



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA

CODE DE CONDUITE

Version 03 (11/07/2022)

CONTENU

I. INTRODUCTION.....	2
II. DEFINITIONS.....	3
III. INTERDICTIONS.....	5
1. Délit d'initié et divulgation illicite.....	5
2. Manipulation de marché.....	5
IV. EXEMPLES D'INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES	5
V. TRANSACTIONS EFFECTUÉES PAR LES PERSONNES DÉSIGNÉES	6
3. Introduction	6
4. Obligation de notification.....	6
5. Information.....	6
6. Périodes fermées	6
7. Périodes d'interdiction	6
8. Mandat de gestion discrétionnaire.....	7
9. Circonstances exceptionnelles	7
10. Conseillers externes	7
11. Liste.....	7
12. Sanctions.....	7
VI. OBLIGATIONS DE PUBLICITÉ	8
VII. DISPOSITIONS FINALES	8

Le présent Code de conduite est établi en application du Règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché¹ (ci-après le « **Règlement** ») et de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers² (ci-après la « **Loi** »).

I. INTRODUCTION

Les dirigeants de WEB Property Services SA, Administrateur unique (« **WEPS** » ou l' « **Administrateur unique** ») de Warehouses Estates Belgium SA (la « **Société** » ou « **WEB** »), les membres du personnel et les collaborateurs de la Société peuvent souhaiter acquérir des instruments financiers de la Société.

Dans l'exercice normal de leurs fonctions, ils peuvent être amenés à accéder à des informations privilégiées.

L'objectif du présent Code consiste à :

- a. informer les personnes concernées de leurs principales obligations au regard du Règlement et de la Loi ;
- b. mettre en place des garde-fous supplémentaires pour les transactions effectuées par certains dirigeants et employés désignés ; et
- c. permettre à la Société de se conformer à ses obligations selon le Code belge de Gouvernance d'Entreprise.

Le présent Code incorpore :

- a. un résumé succinct des règles destinées à prévenir les délits d'initiés relativement aux sociétés cotées sur un marché réglementé en Belgique;
- b. les règles à suivre par les personnes souhaitant négocier des instruments financiers de WEB.

Le présent Code a été établi aux seules fins de prévenir toute violation de la réglementation sur les abus de marché par les personnes ayant des informations privilégiées et d'éviter ne fût-ce que le soupçon d'un comportement impropre dans leur chef.

Il vise à sensibiliser les personnes concernées à leurs obligations afin qu'elles ne commettent pas d'abus de marché et à prévenir les soupçons de délits d'initiés.

Le présent Code ne dispense pas les personnes concernées de respecter à tout moment les règles relatives aux abus de marché et de solliciter un avis juridique personnalisé lorsque cela s'avère nécessaire.

¹ Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission.

² Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

II. DEFINITIONS

Les termes définis ci-après, lorsqu'ils seront utilisés avec une majuscule dans le corps du présent Code, auront la signification suivante :

- « Administrateur unique » WEPS, administrateur unique de WEB
- « *Compliance Officer* » : la personne désignée en cette qualité par le Conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société, moyennant approbation préalable de la FSMA. Cette personne est désignée pour contrôler le respect du présent Code par les Dirigeants et les Employés désignés.
- « Code » : le présent document comprenant la politique de la Société en matière de prévention des abus de marché.
- « Délit d'initié » : l'acte consistant, pour une personne détenant une information privilégiée, d'en faire 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.
- « Dirigeant » : la personne exerçant des responsabilités dirigeantes au sein de la Société ou de son Administrateur unique au sens de l'article 3.1, 25) du Règlement, soit :
- tout membre des organes d'administration, de gestion et de surveillance de la Société ou de son Administrateur unique ;
 - tout responsable des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;
 - tout responsable de haut niveau qui, sans être membre de ces organes, dispose d'un accès régulier à des Informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société ou son Administrateur unique et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société ; il peut notamment s'agir de membres de comités institués par la Société ou son Administrateur unique ou de personnes se trouvant dans le cadre d'un contrat de travail ou de consultance avec la Société et qui, en raison de leurs fonctions, sont susceptibles de disposer d'informations privilégiées et disposent du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société.
- « Employé clé » tout employé de la Société qui est régulièrement appelé à recevoir des Informations privilégiées
- « Filiale » : toute filiale de la Société au sens de l'article 1:15, 2° du Code des sociétés et des associations.
- « FSMA » : l'Autorité des services et marchés financiers.
- « Information privilégiée » : une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, la Société, un ou plusieurs Instruments financiers, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés. Une information est réputée à caractère précis si elle fait mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser

qu'il se produira, si elle est suffisamment précise pour qu'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des Instruments Financiers.

- « Initié » : Toute personne qui dispose d'une Information privilégiée ; si la personne concernée est une personne morale, toute personne physique qui participe à la prise de décision pour le compte de la personne morale concernée.
- « Instrument financier » : tout instrument visé à l'article 4, paragraphe 1, point 15), de la directive 2014/65/UE du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers lorsqu'ils sont émis, ou sont relatifs à des instruments émis, par la Société.
- « Liste » : la liste établie par la Société conformément à l'article 18 du Règlement.
- « Loi » : la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, telle que modifiée.
- « Personne désignée » : tout(e) Dirigeant(e), membre du personnel ou autre personne qui, en raison de sa fonction au sein de WEB SA ou WEPS, est (régulièrement) appelé(e) à recevoir des Informations Privilégiées, ainsi que toute Personne Étroitement Liée avec une telle personne.
- « Personne étroitement liée » :
a. le conjoint ou tout autre partenaire ;
b. les enfants légalement à charge ;
c. tout autre parent qui appartient au même ménage depuis au moins un an à la date de l'opération concernée ;
d. toute personne morale, entité, fiducie ou autre trust, ou partnership dont les responsabilités dirigeantes sont exercées par une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou une personne visée sub a), b) ou c), ou qui est directement ou indirectement contrôlée par cette personne ou qui a été constituée au bénéfice de cette personne ou dont les intérêts économiques sont substantiellement équivalents à ceux de cette personne.
- « Société » : WEB.
- « WEB » : Warehouses Estates Belgium SA.
- « WEPS » : WEB Property Services SA, administrateur unique de WEB.

III. INTERDICTIONS

I. Délit d'initié et divulgation illicite

Un Initié ne peut :

- i. faire usage de l'Information privilégiée en acquérant ou cédant, pour son compte ou pour le compte de tiers, directement ou indirectement, des Instruments financiers ;
- ii. faire usage de l'Information privilégiée en annulant ou modifiant un ordre de bourse qui a été passé avant que la personne ne détienne l'Information privilégiée ;
- iii. recommander, sur la base de cette Information privilégiée, à une autre personne d'acquérir ou de céder des Instruments financiers concernés ou inciter cette personne à procéder à une telle acquisition ou à une telle cession ;
- iv. recommander, sur la base de cette Information privilégiée, à une autre personne d'annuler ou de modifier un ordre de bourse existant ou inciter cette personne à procéder à une telle annulation ou modification ; et,
- v. divulguer à une autre personne l'Information privilégiée, sauf si et à condition que :
 - cette divulgation ait lieu dans le cadre normal de l'exercice de son travail, de sa profession ou de ses fonctions ;
 - le destinataire de l'information soit soumis à une obligation légale, réglementaire, statutaire ou contractuelle de confidentialité ; et,
 - cette divulgation soit limitée sur base du « need to know ».

2. Manipulation de marché

Nul ne peut manipuler artificiellement le cours des Instruments financiers par des pratiques telles que la diffusion d'informations fausses ou trompeuses et la réalisation d'opérations portant sur des instruments en vue d'en tirer profit.

IV. EXEMPLES D'INFORMATIONS PRIVILEGIEES

Afin d'illustrer les interdictions décrites ci-dessus, voici quelques exemples possibles d'informations qui, si elles étaient rendues publiques, pourraient être considérées comme étant privilégiées :

- a) l'intention de WEB d'acquérir ou de disposer d'un immeuble,
- b) la menace d'un litige important à l'encontre de WEB,
- c) la perte d'un locataire important,
- d) le changement réel ou anticipé de la situation financière de WEB,
- e) le développement important de nouvelles activités,
- f) l'intention de WEB d'augmenter son capital,
- g) la modification de la politique de distribution de dividendes,
- h) le changement important dans la direction générale.

Il importe peu de savoir comment et où la personne obtient les informations. Il n'est pas nécessaire de les avoir obtenues par l'intermédiaire de WEB pour que leur usage inapproprié constitue un Délit d'initié.

V. TRANSACTIONS EFFECTUÉES PAR LES PERSONNES DÉSIGNÉES

3. Introduction

Les Personnes Désignées sont susceptibles de se trouver régulièrement en possession d'informations privilégiées. Elles doivent dès lors se montrer particulièrement vigilantes en ce qui concerne leurs obligations en matière de Délits d'initié. Afin de préserver la réputation d'intégrité de WEB, le présent Code impose aux Personnes Désignées des obligations supplémentaires décrites ci-après. Toutefois, le respect de ses obligations supplémentaires, et du présent Code de manière générale, ne dispense pas les Personnes Désignées de l'obligation de veiller à ce que leurs Transactions soient, à tout moment, conformes à la réglementation applicable en matière de Délits d'initié.

Une liste reprenant les noms et les fonctions de toutes les Personnes Désignées doit être dressée et régulièrement mise à jour par le conseil d'administration de l'Administrateur unique et conservée par le *Compliance Officer* de WEB. Le *Compliance Officer* informe immédiatement toute personne dont le nom est ajouté à cette liste.

4. Obligation de notification

Les Dirigeants et les Personnes étroitement liées doivent notifier au *Compliance Officer* et à la FSMA toute transaction effectuée par eux ou pour leur compte se rapportant à des Instruments financiers, dès que le montant total des transactions a atteint le montant de 5.000 EUR pour une année civile et pour toutes les transactions ultérieures. Sont notamment visées les transactions listées en Annexe I. Ils doivent faire cette notification au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, en ligne via l'application de la disponible sur le site internet de FSMA à l'adresse : <https://portal-fimis.fsma.be/fr/Account/HomePublic>.

Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA.

5. Information

Les Dirigeants sont invités à :

- au moment de leur entrée en fonction, communiquer au *Compliance Officer* l'ensemble des Instruments financiers qu'ils détiennent et, à la fin de chaque exercice comptable, actualiser ce chiffre ;
- établir et communiquer au *Compliance Officer* une liste des Personnes étroitement liées ;
- régulièrement mettre cette liste à jour et communiquer cette mise à jour au *Compliance Officer* ; et,
- régulièrement informer leurs Personnes étroitement liées de leur qualité et de leurs obligations en vertu du Code.

6. Périodes fermées

Les Personnes Désignées ne peuvent réaliser de Transactions portant sur des Instruments Financiers de WEB, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, au cours des périodes suivantes (« closed periods ») :

- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats annuels ;
- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats semestriels ;

7. Périodes d'interdiction

Outre les interdictions visées ci-dessus, les Dirigeants et les Employés clés ne peuvent effectuer d'opérations sur Instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement,

pendant une période pendant laquelle la Société et/ou certains Dirigeants ou Employés clés sont en possession d'une Information Privilégiée.

8. Mandat de gestion discrétionnaire

Les interdictions visées supra ne sont pas applicables aux opérations effectuées en vertu du mandat de gestion discrétionnaire donné à un intermédiaire en exécution duquel ce dernier effectue des opérations sur titres de façon autonome par rapport au mandant.

9. Circonstances exceptionnelles

Les Dirigeants et les Employés clés peuvent être autorisés, pendant une période fermée, par la Société et le *Compliance Officer* à :

- vendre des Instruments financiers de WEB lorsque les circonstances de ces transactions peuvent être considérées comme exceptionnelles dès lors qu'elles revêtent un caractère extrêmement urgent, imprévisible et impérieux, que leur cause est étrangère au Dirigeant ou l'Employé clé et que ces derniers n'ont aucun contrôle sur elles, telles que de graves difficultés financières
- effectuer des opérations sur Instruments financiers en raison des spécificités de la négociation concernée dans le cas de transactions réalisées dans le cadre de, ou ayant trait à, un système d'actionnariat ou de plan d'épargne du personnel.

et ce, pour autant qu'ils démontrent que l'opération en question ne peut être réalisée à un autre moment.

10. Conseillers externes

Il peut arriver que, dans les missions dont ils sont chargés, les conseillers externes de WEB aient accès à des Informations privilégiées. Alors que ces conseillers externes ne sont pas concernés par la présente politique, WEB requiert que ceux-ci signent des engagements de confidentialité couvrant toute Information privilégiée.

11. Liste

Conformément à l'article 18 du Règlement, la Société doit, en sa qualité d'émetteur dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé belge, établir et communiquer sur demande à la FSMA une liste de toutes les personnes travaillant pour elle, que ce soit dans le cadre d'un contrat de travail ou non, et ayant de manière régulière ou occasionnelle accès à des informations privilégiées la concernant directement ou indirectement. Cette liste reprend notamment tous les Dirigeants.

La responsabilité d'établir la Liste incombe à l'organe d'administration de l'émetteur, soit en l'espèce le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société.

Les modalités de cette obligation sont régies par l'article 18 du Règlement, qui précise les données qui doivent figurer sur ces listes, leur mise à jour et leur conservation.

La Société établira et tiendra par conséquent de telles listes à jour. Toute personne reprise sur ces listes ou qui en est rayée en sera informée sans délai par la Société.

12. Sanctions

Les manquements aux règles en matière de prévention d'abus de marché sont susceptibles de diverses sanctions :

- sanctions disciplinaires : tout Initié ou Dirigeant qui viole une obligation en matière d'abus de marché peut faire l'objet d'une action disciplinaire par la Société. La Société ou son Administrateur unique peut dans ce cas licencier l'Initié ou Dirigeant pour faute grave, lorsque ce dernier est un travailleur

de la Société ou rendre l'Initié inéligible à l'avenir, lorsque ce dernier est un membre d'un organe ou comité de la Société ou de l'Administrateur unique ;

- sanctions civiles : toute violation de ces règles est susceptible de causer un dommage à la Société dont elle se réserve le droit de demander réparation devant les tribunaux compétents ;
- des sanctions administratives et pénales: une amende administrative peut être imposée par la FSMA et, dans certains cas, les tribunaux compétents peuvent imposer des peines d'emprisonnement et/ou des amendes pénales.

VI. OBLIGATIONS DE PUBLICITÉ

La Société rend publiques, dès que possible, les Informations privilégiées qui la concernent directement. La Société veille à ce que les Informations privilégiées soient rendues publiques d'une façon permettant un accès rapide et complet à ces informations ainsi qu'une évaluation correcte et rapide de celles-ci par le public.

La Société peut, sous sa propre responsabilité, différer la publication d'une Information privilégiée à condition que les conditions suivantes soient réunies :

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

La décision de différer la publication d'une Information privilégiée est être prise par le conseil d'administration de l'Administrateur unique ou par les dirigeants effectifs de la Société.

Lorsqu'il a été décidé de différer la publication de l'Information privilégiée, le *Compliance Officer* établit et tient à jour une liste d'initiés.

Lorsque la Société a différé la publication d'une Information privilégiée, elle informe la FSMA, immédiatement après la publication de l'information, que la publication a été différée et fait état, par écrit, de la manière dont les conditions énoncées ci-avant ont été satisfaites.

VII. DISPOSITIONS FINALES

WEB veillera à ce que toutes les personnes travaillant pour elle, que ce soit dans le cadre d'un contrat de travail ou non, et ayant de manière régulière ou occasionnelle accès à des informations privilégiées par elle soient informées de l'existence et du contenu du présent Code, ainsi que du fait que ces dispositions leur sont applicables.

Elle leur en enverra ou leur remettra deux (2) exemplaires, dont un (1) doit être renvoyé dûment signé à la Société dans les cinq (5) jours ouvrables, à l'attention du *Compliance Officer*.

Sans préjudice des autres recours judiciaires, toute infraction aux dispositions du droit belge sur le délit d'initié ainsi que du présent Code peut, le cas échéant, constituer un motif de licenciement pour motif grave.

La Société se réserve le droit de modifier le présent Code, lorsqu'elle l'estime nécessaire.

Le *Compliance Officer* informera immédiatement les personnes reprises sur la Liste de toute modification du présent document et leur en enverra ou leur remettra deux (2) exemplaires, dont un (1) doit être renvoyé dûment signé à la Société dans les cinq (5) jours ouvrables, à l'attention du *Compliance Officer*.

Annexe I : Liste non exhaustive des transactions à notifier selon l'article 10 du Règlement délégué UE 2016/522 de la Commission du 17 décembre 2015

1. l'acquisition, la cession, la vente à découvert, la souscription ou l'échange
2. l'acceptation ou l'exercice d'une option d'achat d'actions, y compris d'une option d'achat d'actions accordée aux dirigeants ou aux membres du personnel dans le cadre de leur rémunération, et la cession d'actions issues de l'exercice d'une option d'achat d'actions
3. la conclusion ou l'exercice de contrats d'échange (swaps) sur actions
4. les transactions sur ou en rapport avec des instruments dérivés, y compris les transactions donnant lieu à un règlement en espèces
5. la conclusion d'un contrat pour différences sur un instrument financier de l'émetteur concerné ou sur des quotas d'émission ou de produits mis aux enchères basés sur ces derniers
6. l'acquisition, la cession ou l'exercice de droits, y compris d'options d'achat et de vente, et de warrants
7. la souscription à une augmentation de capital ou émission de titres de créance
8. les transactions sur produits dérivés et instruments financiers liés à un titre de créance de l'émetteur concerné, y compris les contrats d'échange sur risque de crédit
9. les transactions subordonnées à la survenance de certaines conditions et l'exécution effective des transactions
10. la conversion automatique ou non automatique d'un instrument financier en autre instrument financier, y compris l'échange d'obligations convertibles en actions;
11. les cadeaux et dons effectués ou reçus, et l'héritage reçu
12. les transactions réalisées sur des produits, paniers et instruments dérivés liés à un indice, dans la mesure requise par l'article 19 du règlement (UE) no 596/2014
13. les transactions réalisées sur des actions ou des parts de fonds d'investissement, y compris les fonds d'investissement alternatifs (FIA) visés à l'article 1er de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil (1), dans la mesure requise par l'article 19 du règlement (UE) no 596/2014
14. les transactions réalisées par le gestionnaire d'un FIA dans lequel la personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou une personne ayant un lien étroit avec elle a investi, dans la mesure requise par l'article 19 du règlement (UE) no 596/2014;
15. les transactions réalisées par un tiers dans le cadre d'un mandat individuel de gestion de portefeuille ou d'actifs au nom ou pour le compte d'une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou d'une personne ayant un lien étroit avec elle
16. l'emprunt ou le prêt d'actions ou de titres de créance de l'émetteur ou d'instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui y sont liés.



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA

CODE DE CONDUITE

RÉVISION 03 (11/07/2022)

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Je soussigné(e), xxx, en ma qualité de xxx au sein de xxx, reconnait avoir reçu un exemplaire du Code de conduite (xx pages) de WEB SA mis à jour le xxx tel qu'approuvé par le Conseil d'Administration de l'Administrateur unique se WEB SA, la SA WEPS.

Fait à Gosselies, le xxx

Signature :