

<b>I. Actifs non courants</b>	<b>193.414.212 €</b>
C. Immeubles de placement	193.350.262 €
- Immeubles de placement	193.350.262 €
- Projets de développement	0 €
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	63.950 €
<b>II. Actifs courants</b>	<b>3.677.396 €</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	870.222 €
- Immeubles de placement	870.222 €
D. Créances commerciales	1.959.800 €
E. Créances fiscales et autres actifs courants	83.543 €
- Autres	83.543 €
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	333.440 €
G. Comptes de régularisation	430.390 €
- Charges Immobilières payées d'avance	425.286 €
- Autres	5.104 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>197.091.608 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>136.576.165 €</b>
A. Capital	8.403.938 €
- Capital souscrit	10.000.000 €
- Frais d'augmentation de capital	-1.596.062 €
B. Primes d'émission	26.924.110 €
C. Réserves	100.276.322 €
- a. Réserve Légale	40.376 €
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	84.469.476 €
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.820.924 €
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés	
- m. Autres réserves	-1.852.434 €
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs	2.455.361 €
D. Résultats net de la période	22.984.467 €
- Résultat du 01/10/14 au 31/10/14	971.795 €
- Résultat du 01/10/14 au 31/10/14	971.795 €
<b>PASSIF</b>	
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.316.867 €</b>
A. Provisions	0 €
B. Dettes financières non courantes	1.316.867 €
a) Etablissement de crédit	1.239.801 €
c) Autres	77.065 €
- Garanties locatives reçues	77.065 €
F. Passifs d'impôts différés	0 €
<b>II. Passifs courants</b>	<b>59.198.576 €</b>
B. Dettes financières courantes	51.925.432 €
a) Etablissements de crédit	51.925.432 €
C. Autres passifs financiers courants	1.910.249 €
- Instruments de couverture	1.910.249 €
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.655.343 €
a) Exit Tax	1.762.747 €
b) Autres	892.596 €
- Fournisseurs	530.475 €
- Impôts, rémunérations et charges sociales	362.121 €
E. Autres passifs courants	45.518 €
F. Comptes de régularisation	2.662.035 €
- Revenus immobiliers perçus d'avance	2.475.315 €
- Intérêts et autres charges courus non échus	186.720 €
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>197.091.608 €</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en €	43,13 €
Cours de bourse	59,26 €
Valeur du patrimoine immobilier en €	193.350.262 €
Ratio d'endettement suivant art 27 de l'AR du 07/12/2010	28,38%
Capitalisation boursière	187.637.131

## MÉTHODES COMPTABLES

### 1. Base de préparation

La Société a établi ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») tel qu'adopté dans l'Union européenne dès l'exercice clôturé le 30 septembre 2006.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2014.

#### a) Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013

- **IFRS 10** États financiers consolidés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IFRS 11** Partenariats (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IAS 27** États financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **IAS 28** Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27** États financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **Amendements à IAS 32** Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **Amendements à IAS 36** – Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- **Amendements à IAS 39** – Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

#### b) Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013

- **IFRS 9** Instruments financiers et les amendements liés (non encore adoptée au niveau européen)
- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptée au niveau européen)
- **Améliorations aux IFRS (2010-2012)** (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptées au niveau européen)
- **Améliorations aux IFRS (2011-2013)** (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IFRS 11** – Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IAS 16 et IAS 38** – Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** – Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **Amendements à IAS 19** Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- **IFRIC 21** – Taxes (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)

## 2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers.

Conformément à **IAS 40** – Immeubles de placement, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur; les variations constatées sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

La juste valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leurs accords, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Ces droits varient entre 2,5% et 12,5% en fonction de la valeur et de la localisation de l'immeuble considéré. L'estimation de la valeur d'investissement, des droits de mutation et de la juste valeur est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

Les projets de développement sont des immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure. Comme tout immeuble de placement, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur ; les variations constatées sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

## 3. Actifs détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement disponibles en vue d'une vente immédiate dont la réalisation est hautement probable sont présentés parmi les actifs détenus en vue de la vente et évalués à leur juste valeur selon **IAS 40**. Conformément à **IFRS 5** Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, la vente est considérée hautement probable uniquement si la direction de WEB SCA s'est engagée dans un plan de vente, si l'immeuble est activement commercialisé à un prix raisonnable et si la réalisation de la vente est attendue dans un délai d'un an.

## 4. Instruments financiers

### **CRÉANCES ET DETTES COMMERCIALES**

Les dettes et créances commerciales courantes sont évaluées au coût amorti qui correspond à leur valeur nominale, diminuée d'une estimation des pertes de valeur pour les créances douteuses.

### **TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse, les dépôts à vue et les placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en trésorerie, qui ont une échéance initiale inférieure à 3 mois et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Ils sont évalués à leur valeur nominale.

### **DETTES FINANCIÈRES**

Les dettes financières sont initialement évaluées à leur juste valeur nette des coûts de transaction encourus. Elles sont ultérieurement portées au coût amorti en application de la méthode du taux d'intérêt effectif conformément à **IAS 39** Instruments financiers : comptabilisation et évaluation.

## **INSTRUMENTS DÉRIVÉS**

La Société utilise des instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir les risques de variation des taux d'intérêt (swap de taux d'intérêt). Ces instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan parmi les actifs ou les passifs financiers et évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur de l'ensemble des couvertures de taux souscrites par la Sicafi sont enregistrées dans le résultat financier, sauf si les conditions strictes prévues par **IAS 39** pour une couverture de flux de trésorerie sont respectées, auquel cas ces variations sont comptabilisées dans les capitaux propres. À ce jour, toutes les variations de juste valeur des instruments de couverture sont comptabilisées au compte de résultats étant donné qu'ils ne répondent pas aux conditions strictes prévues par **IAS 39**. Par contre leur valorisation est reprise à la juste valeur dans l'état de la situation financière de la Société.

## 5. Provisions

Conformément à **IAS 37** – Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, une provision est comptabilisée si la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, s'il est probable que cette obligation résultera en une sortie de ressources et si le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture.

## 6. Produits locatifs

Conformément à **IAS 17** Contrats de location, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement.

Les loyers perçus sont donc comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

## **RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES**

Au terme de chaque bail, un état des lieux est réalisé. Les éventuels dégâts sont évalués et mis à charge du locataire sortant.

## 7. Impôts

### **IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

Les impôts sur le résultat portent principalement sur l'activité de la Société en dehors de la Belgique car elle n'y bénéficie pas du statut fiscal propre aux sicafi immobilières.

La charge d'impôts sur le résultat comporte les impôts courants et différés comptabilisés conformément à **IAS 12** – Impôts sur le résultat. Des impôts différés sont enregistrés sur les différences temporelles entre la base fiscale d'actifs et de passifs et leur valeur comptable. Ils sont évalués à l'aide des taux d'imposition applicables lorsque ces différences temporelles seront réalisées ou réglées. La Société ne comptabilise des actifs d'impôts différés que dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables permettant la réalisation de ces actifs.

## **SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS**

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la Note 4 du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2014.

Par ailleurs, la Société n'a pas dû procéder à des jugements significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.