € 1)	77,27	78,23

Compte de résultats statutaire

(x € 1.000)	2021	2020
Revenus locatifs	54.826	56.392
Charges relatives à la location	-1.595	-7.065
Résultat locatif net	53.230	49.327
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-	-
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.568	-1.172
Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.716	1.425
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	149	254
Résultat immobilier	53.379	49.581
Frais techniques	-299	-388
Frais commerciaux	-2.221	-2.437
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.775	-1.840
Frais de gestion immobilière	-1.311	-1.146
Charges immobilières	-5.607	-5.812
Résultat d'exploitation des immeubles	47.772	43.769
Frais généraux de la Société	-4.098	-4.168
Autres revenus et charges d'exploitation	41	-35
Total	-4.057	-4.203
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	43.715	39.566
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2	325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-9	-4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.275	-57.936
Résultat total du portefeuille	-3.286	-57.615
Résultat d'exploitation	40.429	-18.048
Revenus financiers	786	2
Charges d'intérêts nettes	-4.568	-2.604
Autres charges financières	-172	-222
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	2.307	-2.197
Résultat financier	-1.648	-5.021
Résultat avant impôts	38.782	-23.069
Impôts des sociétés	-100	3
Impôt	-100	3
Résultat net	38.682	-23.066
Résultat net actionnaires du groupe	38.682	-23.066
Résultat par action (x € 1)	4,52	-2,93
Résultat dilué par action (x € 1)	4,52	-2,93

Etat du résultat global

(x € 1.000)	2021	2020
Résultat net	38.682	-23.066
Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	81	51
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	230	-4
Total autres éléments du résultat global	310	47
Résultat global	38.992	-23.019
Imputable à:		
Part du groupe	38.992	-23.019

Etat statutaire des variations des capitaux propres

(x € 1.000)	Capital social ¹	Primes d'émission	Réserves ²	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
Bilan au 31 décembre 2019	329.285	88.877	272.324			690.485
Augmentation de capital	18.475					18.475
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			51			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						
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté						
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						
Dividende de l'exercice 2019 ³			-35.136			-35.136
Bilan au 31 décembre 2020	347.760	88.877	237.244	-23.066		650.814
Bilan au 31 décembre 2020	347.760	88.877	214.178			650.814
Augmentation de capital	15.087					15.087
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			81			81
Provisions pour pensions			230			230
Autres						
Résultat net				38.682		38.682
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						
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						
Dividende de l'exercice 2020 ⁴			-33.277			-33.277
Bilan au 31 décembre 2021	362.846	88.877	181.210	38.682		671.615
Transfert du résultat 2021 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			-3.275	3.275		
Transfert des variations 2021 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée			2.410	-2.410		
Dividende proposé 2021 ⁵				-35.637	35.637	
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat réporté des exercices antérieurs			3.910	-3.910		
Bilan au 31 décembre 2021 après affectation⁶	362.846	88.877	184.255	-	35.637	671.615

1 Frais d'augmentation de capital inclus (€ -248k au 31 décembre 2021)

2 Voir détail des réserves

3 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.

4 Dividende payé de l'exercice 2020 € 4,00 (net € 2,80) par action: € -33.277 dont € 18.142 payé en espèce et le solde distribué en 372.776 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

5 Dividende 2021 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 Avril 2022

6 Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2021, l'affectation future du résultat 2021 qui aura lieu en 2022.



Détail des réserves

(x € 1.000)	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	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 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	Total
Bilan au 31 décembre 2019	25	181.803	-193	-	-597	-115	91.401	272.324
Augmentation de capital								
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			51	-674			674	51
Provisions pour pensions					4			4
Résultat net								
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹		-15.985					15.985	
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat reporté ²		2.118					-2.118	
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								
Dividende de l'exercice 2019							-35.136	-35.136
Affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs								-
Bilan au 31 décembre 2020	25	167.936	-141	-674	-593	-115	70.807	237.244
Bilan au 31 décembre 2020	25	167.936	-141	-674	-593	-115	47.741	214.178
Augmentation de capital								
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			81		230			310
Provisions pour pensions								
Autres								
Résultat net								
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ³		-57.936					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					-1.091		1.091	
Dividende de l'exercice 2020							-33.277	-33.277
Bilan au 31 décembre 2021	25	110.000	-61	-1.765	-363	-115	73.490	181.210
Transfert du résultat 2021 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		-3.275						-3.275
Transfert des variations 2021 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					2.410			2.410
Dividende proposé 2021								
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs							3.910	3.910
Bilan au 31 décembre 2021 après affectation	25	106.724	-61	645	-363	-115	77.400	184.255

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

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

3 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2020. Reclassement de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

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)

	2021	2020
Résultat net	38.682	-23.066
Transfert aux/des réserves	865	59.026
Transfert à/de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	3.275	57.936
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	2.410	1.091
Rémunération du capital	35.637	33.277
(prévu à l'article 13, §1er, alinéa 1er de l'AR SIR)		

Les comptes annuels statutaires, dans leur intégralité, les annexes et le rapport du Commissaire concernant les comptes annuels statutaires de la Société 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 la Société déclare que:

- sur base des contrôles effectués, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société 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 la Société;
- 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 la Société;
- le présent rapport financier annuel décrit les risques significatifs auxquels est confrontée la Société; 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, le 09 mars 2022

Facteurs de risque

La été opère une distinction entre les risques de marché, opérationnels, financiers et réglementaires. Certains risques liés aux activités de la Société sont amplifiés par l'évolution permanente des marchés immobiliers et de la conjoncture économique. Une description des risques les plus importants, de l'influence possible du risque sur le résultat et le patrimoine de la Société et des mesures spécifiques pour gérer le risque concerné figure ci-après¹.

Risques liés au marché	134
Risques opérationnels	138
Risques financiers	141
Risques réglementaires	142
Maîtrise des risques	144

¹ Le chapitre 'Facteurs de risque' fait partie intégrante du rapport de gestion conformément à l'article 3:6, §1 du CSA).

Risques liés au marché

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
<p>Conjoncture économique Ralentissement de la conjoncture économique ou récession</p>	<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 2,6 ans et jusqu'à la fin des contrats de bail à 6,3 ans. (1-2-3-4-5)
<p>Marché locatif des centres commerciaux Activités de vente des locataires sous pression</p>	<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)
<p>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.</p>	<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)
<p>Pression concurrentielle en hausse sur le marché retail (E-commerce, ...)</p>	<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)

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Risque de déflation	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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"> 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)
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"> Augmentation des coûts financiers. Fluctuations de la valeur des instruments financiers (taux d'intérêts fixe, instruments de couverture, ...). En raison de ce qui précède, baisse possible de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement. 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 28,2% au 31 décembre 2021; par conséquent, l'impact des potentielles fluctuations reste limité. (1) Dettes à taux d'intérêt fixes (68,2 %) et respectivement à taux d'intérêt variables (31,8%), IRS inclus. (1-2-3-4)
Marchés financiers Volatilité et incertitude sur les marchés – financiers – internationaux	<ol style="list-style-type: none"> Possibilités limitées d'attirer du capital frais sous la forme de capitaux propres ou de capitaux de tiers. Augmentation du taux d'endettement et limitation des perspectives de croissance. Volatilité du cours de bourse des actions. 	<ul style="list-style-type: none"> Le développement de relations solides à long terme avec des investisseurs et des établissements de crédit permettant d'entretenir un dialogue régulier. (1-2-3) Wereldhave (International) SA, l'actionnaire majoritaire, est un actionnaire à long terme. (1-2-3) Communication systématique et cohérente à propos des perspectives financières à tous les acteurs intéressés. (1-2-3) Application et respect de la législation sur les SIR en vue de la protection des particuliers, des investisseurs professionnels et des actionnaires. (1-2-3) Situation patrimoniale solide (ratio d'endettement limité). (1-2-3) Aspirer au maintien de marges de disponibilité suffisantes sur des lignes de crédit confirmées, celle-ci étant prolongées suffisamment tôt que pour pouvoir être considérées comme financement à long terme. (voir annexe). (1-2-3)
Menace terroriste	<ol style="list-style-type: none"> Diminution de la fréquentation. Baisse du chiffre d'affaires des locataires. Destruction (partielle) du bâtiment et, par conséquent, diminution possible des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Protection d'excellente qualité (TIC, services de sécurité, etc.). (1-2-3) Collaboration avec les services publics (police, etc.). (1-2-3)
Situation géopolitique Instabilité politique nationale/internationale	<ol style="list-style-type: none"> Augmentation des coûts de financement en raison d'une hausse des taux d'intérêt et baisse possible de la valeur réelle du portefeuille des placements immobiliers. Diminution du nombre de sources d'investissement et risque majoré de concrétisation d'autres risques financiers. Accès limité aux marchés de capitaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Concentration sur le marché immobilier commercial en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg qui peuvent être considérés comme des pays sûrs et raisonnablement stables. (1-2-3) Le niveau d'endettement s'est maintenu à un niveau limité de 28,2% au 31 décembre 2021; par conséquent, l'impact des potentielles fluctuations reste limité. (1-2-3) Situation bilantaire solide. (1-2-3)



Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
<p>Variation de la juste valeur des immeubles</p> <p>Volatilité des valeurs du portefeuille immobilier</p>	<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)
<p>Risque de liquidité de l'action</p>	<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**

En 2021, les mesures administratives restrictives visant à limiter la propagation du virus Covid-19 ont été prolongées en Belgique

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 un ralentissement de l'économie mondiale 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 octobre 2020 au 9 juin 2021 pour les restaurants et les bars et du 18 octobre 2020 au 26 février 2021 et à nouveau entre le 27 mars et le 26 avril 2021 pour les professions de contact telles que les coiffeurs et pour les autres magasins « non essentiels », entre le 27 mars et le 25 avril, de ne recevoir leurs clients que sur rendez-vous, ce qui a affecté le nombre de visiteurs. Ces fermetures obligatoires ou restriction de leur activités ont entraîné une forte pression importante sur la liquidité des locataires, ce qui a conduit à une augmentation des arriérés de loyer. 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 2021, 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 (re-développement, ...) 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)



Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
<p>Fusions, scissions et autres opérations de reprise</p> <p>Risque que les actifs concernés ne soient pas évalués à leur correct niveau ou que des passifs non identifiés ne soient repris au moment de l'opération</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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)
<p>Inoccupation</p> <p>Scénarios d'inoccupation résultant de faillites, délocalisations, réductions des effectifs, etc.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Diminution du taux d'occupation, ce qui peut conduire à une diminution des revenus. Diminution de la valeur réelle de l'immobilier et, par conséquent, de la valeur nette et augmentation du ratio d'endettement. Révision à la baisse possible du loyer du marché. 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 / retails 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 2021 s'élevait à 93.9%. (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)
<p>Destruction de l'immeuble</p> <p>Destruction de l'immeuble par incendie, accident, terrorisme, etc.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Perte de la valeur de construction des actifs. Perte ou réduction des revenus locatifs et de la rotation des locataires. 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 2021 pour un montant de € 608,5 mio, soit 66,7 % de la valeur réelle. La prime d'assurance s'élève à € 220.000. (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)
<p>Résiliation d'un contrat de bail</p> <p>Résiliation prématurée ou non-reconduction d'un contrat de bail</p>	<ol style="list-style-type: none"> Risque d'inoccupation entraînant une diminution du taux d'occupation. Réduction des revenus locatifs. 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)



Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Risque de concentration: <ul style="list-style-type: none"> locataires ensemble immobilier 	<ol style="list-style-type: none"> Recul matériel des revenus locatifs en cas de départ, de faillite ou de diminution de l'encaissement d'un locataire. 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 2021, le plus grand locataire de la Société représentait environ 5,0% 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 2021, Belle-île s'est maintenu légèrement au-delà des 20% et se trouvait au 31 décembre 2021 au-dessus de ce plafond (20,1%), ce qui a activé la dérogation. (1-2)
Risque débiteur	<ol style="list-style-type: none"> Non-reconduction ou résiliation prématurée du contrat de bail. Diminution de la solvabilité ou risque de faillite. 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 2021 sur les créances douteuses s'élève à € 3.215k (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"> Influence négative sur les relations d'affaires existantes. Perte d'impact et d'efficacité dans le processus décisionnel du management. 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"> 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"> 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)

(*) Key Performance Indicators

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Risques liés à l'informatique (IT)	<ol style="list-style-type: none"> Effet négatif possible sur le fonctionnement de l'organisation. 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)

(**) 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"> Perte de dépôts. Charges financières supérieures ou imprévues. 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"> Ne pas pouvoir satisfaire au remboursement des intérêts et du capital. Impossibilité de réaliser une croissance. 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"> Augmentation du coût moyen pondéré du capital de la Société. 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"> Volatilité dans le cours des actions. 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 2021, Wereldhave NV et Wereldhave International NV détiennent ensemble 65,9% 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 27 – article 7 :212 du CSA)) (1-2)

Description du risque	Impact possible	Mesures pour le limiter
Conventions bancaires Non-respect de l'obligation de respecter certains paramètres financiers en vertu des contrats de crédit.	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	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	1. Influence sur le reporting, les besoins de capitaux, l'utilisation des instruments dérivés et l'organisation de la Société. 2. 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	1. Modification du statut en une Société immobilière ordinaire et perte de l'avantage du régime fiscal favorable des SIR. 2. Influence possible sur le reporting, les besoins de capitaux, l'utilisation de produits financiers, les conventions de crédit et l'organisation opérationnelle générale de la Société. 3. Impact sur la transparence, les rendements réalisés, les résultats obtenus et l'évaluation possible. 4. 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) NV) 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)

Description du risque**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.

Impact possible

1. Devoir se conformer à la législation avec des implications préjudiciables pour la Société et/ou ses Actionnaires et acteurs (précomptes mobiliers, taxes communales, taxes environnementales).
2. Ne pas être préparé ou mal évaluer l'impact de l'application pratique de la nouvelle législation.
3. Impact sur les prix d'achat et de vente des biens immobiliers.
4. Diminution du rendement et, par conséquent, de l'attrait de l'action.
5. Diminution de la valeur réelle du portefeuille immobilier.

Mesures pour le limiter

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

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 base du « principe des quatre yeux ».

La Société utilise des procédures strictes pour la constitution périodique des chiffres trimestriels et annuels sur la base des principes arrêtés. Les rapports de gestion internes sont destinés à signaler directement les développements de la valeur des investissements et du résultat par action. En l'occurrence, un traitement de données électroniques dans un système informatique central intégré et automatisé est utilisé à cet effet.

La Société vise à garantir la fiabilité et la continuité de l'organisation de l'automatisation et du traitement de données automatisé avec un système de mesures préventives et répressives. Ce système est destiné à garantir l'intégrité, l'exclusivité, la disponibilité et la contrôlabilité du traitement et du stockage automatiques de données. Chaque jour, des back-ups des fichiers de données sont réalisés.

Renseignements généraux

Identification et dispositions statutaires	146
Responsable du contenu du Rapport Financier Annuel	153
Commissaire	153
Experts évaluateurs	153
Property Managers	153
Auditeur interne	154
Prestataire de services financiers:	
BNP Paribas Fortis	154
Conseillers juridiques externes	154
Informations relatives aux Rapports Financiers Annuels 2019 et 2020	154

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 commanditée 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 sicaf immobilières et ensuite aux dispositions de l'A.R. du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf (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-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-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-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 sicaf 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 Hisette, notaire à Bruxelles, le 21 décembre 2018 (modification du capital social par apport en nature), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 4 janvier 2019 sous le numéro 2019-01-04/0300574.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire associée à Bruxelles, le 11 mai 2019 (modification du capital social), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 6 juin 2019, sous le numéro 2019-06-06/0075777.
- Procès-verbal dressé par Maître Damien Hisette, notaire à Bruxelles, le 27 septembre 2019 (fusion Immo Guwy SA/ Wereldhave Belgium SCA), publié dans les Annexes au Moniteur belge du 28 octobre 2019 sous le numéro 2019-10-28/0142551.
- 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.
- Procès-verbal dressé par Maître Daisy Dekegel, notaire à Bruxelles, le 10 novembre 2020 (modification du capital social), publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 novembre 2020, sous le numéro 2020-11-23/0356317.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé devant Maître Daisy Dekegel, notaire à Bruxelles, le 11 mai 2021 (modification du capital dans le cadre du capital autorisé), publié aux Annexes du Moniteur belge du 10 juin 2021, sous le numéro 2021-06-11/21335526.

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 :

- 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-SIR et des arrêtés pris en exécution de celle-ci; et
- posséder, dans les limites de l'article 7, b) de la Loi-SIR, des biens immobiliers tels qu'ils sont visés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi-SIR.
Par biens immobiliers au sens de l'article 2, 5°, il faut entendre :
 - 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;
 - 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;
 - les droits d'option sur des biens immobiliers;
 - 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;
 - les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
 - les actions de sicafi publiques;
 - 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;
 - 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;
 - 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 »);

- 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 ;
- 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.

- 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 :
 - contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance »;
 - contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; Et/ou
 - 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 :
 - 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
 - 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 soixante-trois millions nonante quatre mille deux cent vingt euros et trente-trois cents (363.094.220,33 €). Il est représenté par huit millions six cent nonante deux mille soixante-trois (8.692.063) 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. 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 cours de l'année 2021, le montant du capital autorisé a une nouvelle fois été réduit à concurrence de € 15.086.501,36 lors d'une opération de dividende optionnel (mai 2021). Au 31 décembre 2021, le montant disponible de capital autorisé s'établit à € 295.828.893,67.

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 membres 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 2021 :

- Madame Brigitte Boone
- Madame Ann Claes
- Monsieur Dirk Goeminne
- Monsieur Nicolas Beaussillon
- Monsieur Dennis De Vreede
- Monsieur Remco Langewouters
- Madame Doris Slegtenhorst
- Monsieur Matthijs Storm
- 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.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la Loi-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-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-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-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 d'Audit et de Gestion des Risques et un Comité de Nomination et de Rémunération, selon les prescriptions des articles 7:99 et 7:100 du CSA.

Article 20 des Statuts – Contrôle

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires. La mission du Commissaire peut seulement être confiée à un ou plusieurs réviseurs agréés ou à une ou plusieurs sociétés de révisiorat qui sont agréées par la FSMA. Pour la désignation de commissaires auprès de la Société, le consentement préalable de la FSMA est requis. Ce consentement est requis également pour le renouvellement d'un mandat.

Assemblée Générale des Actionnaires

Article 21 des Statuts – Assemblée Générale Ordinaire, Spéciale et Extraordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires 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 :

- 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.
- 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.

- 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-propriétaire.

Documents sociaux – Distribution des bénéfices

Article 31 des Statuts – Affectation des bénéfices

A titre de rémunération du capital, la Société procède à une distribution des bénéfices conformément à l'article 45 de la Loi-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-1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 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 2021 à € 91.725 hors TVA pour l'exercice courant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. Le Commissaire a, en outre, fourni des services supplémentaires liés à l'audit dans le cadre de l'augmentation de capital (dividende optionnel), le placement privé du 31 mars 2021, le rapport EMIR et le reporting ESEF, pour lesquels il a facturé des honoraires de € 29.286 hors TVA, comme approuvé par le Comité d'Audit.

Experts évaluateurs

Les experts évaluateurs de la Société (les « Experts Evaluateurs ») sont, au 31 décembre 2021:

- Cushman & Wakefield, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 56, représentée par Ardalan Azari. Mandat: 01 janvier 2018 – 31 décembre 2021 Segment: immeubles commerciaux.
- Rémunération annuelle: € 46.492 (hors TVA). CBRE Valuation Services, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, représentée par Pieter Paepen Mandat: 01 janvier 2018 – 31 décembre 2021 Segment: immeubles commerciaux et de bureaux Rémunération annuelle: € 35.312 (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 Financier 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 Financier 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.

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-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 prestations de services 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 € 15.832 (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 2021 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
- les procédures judiciaires, comme demanderesse ou défenderesse

La rémunération est fixée sur la base des tarifs conformes au marché.

Informations relatives aux Rapports Financiers Annuels 2019 et 2020

- 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
- Comptes annuels consolidés 2020: p.88 à p.124 du rapport financier annuel 2020
- Rapport de gestion de 2020: p.49 à p.58 du rapport financier annuel 2020
- Rapport du Commissaire de 2020: p. 125 à p. 128 du rapport financier annuel 2020

Lexique et indicateurs de performance alternatifs

Lexique

156



Lexique

Les indicateurs de performance alternatifs sont des indicateurs que la Société utilise pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les indicateurs sont utilisés dans ce Rapport Financier Annuel 2021, 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 la Société considère comme un indicateur de performance alternatif sont reprises dans ce chapitre du Rapport Financier Annuel 2021 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 membres du Conseil d'Administration 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-SIR, chargés de la direction effective de la Société.

A.R. SIR

Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Assemblée Générale des Actionnaires

Il s'agit de l'assemblée générale des Actionnaires telle que prévu dans les statuts de la Société.

Bo-Bi Framework (Business Objects – Business Intelligence Framework)

Cette application offre à la Société la possibilité de composer des rapports avec une présentation fixe à partir de données de différentes sources et ce en même temps qu'un contrôle qualitatif de ces données.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

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

Certificat foncier

Les certificats fonciers sont des valeurs mobilières en représentation de créances qui donnent droit à une part proportionnelle des revenus d'un bien 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 et de Gestion des Risques

Le comité d'audit et de gestion des risques de la Société tel qu'il est nommé par le Conseil d'Administration conformément à l'article 7:99 du CSA.

Comité de Nomination et de Rémunération

Le comité de nomination et de rémunération de la Société tel qu'il est nommé par le Conseil d'Administration conformément à l'article 7:100 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 Trenson (salarié de la Société exerçant la fonction de Head of control & Reporting) comme Compliance Officer.

Conseil d'Administration

Le conseil d'administration de la Société, composé membres indépendants, non-exécutifs et exécutifs.

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 15 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 Financier 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 la valeur locative estimée.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

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

Fonction d'Audit Interne Indépendante

La 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 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 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 7 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-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 deux 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 deux 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 Lo-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)

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.



[Informations clés consolidées](#)

[Communiqué aux actionnaires](#)

[Rapport annuel consolidé](#)

[Rapport de gestion](#)

[EPRA](#)

[Rapport immobilier](#)

[Wereldhave Belgium en bourse](#)

[Rapport financier](#)

[Facteurs de risque](#)

[Renseignements généraux](#)

[Lexique et indicateurs de performance alternatifs](#)

