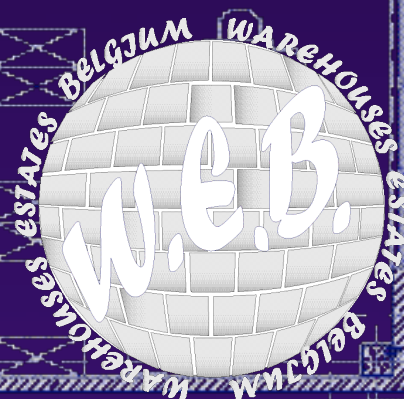


# WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009

Exercice clôturé au 30/09/2009

« We are building opportunities »



## Identification

Nom	WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
Forme juridique	Société en Commandite par Actions
Statut	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de droit belge
Adresse	29 avenue Jean Mermoz • B-6041 Gosselies
Téléphone	+32/71.259.259
Fax	+32/71.352.127
E-mail	info@w-e-b.be
Registre de commerce	Charleroi n°144.480
N° d'entreprise	0426.715.074
Date de constitution	le 4/01/1985 sous la dénomination «Temec»
Date d'entrée en Bourse	1/10/1998
Durée	Illimitée
Capital	6.700.000 € <sup>(1)</sup>
Nombre d'actions	2.302.791 <sup>(1)</sup>
Commissaire	Deloitte représenté par M. Philip MAEYAERT
Gérant	Warehouses Estates Belgium S.A.
Date de clôture	le 30 septembre
Date de paiement du dividende	4 <sup>ème</sup> jour ouvrable suivant l'A.G.O.
Banque dépositaire	Banque DEXIA
Experts immobiliers	Wingsinger & Associés

## Agenda de l'actionnaire

### 2009

Publication Déclaration intermédiaire 1 <sup>er</sup> trimestre 2009	20/02/2009
Clôture des résultats semestriels	31/03/2009
Publication des résultats semestriels	29/05/2009
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2009
Clôture des résultats annuels	30/09/2009
Publication Déclaration intermédiaire 3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	14/08/2009
Publication des résultats annuels	21/11/2009
Publication du rapport financier annuel	23/11/2009
Assemblée Générale Ordinaire	08/12/2009
Publication des dividendes	09/12/2009
Paiement des dividendes	14/12/2009
Publication information annuelle	18/12/2009

### 2010

Publication déclaration intermédiaire 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	15/02/2010
Clôture des résultats semestriels	31/03/2010
Publication des résultats semestriels	28/05/2010
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2010
Publication déclaration intermédiaire 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	16/08/2010
Clôture des résultats annuels	30/09/2010
Publication des résultats annuels	27/11/2010
Publication du rapport financier annuel	29/11/2010
Assemblée Générale Ordinaire	14/12/2010
Publication des dividendes	15/12/2010
Paiement des dividendes	20/12/2010
Publication information annuelle	20/12/2010

<sup>(1)</sup> le capital social et le nombre d'actions n'ont pas évolué par rapport à l'exercice comptable précédent.



## Facteurs de risque

Le Conseil d'Administration identifie régulièrement les risques pouvant avoir une incidence sur la gestion de la Sicafi, son secteur d'activité et par conséquent sur ses résultats ; l'impact éventuel de ces risques est réévalué systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

### *Risque lié à l'environnement économique :*

L'activité de W.E.B. sca est liée à l'évolution du cycle économique qui influence indirectement le marché locatif. Toutefois, l'impact de ce cycle sur le résultat et la valorisation de la Sicafi est atténué par la durée des baux et par la diversité du portefeuille.

En période de mauvaise conjoncture économique, les différentes sociétés ralentissent leurs activités ce qui engendre une diminution de l'emploi et de ce fait une diminution du pouvoir d'achat. Cette baisse d'activité entraîne une diminution des besoins en surface locative. Cependant, W.E.B. sca a bien résisté en terme de taux d'occupation puisque ce dernier est passé de 94,05 % à 96,43 %.

La crise économique impacte négativement la valorisation des immeubles de placement compte tenu d'une démarche plus prudente de notre expert immobilier. La variation de la juste valeur de notre patrimoine immobilier est négative comparée à celle de l'exercice précédent qui était de 8.791.808 €. Cette variation s'élève au 30/09/2009 à -59.831 € et affecte le résultat net de l'exercice. Etant un élément «non cash», il n'a aucun impact sur le calcul du «résultat distribuable». En comparaison à d'autres acteurs du secteur, la valorisation stable de notre patrimoine démontre l'importance de la politique de diversification des investissements poursuivie par la Sicafi.

### *Risque de vide locatif :*

La Sicafi gère sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires dans son portefeuille immobilier. La durée résiduelle moyenne des baux est de 6 ans et demi.

L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires, alors que l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les locataires afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils en expriment le besoin. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, dans la mesure où ce prix dépend des conditions de marché.

L'ensemble des contrats de location incluent une clause de révision annuelle des loyers selon l'indice belge des prix à la consommation (indice santé).

De plus, compte tenu de la conjoncture difficile actuelle, une clause spécifiant qu'«au cas où l'indexation serait négative, celle-ci ne sera pas d'application» est ajoutée systématiquement dans les nouveaux baux conclus.

### *Risque d'insolvabilité des locataires :*

Avant d'accepter un nouveau client, une avance ou une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est demandée aux locataires. Les loyers sont généralement payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée pour les charges locatives et les taxes qui incombent à la Sicafi mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les provisions pour pertes sur créances locatives représentent 2,35 % des revenus locatifs totaux de l'exercice soit 249.412,31 €.

Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités diversifiées. Aucun immeuble représentant plus de 5% de la valeur totale du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire.

Ce risque peut donc être considéré comme négligeable.

En ce qui concerne les impayés, la Sicafi bénéficie sans conteste de son positionnement dans le secteur «moyen supérieur» du marché, de la multiplicité de ses locataires et de la qualité des locataires sélectionnés.

Par souci de prudence et de transparence, 6 locataires ont été repris en «créances douteuses» impliquant une augmentation du poste «Charges relatives à la location» qui passe de -26.337 € au 30/09/2008 à -249.412 € au 30/09/2009.

Hormis ces 6 locataires nous envisageons sereinement le recouvrement des créances commerciales reprises au bilan à la date de clôture, lesquelles sont acceptables au vu de la facturation anticipée des loyers.

Les données chiffrées relatives aux créances commerciales sont détaillées dans la note 6.

### *Risques propres à l'investissement immobilier :*

Tout investissement immobilier comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en immobilier titrisé.

L'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une certaine répartition de ce risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers résident dans :

- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché acquisitif,
- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif,
- l'obsolescence du bien immobilier sur le plan technique.

Ces différents facteurs peuvent être à l'origine de variations positives ou négatives des valeurs immobilières, du taux d'occupation du portefeuille immobilier ou des frais de maintenance et de rénovation.

Il faut aussi signaler que :

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une Sicafi évoluent avec l'inflation, à portefeuille et taux d'occupation constants ;
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à moyen ou long terme pour une durée de minimum 2 ans ;
- s'agissant d'une valeur cotée en Bourse, l'action Warehouses Estates Belgium fluctue également en fonction du marché boursier et de l'évolution des taux d'intérêt.

Le Conseil d'administration et l'équipe de management de Warehouses Estates Belgium s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

### *Risque lié aux autorisations administratives :*

La mise en œuvre des projets d'extension du portefeuille est tributaire de l'obtention des permis et autorisations administratives relatives à la législation en vigueur, tant au niveau urbanistique, environnemental, social et économique. La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management est attentive. Lors de cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.

La complexité de ces démarches a sans aucun doute une répercussion sur la durée d'obtention des autorisations. Cet élément est pris en compte lors de la signature des nouveaux contrats de location afin de maintenir la confiance de ces clients, ainsi que lors de l'acquisition de nouveaux bâtiments.

L'équipe de management suit les dossiers en cours de manière journalière afin d'obtenir les autorisations dans les plus brefs délais.

### *Risques liés aux changements d'affectation des immeubles :*

Si des circonstances externes imposent une nouvelle affectation à un immeuble, il faut solliciter la modification des permis délivrés. Or, leurs obtentions s'avèrent souvent difficile, si bien qu'un immeuble peut parfaitement être vide alors que des candidats à sa location existent bel et bien.

Dans de tels cas, le management s'efforce de limiter les risques en formulant des prévisions réalistes lors de la signature du bail et en y insérant des conditions suspensives quant à leur obtention ou non, en évitant, bien sur, le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.



Bien entendu, préalablement à la signature d'une nouvelle convention entrant dans ce cas de figures, une attention particulière est apportée à la vérification de la compatibilité de l'activité envisagée avec l'affectation du terrain au plan de secteur. En outre, les éventuelles nuisances ou retombées (charroi, nuisances auditives, gestion des déchets, égouttage, ...) qui seraient générées par cette modification sont examinées dans le contexte global, en vue d'éviter des démarches vaines et d'exposer la Sicafi à des frais inutiles.

#### *Risque de coûts opérationnels :*

Les coûts opérationnels directs dépendent essentiellement de 2 facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée à l'extérieur ;
- le niveau de vacance locative et la rotation des locataires déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, autant d'éléments que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

#### *Risque de destruction des immeubles :*

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 140.426.839,40 € au 30/09/2009. Cette assurance couvre 110,30 % de la juste valeur du patrimoine immobilier de la Sicafi qui s'élève à 127.318.873 €. Ce montant reprend le montant des capitaux pour les bâtiments ainsi que le contenu éventuel indexé selon le dernier indice Abex du 01/07/2009 soit 684. Une couverture est également prise contre le chômage immobilier occasionné par ces événements, frais de conservation et de déblais, recours des locataires ou occupants, recours des tiers à concurrence de 10% des montants assurés sur l'ensemble des rubriques du dommage matériel.

#### *Risque de change :*

La Sicafi n'est actuellement pas exposée à des risques de change.

#### *Risque liés aux fusions, acquisitions, transformations et ventes d'actifs immobiliers :*

W.E.B. sca court le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient affecter la valeur locative ou de revente éventuelle.

W.E.B. sca fait appel à du personnel externe spécialisé dans l'identification de ces risques et leur gestion. Chaque acquisition fait l'objet d'une «due diligence» des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux. Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement.

Lors de la transformation ou de la vente d'un bien immobilier, il est possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à une baisse de taux d'intérêt ou une augmentation des prix des matières premières) ou dans le marché immobilier (par exemple une modification de la loi en matière de TVA ou de Taxes) les coûts dépassent le niveau projeté par l'équipe de management. Ces surcoûts pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de la Sicafi, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de W.E.B. sca

#### *Risque de pollution des sols :*

La Sicafi détient des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité industrielle et sidérurgique. Plusieurs sites accueillait jadis des activités potentiellement polluantes. W.E.B. sca n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique.

Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, W.E.B. sca s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.

La législation en vigueur dans les trois Régions prévoit que tout transfert d'immeuble soit accompagné de procédures complexes et voraces en temps, susceptibles d'engendrer des dépenses d'examen et d'analyse.

De plus, dans tout contrat d'achat conclu par la Sicafi, une clause de réserve relative à la matière des sols pollués a été insérée la garantissant de l'absence de pollution du sol sur l'ensemble de la parcelle acquise.

#### *Risque d'inflation et de déflation :*

Les loyers étant indexés annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation, W.E.B. sca est faiblement exposée au risque d'inflation dans un contexte de stagnation des taux d'intérêts et donc d'inflation modérée.

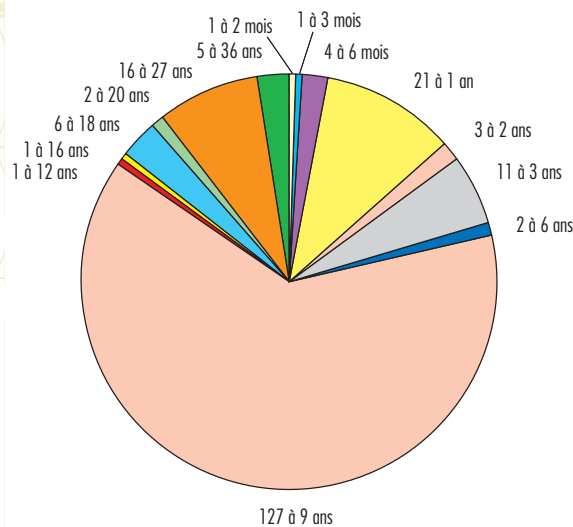
Par contre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation négative, entraîne une hausse des taux d'intérêt réels. Cette hausse engendre une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Comme évoqué dans le point «Risque liés aux crédits», W.E.B. sca a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risques.

De plus, compte tenu de la conjoncture difficile, une clause spécifiant qu' «au cas où l'indexation serait négative, celle-ci ne sera pas d'application» est ajoutée systématiquement dans les nouveaux baux conclus.

#### *Durabilité moyenne des baux :*

Compte tenu de la diversification de l'immobilier dans lesquels W.E.B. sca a investi, le risque de résiliation de baux est reporté sur un grand nombre de locataires (près de deux cents), sur des localisations géographiques diversifiées et sur une importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (Industriel, bureaux et commerce). Le tableau ci-dessous donne un descriptif de la durée des baux de l'ensemble des locataires.

Durée des baux	Nombre	Pourcentage
2 mois	1	0,00%
3 mois	1	0,02%
6 mois	4	0,15%
1 an	21	0,79%
2 ans	3	2,02%
3 ans	11	1,32%
6 ans	2	4,32%
9 ans	127	58,48%
12 ans	1	0,70%
16 ans	1	0,69%
18 ans	6	4,42%
20 ans	2	3,72%
27 ans	16	19,43%
36 ans	5	3,95%
<b>Total :</b>	<b>201</b>	<b>100,00%</b>



#### *Risques de construction & miniers :*

Le sous sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière.

Les biens immobiliers de la Sicafi sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.

Il est exact que depuis la fin des années 1970, il n'existe plus d'exploitations souterraines du charbon en activité. Dans ces circonstances, les experts sont unanimes pour affirmer que des terrassements miniers classiques ne sont plus à craindre de manière systématique. Par contre, le danger peut toujours provenir localement de la présence d'anciennes galeries ou d'anciennes exploitations mal remblayées proches de la surface à bâtir, ou encore de l'existence d'anciens

puits de mines mal remblayés et non répertoriés sur carte. Aussi, lors de la mise en route de tout nouveau chantier, afin d'éviter tout problème d'instabilité, et de préciser les mesures de prévention qu'il faut mettre en place une étude géotechnique est réalisée en cas de doute.

En cas de présence d'un puits de mine, la Sicafi est très attentive au respect des zones non aedificandi autour de ces puits telles qu'imposées par la «Cellule sous sol et géologie de la Région Wallonne» ainsi que des dispositions relatives à la construction, tel que le renforcement du bâtiment afin qu'il puisse résister à un affaissement localisé et soudain du sol, sans qu'il ne subisse trop de dégradations, le temps de procéder à des travaux éventuels de consolidation et de remise en état.

Par ailleurs, le pouvoir portant du sol est systématiquement analysé avant toute nouvelle construction.

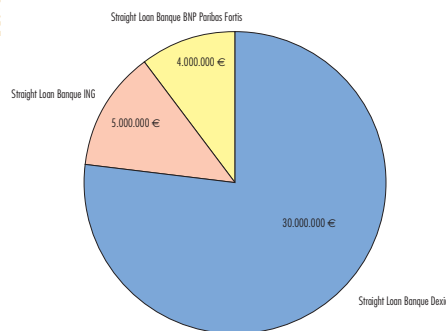
### *Risque informatique :*

Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. Que ce soit un outil de travail choisi de plein gré ou imposé, il faut en assumer les risques. La Sicafi a donc choisi d'identifier les moyens qui existent pour les circonscrire et les minimiser. Pour ce faire, elle a mandaté un sous-traitant chargé de mettre en place des outils de sécurisation efficaces.

### *Risque lié à la liquidité :*

Depuis de nombreuses années notre société entretient d'importantes relations avec différents organismes financiers de renom. Afin de sécuriser sa politique d'investissement, la Sicafi a préféré, depuis 2005, diversifier sa collaboration avec le monde financier. C'est dans cet objectif que notre société s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30/09/2009, s'élevaient à 39.000.000 €.

	30/09/2009
1. Straight Loan Banque Dexia	30.000.000 €
2. Straight Loan Banque I.N.G.	5.000.000 €
3. Straight Loan Banque B.N.P. Paribas Fortis	4.000.000 €



Ces dernières ont été utilisées à concurrence de 85,38 % au 30/09/2009, ce qui laisse une capacité d'investissement rapide sans faire appel à de nouvelles ouvertures de ligne de crédit. De plus, son taux d'endettement reste parmi les plus bas du marché en s'établissant à 26,47 % calculé sur base de l'article 6 de l'A.R. du 21/06/2006. Lors de l'introduction en bourse de la Sicafi, la C.B.F.A. a octroyé une dérogation sur base de l'Art. 43 de l'A.R. du 10/04/1995 concernant le site «City-Nord», ce dernier représentant plus de 20 % des actifs totaux de la Sicafi. Conformément au § 4, de l'article susmentionné, l'endettement global de la Sicafi ne peut dépasser 33 % des actifs.

Cette dérogation est toujours en vigueur compte tenu du fait qu'au 30/09/2009, le site «City-Nord» représentait 34,09 % du patrimoine.

L'ensemble de nos lignes de crédit ont une durée illimitée. Il n'y a donc aucune date d'échéance pour le remboursement du capital. Cependant, les parties ayant conclu les contrats ont la faculté d'y mettre fin sous certaines conditions détaillées dans la note 7 «Dettes financières».

La structure même de la Sicafi ainsi que son taux d'endettement rendent le risque de résiliation des contrats de crédit négligeable.



### *Risque lié aux crédits, aux taux d'intérêts :*

La société a contracté l'ensemble de ses lignes à taux flottant afin de bénéficier de taux court terme relativement bas. Cependant, suite à une augmentation progressive des taux d'intérêts, notre société a couvert 75,08 % de son endettement en souscrivant des contrats de type «SWAP» auprès des banques Dexia et BNP Paribas Fortis. Ces couvertures permettent à notre société d'échanger le taux flottant contre un taux fixe. Ces couvertures de taux sont détaillées dans notre note 7 «Dettes financières».

Le Conseil d'Administration estime avoir ainsi couvert le risque de taux de manière adéquate.

La diminution importante des taux d'intérêts consécutive à la crise économique et financière a induit une diminution de la juste valeur de nos couvertures de taux d'intérêts (éléments non cash) qui sont passés de - 0,15 Mio € à - 1,6 Mio € à la clôture de l'exercice. Cette diminution a inévitablement un effet négatif sur le résultat net de l'exercice. Cependant cette augmentation des charges financières étant un élément non cash, ce dernier n'est pas pris en compte pour le calcul du «résultat distribuable».



## Sommaire

### *FACTEURS DE RISQUES*

### *CHIFFRES-CLES*

### *LETTRE AUX ACTIONNAIRES*

### *I. RAPPORT DE GESTION STATUTAIRE*

- A. Politique d'investissement
- B. Opérations majeures de l'exercice 2009
- C. Commentaires sur les comptes statutaires clôturés le 30/09/2009
- D. Informations en vertu de l'Article 34 de l'A.R. du 14/11/2007
- E. Gestion des risques
- F. Prise en compte des critères sociaux, économiques et environnementaux

### *II. CORPORATE GOVERNANCE*

- A. Organes de gestion
- B. Gestion des conflits d'intérêts
- C. Opérations sur titres
- D. Divers

### *III. RAPPORT IMMOBILIER*

- A. Lettre de l'expert
- B. Méthodes d'expertises
- C. Situation des marchés dans lesquels la Sicafi est active
- D. Récapitulatif général des évaluations
- E. Descriptif des biens immobiliers

### *IV. RAPPORT FINANCIER*

- A. Rapport du Commissaire
- B. Situation comptable & financière
- C. Notes IFRS
- D. Informations financières

### *V. DOCUMENT PERMANENT*

- A. Renseignements généraux
- B. Capital social et informations relatives aux actions
- C. Renseignements concernant les responsables du prospectus et le contrôle des comptes
- D. Statuts coordonnés

## Déclaration

Conformément à l'article 12 de l'A.R. du 14/11/2007, ce rapport est établi sous la responsabilité de Mme Caroline Wagner et M. Pierre Higuët, lesquels attestent à leur connaissance:

- Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi
- Le rapport de gestion contient un exposé fidèle de l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Sicafi, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.
- Le rapport ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qui y est reprise.

Toutes éventuelles informations complémentaires peuvent être obtenues sur simple demande en téléphonant au 071/259.253, ou par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse suivante: [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be).

## Chiffres-clés

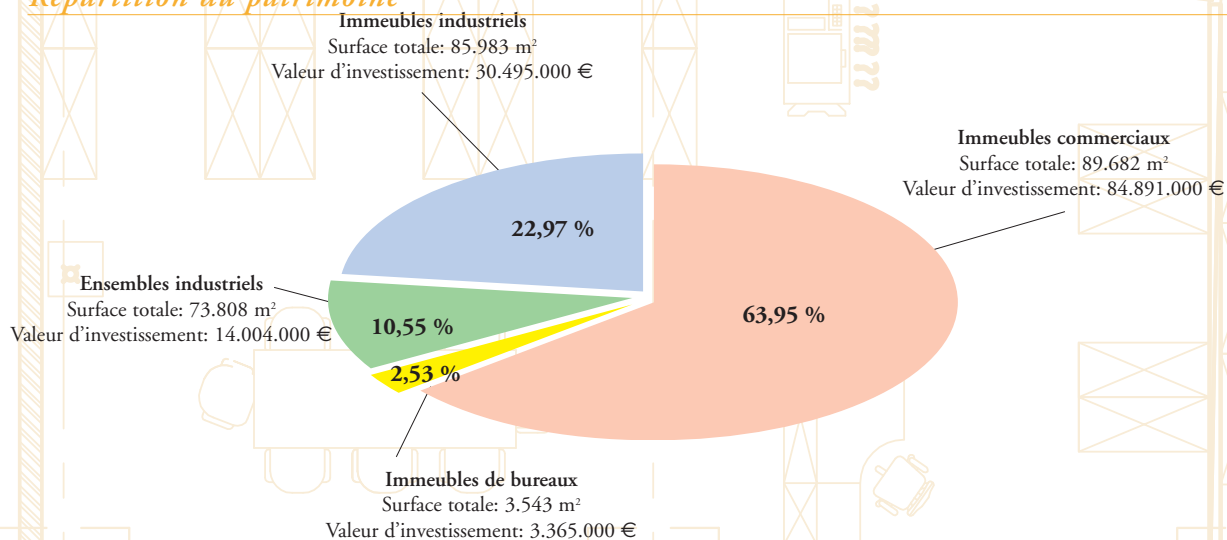
### Résultats financiers annuels de l'exercice 2009

	30/09/2008	30/09/2009	EVOLUTION
Fonds propres	91.475.563 €	91.388.268	- 0,10 %
Taux d'endettement	22,22 %	26,47 %	+19,83%
Taux d'occupation	94,05 %	96,43 %	+2,53 %
Revenus locatifs	9.582.702 €	10.631.164 €	+10,94 %
Résultat d'exploitation avant résultat/ portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	+ 8,79 %
Résultat distribuable <sup>(1) (2)</sup>	6.945.548 €	7.921.705 €	+14,05 %
Dividende net distribué <sup>(3)</sup>	2,25 €	2,56 €	+13,78 %
Résultat net	15.582.968 €	6.008.328 €	
Valeur d'investissement du portefeuille	122.666.000 €	132.755.000 €	+8,22%
Juste valeur des immeubles de placement	118.033.301 €	127.318.873 €	+7,87 %

### Evolution du dividende brut distribué

	2005	2006	2007	2008	2009 <sup>(3)</sup>
Montant Brut par action	2,24 €	2,41 €	2,47 €	2,65 €	3,01 €
Montant Net par action	1,90 €	2,05 €	2,10 €	2,25 €	2,56 €
Cours de bourse à la date de clôture	36,00 €	39,80 €	37,00 €	35,51 €	37,84 €
Cours de bourse annuel moyen	33,17 €	36,50 €	38,56 €	37,63 €	34,64 €
Rendement Brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(4)</sup>	6,74%	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%
Return Brut <sup>(5)</sup>	17,52%	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats <sup>(6)</sup>	82,58%	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%

### Répartition du patrimoine



<sup>(1)</sup> Le résultat distribuable est égal au résultat net corrigé tel que calculé sur base de l'article 7 de l'A.R. du 21/06/2006, dont l'obligation de distribution ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

<sup>(2)</sup> Le résultat distribuable est le résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste «Autres charges financières»), hors résultat sur vente d'immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de valeurs sur créances commerciales.

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'A.G.O. des actionnaires du 8/12/2009.

<sup>(4)</sup> Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut par action par le cours de bourse annuel moyen.

<sup>(5)</sup> Le return brut est la variation du cours de bourse à la date de la clôture majoré du rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.

<sup>(6)</sup> Sur base de l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des Sicaf Immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières.



## Lettre aux actionnaires

L'exercice que nous clôturons a été caractérisé par des conditions économiques extrêmement difficiles.

Suite à l'aggravation de la crise financière, nos pays industrialisés sont tombés dans une grave récession. Même si certains indicateurs de confiance se redressent depuis quelques mois, leurs niveaux actuels témoignent encore d'une croissance économique particulièrement faible.

Cependant, la politique menée par notre Sicafi lui a permis de résister confortablement à ces événements et nous avons pu, cette année encore, enregistrer d'excellentes performances opérationnelles telles que nous l'avions prévu.

Notre Sicafi a en effet enregistré à nouveau une augmentation de ses revenus locatifs de près de 11% générant ainsi une progression importante du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de plus de 8,5% sur un an. Ces éléments ont eu un impact positif sur le résultat distribuable qui affiche un accroissement de 14%.

La juste valeur des immeubles de placement affiche elle aussi une belle progression s'élevant à 127.318.873 € au 30/09/2009.

Cette tendance se confirme également dans l'évolution de la valeur d'investissement de notre portefeuille que l'expert immobilier Winssinger a déterminé à 132.755.000 €.

Le taux d'occupation de nos immeubles reste excellent (96,43%) tandis que le ratio d'endettement reste, quant à lui, limité à 26,47%.

Lors de cet exercice, notre Sicafi s'est enrichie d'un portefeuille immobilier de 9.500 m<sup>2</sup>, répartis sur les communes de Fleurus, Anderlues, Gerpinnes, Nalinnes et Couillet. Nous avons pu saisir l'opportunité de cette acquisition représentant une diversification souhaitée. La dispersion géographique de ces bâtiments à caractère récents confirme l'avantage retiré par notre Sicafi sur cette opération.

Ce nouveau portefeuille, dont les surfaces commerciales sont entièrement louées à 19 locataires distincts a été acquis pour une valeur d'investissement de 8.100.000 €. Ce montant était inférieur à la valeur d'expertise au moment de l'acquisition.

Notre «Retail Warehousing Park» City Nord connaît pour sa part un succès grandissant ; le nombre d'enseignes présentes sur ce site en font aujourd'hui l'un des plus importants à l'échelle nationale.

La Sicafi a également investi près de 1.250.000 € dans l'aménagement de ses bâtiments ainsi que dans la construction d'un nouvel immeuble.

Ces investissements lui permettent de maintenir son portefeuille en parfait état locatif, de satisfaire aux demandes et besoins de ses locataires de qualité et d'optimiser de surcroît ses revenus locatifs.

Au vu de nos excellents résultats, l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 8/12/2009 a décidé de la distribution d'un dividende brut de 3,01€ représentant un rendement brut de 8,69% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 34,64€.

Ce dividende est en augmentation de 13,78% comparé à celui distribué l'an dernier et correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution déterminée conformément à l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières.

Notre stratégie ayant fait ses preuves depuis plusieurs années nous encourage à la poursuivre dans l'intérêt de notre entreprise, de nos actionnaires, de notre équipe et de tous nos partenaires que nous remercions pour leur confiance.

## I. Rapport de gestion statutaire <sup>(1)</sup>

Warehouses Estates Belgium sca est une Sicafi, Organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers et plus particulièrement dans les domaines commerciaux, semi industriels et industriels avec plus de 230 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 300.000 m<sup>2</sup>.

Cotée depuis le 1/09/1998 sur Nyse Euronext Bruxelles, W.E.B. a clôturé le 30/09/2009 son onzième exercice en confirmant son engagement de garantir à chaque actionnaire un rendement appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile. A la date de la clôture, sa capitalisation boursière s'élevait à 87.137.611,44 €.

### A. Politique d'investissement

Une politique d'investissement a été définie par les membres du Conseil d'Administration en vue d'assurer une répartition adéquate des risques.

W.E.B. sca investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et appartenant prioritairement à l'une des spécificités suivantes :

- biens commerciaux :
  - à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants;
  - à implanter ou déjà implantés au sein de complexes;
  - à implanter ou déjà implantés en centre ville.
- biens semi-industriels.
- biens de bureaux.

Notre politique d'investissement est basée sur l'accroissement de valeur de son patrimoine au profit de l'ensemble des actionnaires grâce principalement à la hausse continue des revenus locatifs ainsi qu'à la hausse de la valeur du portefeuille immobilier.

Pour ce faire, les gestionnaires effectuent une analyse spécifique de chaque projet d'investissement sur base de 3 critères principaux :

- critères d'ordre financiers :  
Rendement, conditions locatives, impact sur le taux d'endettement, plus value éventuelle...
- critères d'ordre immobiliers :  
Emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité du ou des locataires, ré affectation du ou des bâtiments, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- critères d'ordre administratifs :  
Autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur, ...

Cette politique d'investissement est réalisée plus particulièrement par :

- le développement de projets nouveaux sur sites propres;
- l'acquisition d'immeubles sans supporter en principe les risques inhérents à la promotion et/ou la construction, qui sont supportés par d'autres sociétés;
- l'acquisition sous les différentes formes légales de sociétés immobilières répondant aux critères repris ci-avant.

Dans ces dernières hypothèses, ces acquisitions peuvent être réalisées avec des sociétés liées aux membres de la famille majoritaire (Groupe Wagner). En ce cas, les principes de la gestion des conflits d'intérêts tels que prescrits par le Code des Sociétés, le Code de bonne conduite des administrateurs de sociétés, l'A.R. du 10/04/1995 et la Charte de

<sup>(1)</sup> la Sicafi n'établit que des comptes statutaires

«Corporate Governance» définie par le Conseil d'Administration de la société gérante sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements.

Les règles et les principes suivants sont suivis:

- Les investissements inférieurs ou égaux à 500.000 € seront de la compétence de l'Administrateur-délégué.
- Les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 € seront de la compétence d'un comité de gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche.
- Les investissements supérieurs à 2.500.000 € seront de la compétence du Conseil d'Administration.

En cas d'investissement supérieur à 2.500.000 € et de conflit d'intérêts, la décision sera prise à la majorité des administrateurs en ce compris au moins la moitié des administrateurs indépendants.

Si un tel investissement présente un conflit d'intérêt avec un administrateur indépendant, la règle précisée à l'alinéa ci-avant resterait d'application étant entendu que l'administrateur indépendant en cause ne pourrait participer au vote.

Il est notamment spécifié que les fusions et les absorptions ne font pas partie de la catégorie «investissements».

## ***B. Opérations majeures de l'exercice 2009***

### ***1. Evolution du portefeuille***

Sur base de l'expertise réalisée au 30/09/2009 par l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés, la valeur totale du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève à 132.755.000 € contre 122.666.000 € en valeur d'investissement au 30/09/2008, soit une augmentation de 8,22 %.

En application du référentiel I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne aux états financiers individuels des Sicaf immobilières, la Fair Value au 30/09/2009 s'élève quant à elle à 127.318.873 € contre 118.033.301 € un an plus tôt.

Le chômage locatif demeure très faible puisque le taux d'occupation (hors projets en cours, rénovations ou remises en état lourdes) s'élève à 96,43 % Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,53 % passant de 94,05 % à 96,43 %.

Au cours de cet exercice, la Sicafi a effectué diverses opérations d'acquisitions d'immeubles.

#### ***Acquisition de 5 biens immobiliers appartenant à la sa Bel Is Immo.***

Lors du Conseil d'Administration du 16/02/2009, un projet d'acquisition des 5 biens immobiliers repris dans la société anonyme «Bel Is Immo» a été examiné, ces bâtiments sont répartis sur cinq sites :

##### ***1° Commune d'Ham-sur-Heure-Nalinnes – rue d'Acoz, 5:***

Il s'agit d'un complexe commercial dénommé «Shopping Bultia» avec 24 parkings, le tout d'une superficie de 23 ares 11 centiares, composé de 10 cellules commerciales (certaines avec mezzanine) ainsi qu'une surface de bureaux à l'étage, entièrement loué.

Ce centre situé en face de l'entrée principale d'un des principaux centres commerciaux de la région, jouit d'une excellente visibilité.

Il s'agit d'un bâtiment avec une structure préfabriquée à toiture plate ou à versants (ardoises) pour les parties à 2 niveaux. Il a été construit en 1998-1999.

Un permis socio-économique a été obtenu en novembre 2006.



Il y a 10 locataires différents.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 3.321.000 € avec un rendement sur loyer net de 7,09 %.

### *2° Commune de Gerpinnes – chaussée de Philippeville, 193:*

Un immeuble commercial avec 13 parkings, le tout d'une superficie de 7 ares 46 centiares, composé de 3 cellules commerciales en rez de chaussée avec mezzanine et d'une surface de bureaux à l'étage, entièrement loué.

Ces cellules situées en face d'un des principaux centres commerciaux de la région, jouissent d'une bonne visibilité.

Il s'agit d'un bâtiment avec une structure métallique à toiture à versants (ardoises). Les façades sont en béton architectonique avec des vitrines sur 2 cotés, châssis de fenêtres en PVC munis de double vitrage à l'étage.

Il a été construit en 2003.

Il y a 4 locataires différents.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 969.000 € avec un rendement sur loyer net de 7,55 %.

### *3° Commune de Fleurus – avenue de l'Espérance:*

Un entrepôt de 3.500 m<sup>2</sup> entièrement loué ainsi qu'une surface de bureaux indépendants de 125 m<sup>2</sup> libre d'occupation, le tout d'une superficie de 1 hectare 1 are 82 centiares.

Il s'agit d'un entrepôt avec façades de type sandwich-panels avec bardage métallique avec une toiture plate de type steeldeck et structure métallique. La hauteur libre sous poutre est d'environ 10,00 m.

Le bâtiment est équipé de 5 docks à l'avant (dont 2 avec élévateurs) et 2 sur le coté (avec sas et 1 élévateur).

Il y a également une surface de bureaux intégrés équipés de châssis en aluminium avec double vitrage.

Un permis d'urbanisme a été délivré en 1992-1993.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.354.000 € avec un rendement sur loyer net de 7,47 %.

### *4° Commune de Charleroi – route de Philippeville, 196 et 206:*

Il s'agit d'une propriété comprenant un immeuble séparé en une surface commerciale utilisée comme supermarché avec 80 parkings et une surface de bureaux à l'étage ainsi qu'une maison indépendante utilisée comme bureaux, le tout d'une superficie de 45 ares 62 centiares, entièrement loué.

Un permis socio-économique a été délivré en 2006.

Cet ensemble situé dans un environnement mixte résidentiel et commercial sur l'axe principal reliant Charleroi-Philippeville jouit d'une bonne visibilité.

La nouvelle construction est réalisée avec une structure en béton, et une toiture à versants (zinc). Les façades sont en briques et en béton silex lavé et panneaux décoratifs en aluminium, les vitrines et châssis des fenêtres à l'étage sont munis de double vitrage. Il a été construit en 2005-2006.

La maison existante est en maçonnerie traditionnelle sur lambris avec une toiture à versants en ardoises de type Eternit. Les façades sont en briques, les châssis des fenêtres sont munis de double vitrage. Elle a été construite en 1900-1910 et entièrement rénovée en 2006.

Il y a 3 locataires différents.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.676.000 € avec un rendement sur loyer net de 8,92 %.

### *5° Commune d'Anderlues – chaussée de Mons, 56B:*

Un grand immeuble commercial utilisé comme plaine de jeux privée pour enfants avec une activité restaurant sur ± 1/3 de la surface ainsi que 40 parkings, le tout d'une superficie de 38 ares 42 centiares entièrement loué.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 861.000 € avec un rendement sur loyer net de 8,64 %.

La Sicafi et Bel Is Immo sa forment un consortium au sens de l'article 10 du Code des Sociétés, étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes. Dès lors, l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi immobilières a été appliqué ainsi que l'article 524 du Code des sociétés <sup>(1)</sup>. Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, cette opération a été soumise à l'appréciation d'un comité d'administrateurs indépendants. La gérante «W.E.B. sa» a remis aux administrateurs indépendants un rapport sur l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises «Winssinger», bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des Sicafi.

Les administrateurs indépendants ont également mandaté un autre bureau d'expertises «Jones Lang Lasalle» également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens, son apport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27/02/2009.

L'expertise «Winssinger» a déterminé une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 €, celle de Jones Lang Lasalle de 8.271.863,00 €.

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants, un Conseil d'Administration de W.E.B. sa (gérant statutaire de la Sicafi) <sup>(2)</sup>, s'est tenu en date du 02/03/2009 afin de se prononcer sur le projet d'acquisition.

L'extrait de ce Procès Verbal contenant l'avis du comité à cet égard est reproduit ci-après :

*«La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre Gérard à 09h15.*

*Le président constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer.*

*Suite à la dernière réunion du Conseil d'Administration du 16/02/2009, il a été convenu de se réunir sans la présence des membres du Conseil d'Administration qui présentent un conflit d'intérêt afin d'examiner le projet d'acquisition des 5 biens immobiliers repris dans la société anonyme «Bel Is Immo» par la sca W.E.B. sur base des documents et chiffres fournis compte tenu de l'apparent conflit d'intérêt entre un groupe d'actionnaires majoritaires des deux sociétés et les mandats d'administrateur de Madame Valérie Wagner et de Messieurs Robert et Laurent Wagner au sein de la sa W.E.B., gérant de la sca W.E.B. Maître Krack prend la parole et explique les prescriptions des articles 523 et 524 du Code des sociétés.*

*La sa W.E.B. a remis en date du 16/02/2009 aux administrateurs indépendants un rapport de l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises «Winssinger», bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des Sicafi.*

*Sur base des offres réceptionnées, les administrateurs indépendants ont mandaté un autre bureau d'expertises également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens, il s'agit de «Jones Lang Lasalle». Cette société a été chargée d'une mission spécifique.*

*Le rapport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27/02/2009 par mail.*

- *Examen de l'opportunité de l'acquisition envisagée*

*L'acquisition envisagée présente les avantages suivants:*

1. *Diversité locative: certains biens comme ceux de Gerpennes et Nalinnes présentent un profil légèrement différent, puisqu'il s'agit de plus petites surfaces visant une clientèle plus aisée, dans un environnement plus résidentiel, ce qui représente une diversification souhaitable.*

*Le bien industriel de Fleurus est un complément adéquat aux propriétés industrielles actuelles du groupe.*

*Le bien d'Anderlues est sans doute sur ce plan le moins attractif des biens ici concernés.*

2. *Dispersion géographique: actuellement, la Sicafi présente une très grande concentration de biens dans la ceinture Nord de la Ville, ce qui pourrait être interprété comme un «handicap» structurel. Les biens visés par le projet d'acquisition sont situés largement en dehors de cette région même s'ils sont toujours dans l'agglomération carolorégienne hormis celui d'Anderlues.*

<sup>(1)</sup> Mme V. Wagner et Messieurs R. et L. Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.

<sup>(2)</sup> les administrateurs ayant un conflit d'intérêt fonctionnel (Mme V. Wagner et Messieurs R. et L. Wagner) n'ont pas assisté à ce Conseil d'Administration.

3. Répartition des risques locatifs: il est évident que la multiplication de baux locatifs permet de répartir les risques d'insolvabilité et de chômage locatif.
4. Augmentation du portefeuille immobilier de près de 6,75 % (en valeur et en nombre).
5. Les immeubles de la sa Bel Is Immo ont un taux d'occupation de 99,99 % (seuls 125 m<sup>2</sup> de bureaux restent à louer sur le site de Fleurus ex SEB) soit supérieur à celui de la sca W.E.B. qui s'élève à 94,32 % au 31/12/2008.

6. Le caractère récent du patrimoine de Bel Is Immo sa:
  - Nalinnes – Shopping Bultia : année de construction: 1998-1999  
Immeuble: 2003  
Bureaux au 2<sup>me</sup> étage: 2007
  - Gerpinnes – RN5 : année de construction: GB: 2005-2006  
Bureaux à l'étage : 2007  
E.C.C.: 1920
  - Couillet – Site GB : année de construction: 2<sup>me</sup> semestre 2002
  - Fleurus – Ancien SEB : année de construction: 1993-1994  
Rénovation partielle: 1999  
Rénovation complète: 2<sup>me</sup> semestre 2008

- Examen des inconvénients de l'acquisition envisagée

1. Rendement inférieur: les rendements annoncés en moyenne semblent inférieurs à ceux obtenus sur les biens actuels de la Sicafi. Il faut toutefois tempérer cet impact car le rendement des nouveaux biens doit être considéré comme «net» c'est-à-dire sans les charges d'administration (hors frais d'assurances, de gérance, d'expertises, financiers, etc...) qui pèsent actuellement sur les biens de la Sicafi. De plus, les biens à acquérir étant plus récents, et en bon état, leur rendement ne sera pas affecté à bref délai par des frais d'entretien et de réparation.
2. Risques locatifs: trois biens (Couillet, Fleurus et Anderlues) ont une valeur d'acquisition largement dépendante du rendement d'un seul bail. Cependant, cet élément doit être pris en considération avec une certaine pondération: l'un (Couillet) est loué au Groupe Carrefour qui est une société sérieuse active dans un secteur qui devrait résister un peu mieux à la crise que d'autres, le second (Fleurus) ne devrait pas poser de problème au vu de la demande actuelle toujours croissante ce qui amène d'ailleurs la Sicafi à envisager la construction de nouveaux espaces industriels tandis que le dernier (Anderlues) offre une certaine polyvalence.

Le savoir faire de la direction jusqu'à ce jour, a toujours permis de faire face à ce genre de difficulté, il n'y a pas de raison de croire à un vide locatif plus aigu dans les biens à acquérir que dans les autres biens de la Sicafi.

- Financement

L'acquisition nécessitera un financement bancaire. Il est donc impératif de négocier celui-ci avant de s'engager dans le processus d'achat.

Les administrateurs sont également attentifs au ratio d'endettement et aux limitations imposées en la matière lors de l'agrégation de la Sicafi vu la spécificité relative de la Sicafi et de la localisation de ses immeubles. Après examen, il apparaît que le financement de l'acquisition n'augmente pas de manière significative le ratio d'endettement, ce dernier étant estimé à 27,10 % après acquisition.

- Bilan prévisionnel

Les administrateurs avaient demandé que le Directeur Financier, Monsieur Higuët établisse le bilan d'un exercice pro forma incluant les charges et les recettes découlant de l'acquisition pour obtenir un comparatif raisonnable par rapport à la situation actuelle de la Sicafi.

Ce travail est joint en annexe 4. Il démontre que le résultat prévisionnel donnera un bénéfice net par action supérieur, celui-ci passant de 6,77 € au 30/09/2008 à 6,89 €. La valeur unitaire intrinsèque de l'action passera de 39,72 € à 39,85 €.

- Coût de l'opération

L'expertise «Winsinger» laisse apparaître une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000,00 €



selon le calcul de la valeur du prix unitaire de 8.117.314,00 € sur base de la valeur de rendements. Le rapport d'expertise de Jones Lang Lasalle donne une évaluation déterminée à 8.271.863,00 €.

Les administrateurs considèrent devoir retenir à l'unanimité la valeur de 8.100.000,00 € c'est-à-dire que tous les frais, honoraires, droits généralement quelconques sont inclus dans le prix défini, ce qui signifie un prix net d'environ 7.100.000,00 €.

- *Conclusions*

Selon les éléments produits, les administrateurs indépendants estiment:

- Que les conditions financières sont acceptables car le patrimoine immobilier grossit de plus de 9.300 m<sup>2</sup> pour 8.100.000,00 € en valeur d'investissement tout en maintenant l'endettement financier de W.E.B. sca à 27,10 % après acquisition;
- Que le patrimoine de la Sicafi «W.E.B. sca» peut évoluer au delà des 132.000.000,00 € à des conditions financières en phase avec le marché;
- Que cette acquisition ne porte pas préjudice ni à la sca W.E.B. ni aux actionnaires de cette société;
- Que les vendeurs (soit les actionnaires de la sa Bel Is Immo) ne retirent pas de cette vente un avantage anormal ou critiquable.»

Par conséquent, après analyse des différents éléments, le Conseil d'Administration restreint, à l'unanimité, est favorable à l'acquisition envisagée sous les réserves suivantes:

- Obtention d'un financement adéquat avec un taux d'intérêt < à 3,2 %,
- Renonciation des 2 locataires au bailleur à leur droit de préemption en cas de vente.

Un prix d'acquisition de 8.100.000,00 € a été retenu conformément à l'avis du comité précité.

L'appréciation du Commissaire sur l'opération est la suivante :

«Nous confirmons l'application de l'article 524 du Code des Sociétés à l'opération décrite ci-dessus. En effet, d'une part, elle concerne l'acquisition par la société Warehouses Estates Belgium sca, cotée à l'Euronext de Bruxelles, d'un ensemble de biens immobiliers appartenant à la société Bel Is Immo sa, ces deux sociétés ayant trois administrateurs en commun ainsi qu'un même actionnariat majoritaire. Par conséquent, les sociétés Warehouses Estates Belgium sca et Bel Is Immo sa sont des sociétés liées. D'autre part, l'opération représente plus d'un pourcent de l'actif net de la société Warehouses Estates Belgium sca.

Lors du Conseil d'Administration du 16/02/2009 de la société Warehouses Estates Belgium sca, le projet d'acquisition était à l'ordre du jour. Cependant, aucune décision n'a été prise puisque la transaction présentait une situation de conflit d'intérêts.

Conformément à l'article 524, un Conseil d'Administration restreint a donc été convoqué en date du 2/03/2009 avec les trois administrateurs indépendants et l'administrateur non exécutif, les administrateurs concernés par le conflit d'intérêts n'y assistant pas. Ce conseil a décrit la nature de l'opération et a apprécié les gains et les préjudices éventuels pour la société et ses actionnaires. Il en a chiffré les conséquences financières et a constaté que l'opération n'occasionnerait pas pour la société de dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société. Le conseil restreint a également été assisté par un expert immobilier indépendant «Jones Lang Lasalle» qui a réalisé un rapport d'évaluation sur les biens immobiliers concernés par l'opération. Cet expert a été rémunéré par la société Warehouses Estates Belgium sca.

Sur base des résultats de ces analyses, le Conseil d'Administration restreint a voté favorablement pour le projet d'acquisition des biens immobiliers à la société Bel Is Immo sa. La décision a été prise par le Conseil d'Administration restreint car l'article 523 du Code des Sociétés était également d'application.

A notre avis, les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du Conseil d'Administration restreint du 2/03/2009 décrit ci-avant sont fidèles.

Le présent rapport a été préparé dans le cadre de l'application de l'article 524 §3 du Code des Sociétés et ne peut être utilisé à d'autres fins.»

Les administrateurs ont conclu que les articles 24 et 59 de l'A.R. étaient respectés compte tenu que la valeur d'acquisition retenue par le Conseil d'Administration, était inférieure à celle déterminée par l'expert attitré de la Sicafi : cette



acquisition ne portait donc pas préjudice aux actionnaires de la Sicafi.

En outre, conformément à l'article 24 de l'A.R. Sicafi, les administrateurs ont estimé que les conditions financières étaient tout à fait en phase avec le marché. Ils ont également constaté que ni les actionnaires de la sca W.E.B. ni ceux de la société vendeuse ne retiraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

L'acte authentique s'est tenu le 14/04/2009.

#### Vente d'un terrain en Espagne pour le compte de la sa Bel Is Immo

Sur base du droit espagnol, la Sicafi W.E.B. était toujours réputée propriétaire d'un terrain situé en Espagne, alors que sur base du droit belge, ce terrain avait été comptablement transféré à la sa Bel Is Immo, société liée à W.E.B. (car elles forment un «consortium» au sens de l'article 10 du Code des Sociétés) avant l'entrée en Bourse. Par conséquent il n'était plus repris dans la liste des biens de la Sicafi.

Un amateur s'est manifesté pour l'acquisition de ce terrain au prix de 375.000 €.

Les sociétés Bel Is Immo et W.E.B. formant un «consortium» étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, l'Article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières est d'application <sup>(1)</sup> pour l'opération visée à savoir :

- la vente à un tiers du terrain espagnol par la Sicafi pour le compte de la sa Bel Is Immo, cette dernière étant une société liée à la Sicafi.
- la régularisation économique, c'est à dire le remboursement par la Sicafi des fonds perçus lors de cette vente au profit de la sa Bel Is Immo puisque les deux entités forment un consortium.

Par conséquent, un bureau d'expertises «DTZ Spain» a été mandaté conformément à l'article 59 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières pour évaluer le terrain situé en Espagne. Cet expert espagnol fait partie du groupe DTZ qui est l'expert agréé de la Sicafi.

La Sicafi W.E.B. a vendu le terrain susmentionné pour le compte de Bel Is Immo en date du 28/07/2009.

Il s'agit principalement d'une régularisation administrative n'ayant aucune incidence financière pour la Sicafi. La vente ayant été réalisée de gré à gré, aucune rémunération à des tiers n'a été payée. Afin d'assurer l'intérêt de l'ensemble des actionnaires de la Sicafi lors de l'opération, des mesures ont été prises afin que W.E.B. sca ne supporte aucune charge généralement quelconque ou aucun manque à gagner de cette régularisation ainsi qu'aucune responsabilité de quelque ordre que ce soit vis-à-vis de l'acheteur espagnol dans le cadre de la vente du terrain.

A cet égard, une convention de rétrocession entre la Sicafi et Bel Is Immo sa a été rédigée et signée entre la Sicafi et Bel Is Immo sa, laquelle prévoit que :

- la sca W.E.B. rétrocèdera à la sa Bel Is Immo les fonds à provenir de la vente du terrain, soit 375.000 €.
- la sca W.E.B. ne supportera aucune charge généralement quelconque de cette régularisation : tous les frais, droits, taxes ou autres charges relatifs à la vente du terrain situé en Espagne sont à charge de l'acquéreur. Si cette cession engendrait d'autres frais à charge du vendeur, ces derniers resteront exclusivement à charge de la sa Bel Is Immo.
- la sa Bel Is Immo garantit la sca W.E.B. de tout recours, dommages, indemnité, frais, impôts, etc. qui pourraient lui être réclamés qui trouveraient leur origine dans la propriété ou de l'usage du terrain.

Par ailleurs, une clause a été intégrée dans le contrat de vente qui s'est signé le 28/07/2009, laquelle visait à ce que l'acheteur espagnol renonce à intenter une quelconque action judiciaire à l'égard de W.E.B. sca et que seule, la sa Bel Is Immo pourra être tenue responsable de tout vice, problème — de quelque ordre qu'il soit — relatif à ce terrain.

Le prix de vente (375.000 €) était supérieur à la valeur de l'expert (360.000 €) et donc l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières a été respecté.

Les fonds perçus lors de cette vente se retrouvent à la date de la clôture dans le poste «Autres passifs courants». Ces fonds seront transférés dès publication du présent rapport financier annuel.

<sup>(1)</sup> L'article 524 du Code des sociétés n'était pas applicable en l'espèce car l'opération représentait moins de 1% de l'actif net de la société.

L'appréciation du Commissaire sur l'opération est la suivante :

*«Nous avons obtenu une documentation sur les transferts de propriété successifs du terrain situé à Arganda del Rey (Espagne) et notamment:*

- *Un rapport du réviseur d'entreprises monsieur Deremince, qui a examiné les pièces comptables dans les sociétés cités ci-avant, et qui conclut «En conclusion, toutes les pièces que j'ai reçues m'autorisent à affirmer que, comptablement, le terrain «Arganda» a bien été transféré successivement dans les actifs de sociétés du Groupe Wagner, soit par paiement, soit par compensation avec des dettes existantes, de sorte que, avec certitude, l'acquisition de l'une réduisait à due concurrence l'actif de l'autre. Je peux en outre attester que, actuellement, le terrain est bien inscrit à l'actif de la société «Bel Is Immo» au compte d'actif «220000 terrain Arganda» pour un montant de 305.482,17 €». Ce rapport est ensuite attesté par les notaires associés Hubert Michel et Jean-Philippe Matagne.*
- *Un rapport de Maître Krack, qui conclut «Entre les parties, les cessions sont parfaites et le droit de propriété a bien été valablement transféré à la sa Bel Is Immo. A l'égard des tiers, la sca Warehouses Estates Belgium apparaissait toujours comme le propriétaire. Entre les parties, il faut considérer que le vrai propriétaire à savoir la sa Bel Is Immo a donné mandat à la sca Warehouses Estates Belgium, propriétaire apparent, de vendre le bien à un tiers qui acquiert valablement le bien de celui qui en détient le titre avec l'accord express de celui qui en détient le droit.»*
- *Un rapport de l'expert DTZ Ibérica qui évalue les terrains à 360.000 €. Selon nos informations, DTZ est lié au bureau Winsinger, qui évalue également les biens immobiliers de la Sicafi pour les besoins des comptes de la sca W.E.B..*
- *Nous avons consulté, sur le site de la BNB, les comptes de la Société Wallonne à Portefeuille au 30 septembre 2004, approuvés par l'Assemblée Générale du 18 mars 2005 et déposés en date du 23 juin 2005. Nous constatons que le rapport de gestion du Conseil d'Administration sur les comptes annuels reprend l'acquisition du terrain Arganda comme un des événements de l'exercice.*

*Après examen des pièces préparées par les responsables de la sca W.E.B., nous sommes d'avis que la Sicafi devrait comptabiliser la transaction de cession dans ses comptes. Bien que nous sommes d'avis que la Sicafi n'est pas propriétaire économique des terrains, et que ces terrains ont été cédés économiquement à d'autres sociétés du groupe, nous considérons que chaque transaction juridique devrait engendrer une écriture comptable dans la société.*

*Nous comprenons qu'aucun résultat ne sera comptabilisé dans la sca W.E.B. et nous marquons notre accord sur ce traitement comptable au niveau du bilan. Néanmoins, nous estimons que cette transaction et ses conséquences doivent être rendues publiques et commentées dans le rapport annuel.*

*Après analyse de la valeur des fonds propres depuis 2004, nous estimons que cette transaction ne dépassait à aucun moment 1% des fonds propres et que la Sicafi ne doit pas appliquer les exigences de l'article 524 du Code des sociétés.»*

### **Investissements réalisés**

Lors de l'exercice 2009, la Sicafi a affecté 1.000.394 € en aménagement de bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs et de satisfaire aux demandes de certains locataires, nouveaux ou existants. Ces travaux ont notamment consisté en divers travaux d'agrandissement de certaines cellules commerciales, en rénovations de façades ou en travaux de peinture. Tous ces travaux étant bien entendu réalisés dans le but de maintenir le patrimoine immobilier en bon état locatif.

La Sicafi a investi 245.008 € dans la finalisation de la construction d'un club de tennis couvert et la transformation d'un bâtiment commercial existant.

### **Événements post clôture**

Une décision d'investissement supérieur à 2.500.000 € nécessitant une décision spéciale du Conseil d'Administration a été soumise aux membres du Conseil d'Administration. Il s'agit d'un bien semi industriel situé route Nationale 5 à Gosselies. La valeur d'investissement négociée, étant fixée à 3.250.000 €, l'accord préalable des membres du Conseil d'Administration avait été sollicité et entériné lors du Conseil d'Administration du 7/05/2009. Conformément à l'article 59 de l'A.R. relatif aux Sicafi Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicafi a été réalisée. Cette expertise détermine la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Le compromis a été signé en date du 13/08/2009. Le paiement de l'acompte pour cette acquisition (144.000 €) est repris dans le poste «Autres actifs courants» à la date de la clôture de l'exercice.

L'acte authentique est fixé le 1/12/2009.

## Perspectives 2010

Pour l'exercice à venir, la Sicafi a de nouveaux projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de l'exercice écoulé.

## C. Commentaires sur les comptes statutaires clôturés le 30/09/2009

### Bilan

- Le poste «Immeubles de placement» est en augmentation de 7,87 %, ce qui est la conséquence principale de l'acquisition des 5 biens appartenant à la société «Bel Is Immo sa» dont les détails sont repris ci avant. Cette opération a généré une augmentation de notre endettement de  $\pm 7,7$  Mio d'€, qui sont repris dans le poste «Dettes financières courantes».
- L'affectation en créances douteuses des dettes de plusieurs locataires a induit une diminution du poste des «créances commerciales».
- L'augmentation du poste «Autres actifs courants» découle du paiement d'un acompte pour l'acquisition d'un bien situé sur la Route Nationale 5 à Gosselies «Inter-carrelages» décidé lors du C.A. du 09/05/2009.
- La «juste valeur des instruments financiers» est passée de -153.149,80 € en 2008 à -1.757.283,00 € en 2009.
- Sur base du «ratio d'endettement» au 30/09/2009 de 26,47 %, la capacité d'investissements de la Sicafi est de  $\pm 13$  Mio € avant d'atteindre la limite imposée par l'article 43 de l'A.R. du 10/04/1995 fixée à 33 %, compte tenu de la dérogation accordée à la Sicafi lors de son agrégation.

### Compte de résultats

- Le poste «Revenus locatifs» est en hausse de  $\pm 11$  % par rapport à l'exercice précédent.
- Par souci de prudence et de transparence, 6 clients (Immo Gobem, Immo Suisse, Dream Team Tennis, Yassin Company, Auto Binche et Droits d'Auteurs) ont été repris en «créances douteuses» impliquant une augmentation du poste «Charges relatives à la location» qui passe de -26.337 € au 30/09/2008 à -249.412 € au 30/09/2009.
- Le «Résultat Locatif Net» est en augmentation de 8,64 % et s'établit à 10,382 Mio d'€.
- Lors de l'exercice précédent, une commission a été versée à la société «DTZ» pour la location du site de Jumet à la société «Caterpillar», ceci explique la diminution du poste «frais commerciaux».
- Les «frais de gestion immobilière» sont en augmentation de l'ordre de 13,13 % du fait de la croissance du patrimoine immobilier et donc du coût de leur valorisation par l'expert immobilier (dont la rémunération est calculée par rapport à un pourcentage) et également des honoraires de la gérance calculés sur base de 3 % des revenus locatifs.
- Les «Frais généraux de la société» s'élèvent à 435.629,08 € au 30/09/2009 alors qu'au 30/09/2008 ils s'élevaient à 261.873,73 € suite au reclassement de la T.V.A. non déductible, laquelle suit la charge principale.
- Le «résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille» s'élève à 8,650 Mio d'€ contre 8 Mio d'€ à la clôture de l'exercice précédent, soit une croissance de 8,79 %.
- Le poste «Variations de la juste valeur des immeubles de placement» est en forte diminution suite à une valorisation prudente du portefeuille par l'expert immobilier compte tenu de la crise économique actuelle. Cette variation était de 8.791.808 € au 30/09/2008 et s'élève à -59.831 € au 30/09/2009. Le poste «Résultat d'exploitation» est de ce fait en diminution de 48,74 %.
- la «variation de juste valeur des instruments financiers» a eu un impact négatif important par rapport à l'exercice précédent. Il s'agit d'une variation négative des produits de couverture de taux basée sur le taux inter bancaire qui a fortement chuté depuis le début de la crise économique.
- Le «résultat net» de l'exercice à affecter lors de l'A.G.O. du 8/12/2009 est de 6.008.328,45 €.
- le résultat distribuable qui est en fait le résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste «Autres charges financières»), hors résultat sur vente d'immeuble de placement,



hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de valeurs de créances commerciales s'élève à 7.921.704,50 € contre 6.945.547,88 € à la clôture de l'exercice précédent. Ce résultat distribuable, sur lequel porte une obligation de distribuer un minimum de 80%, a augmenté remarquablement de 14 % par rapport à l'exercice précédent.

- La valeur intrinsèque de l'action reste stable à 39,69 € malgré la crise économique.
- Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille progresse à 8.654.344,01 € au 31/09/2009 contre 7.954.992,15 € au 30/09/2008.

### Requalification des réserves

Dans le poste «capitaux propres», on retrouve

- Le capital pour 6,700 Mio d'€ qui reste inchangé par rapport à l'exercice précédent ;
- Les réserves pour 48,516 Mio d'€ composées de :
  - Réserve Légale : 0,040 Mio d'€
  - Réserves Indisponibles : 46,020 Mio d'€
  - Réserves Disponibles : 2,455 Mio d'€
- Les résultats pour 36,172 Mio d'€ composés des :
  - Résultats reportés des exercices antérieurs pour 12,737 Mio d'€
  - Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, depuis l'introduction des normes IAS-IFRS soit 17,427 Mio d'€
  - Résultat de l'exercice de 6,008 Mio d'€

Par souci de transparence vis-à-vis des actionnaires, la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers (46,020 Mio d'€) avant l'introduction des normes IAS-IFRS exprimée antérieurement dans le poste «Résultats reportés des exercices antérieurs» a été transférée dans le poste «Réserves Indisponibles».

A titre informatif, il convient de préciser que :

- Les comptes annuels clôturés au 30/09/2009 ont déjà prévu la requalification en réserves indisponibles des «variations de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisées dans le résultat reporté avant l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS».
- Les «variations de la juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement après l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS» ont été comptabilisées dans le poste des «résultats reportés des exercices antérieurs».

Le gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la requalification du poste de «réserves indisponibles issues des variations de juste valeur sur le portefeuille et sur les instruments financiers» avant l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS reprises dans les capitaux propres, soit 46.020.307,89 €, en «réserves disponibles».

### Affectation du résultat (sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. du 08/12/09)

Le Conseil d'Administration décide, à la majorité des voix, de l'affectation des résultats et de la politique de dividende à proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires. Cette politique vise à correspondre le mieux possible aux perspectives établies dans le prospectus d'émission. Conformément à la loi du 20/07/2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, aucune dotation à la réserve légale n'est affectée.

Au vu des bons résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 8,69 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 34,64 €. Ce dividende proposé est en augmentation de 13,78 % par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent. Il sera libéré contre la remise du coupon n°11.



- Le résultat distribuable est le résultat net de la période (6.008.328 €) corrigé :
- de la variation de la juste valeur des instruments financiers (- 1.604.133 €)
- du résultat sur vente d'immeuble de placement (0 €)
- de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (- 59.831 €)
- des réductions et reprises de valeurs de créances commerciales (-249.412 €).

Afin de distribuer le dividende proposé de l'exercice 2009 (6.935.464,66 € <sup>(1)</sup>), la somme de 927.136,21 € sera prélevée du poste «résultats reportés des exercices antérieurs» et ajoutée au résultat net de 6.008.328,45 €.

Ce dividende correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution <sup>(2)</sup> (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières.

Événements post clôture

Malgré la crise du secteur financier et la détérioration récente du climat économique général, il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/09/2009.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement. Les honoraires relatifs à la mission de contrôle légal prévue par le Code de Sociétés, pour un montant de 20.000,00 €, ont été attribués au Commissaire «Deloitte».

#### ***D. Informations en vertu de l'Article 34 de l'A.R. du 14/11/2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé***

Ces informations sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

##### ***Structure du capital***

Le capital social de W.E.B. sca s'élève 6.700.000 € et est représenté par 2.302.791 actions.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées, ou au porteur toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale conférant les mêmes droits et avantages. Il n'y a qu'une seule catégorie d'action.

##### ***Restriction au transfert de titres***

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire au transfert des titres

##### ***Droits de contrôle spéciaux***

Il n'existe pas de détenteurs de titres avec des droits de contrôle spéciaux.

##### ***Actionnariat du personnel***

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

##### ***Restriction du droit de vote***

Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire du droit de vote.

<sup>(1)</sup> Nombre de titres émis (2.302.791) X dividende net (2,56 €) + 15 % de précompte mobilier ( X 85 / 100)

<sup>(2)</sup> L'obligation de distribution prévue par l'article 7 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif

### *Accord entre actionnaires*

Les actionnaires du gérant statutaire de la Sicafi W.E.B. sa n'ont pas consenti d'options d'achat et de vente d'actions dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du gérant statutaire de W.E.B. sca.

Au niveau de W.E.B. sca, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner portant sur l'exercice de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable et concernant également l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote.

L'information requise par l'article 74 de la loi OPA (notification faite par ces personnes en vue de bénéficier d'une dispense de lancer une OPA) ainsi que la mise à jour de cette information sont reprises en page 84 du présent rapport financier.

### *Rachat ou prise en gage par la société de ses propres actions*

La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions avec ou sans droit de vote dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11/12/2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Le gérant peut aliéner les actions de la société, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11/12/2007 à aliéner les titres de la société, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1er, 2° du Code des Sociétés, aux fins d'éviter à la société un dommage grave et imminent.

Au 30/09/2009, la Sicafi ne détient aucune action propre.

### *Capital autorisé*

Le Conseil d'Administration est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 5.000.000 €, aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration, conformément à l'Article 603 du Code des Sociétés. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11/12/2007.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société et pour autant que la communication faite à ce propos par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11/12/2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

Au cours de l'exercice 2009, la Sicafi n'a pas fait usage du capital autorisé.

### *E. Gestion des risques*

L'analyse et l'impact éventuel des principaux risques auxquels est confronté la Sicafi sont détaillés aux pages 1 à 6 du présent rapport. Ces risques sont réévalués systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

### *F. Prise en compte des critères sociaux, économiques et environnementaux*

La Sicafi n'a pas détaillé la manière dont elle a tenu compte lors de cet exercice des critères sociaux, économiques et environnementaux dans la gestion de son portefeuille immobilier en dehors de la gestion des risques, reprise en pages 1 à 6 du présent rapport.

## II - Corporate Governance 870

La notion de Corporate Governance est devenue une valeur clef dans la gestion des sociétés.

Le Conseil d'Administration s'est conformé aux règles édictées par le code belge de Gouvernance d'entreprise (version 2004)<sup>(1)</sup>. Soucieux d'adhérer à ces principes, le Conseil d'Administration a établi une «Charte de Corporate Governance» afin de garantir à ses actionnaires l'ouverture et la transparence des informations. Depuis l'exercice 2007, le Conseil d'Administration rend public à chaque Assemblée Générale Ordinaire de la Sicafi un «Rapport spécial relatif au respect des règles de Corporate Governance» prévues par le Code Belge de Gouvernance d'Entreprise (version 2004). La nouvelle version de ce Code Belge de Gouvernance d'Entreprise sera applicable à la Sicafi à partir de l'exercice comptable débutant le 1/10/2009.

### A. Organes de gestion

La Sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) W.E.B. est une société en commandite par actions (sca) de droits belge constituée le 6/07/1998 et parue aux annexes du Moniteur Belge le 23/07/1998.

Ce type de société se compose de deux catégories d'Associés :

- les Associés commandités, qui sont solidairement et indéfiniment responsables des engagements de la société ;
- les Associés commanditaires ou actionnaires, qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et ce, sans solidarité.

#### 1. Gérant statutaire

Organisation & pouvoir

Dans le cas de Warehouses Estates Belgium sca, l'Associé commandité est Warehouses Estates Belgium sa qui assure également les fonctions d'unique gérant statutaire par décision de l'A.G.E du 06/07/1998. Le mandat de la gérante était irrévocable jusque l'A.G.O. de la sca W.E.B. du 09/12/2008. Depuis lors, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

La sa Warehouses Estates Belgium est une société anonyme de droit belge constituée le 18/06/1998 (voir annexes du Moniteur Belge le 04/07/1998). La dernière modification statutaire remonte à l'A.G.E. du 11/12/2007 parue aux annexes du Moniteur Belge le 24/12/2007. Sa gestion est confiée à un Conseil d'Administration.

Les multiples tâches inhérentes à la gestion du patrimoine immobilier sont assurées par le gérant statutaire, W.E.B. sa lequel dispose des pouvoirs nécessaires afin d'assurer la gestion de la Sicafi et l'accomplissement des actes nécessaires à la réalisation de l'objet social de W.E.B. sca Le gérant statutaire est assisté par une équipe de management expérimentée pouvant, le cas échéant, faire appel à des sous-traitants dans le cadre de la gestion de la Sicafi. Sa mission a, entre autres, pour but la nomination ainsi que l'animation de l'équipe de gestion, la gestion journalière, les décisions d'investissement et de désinvestissement, la préparation des rapports périodiques ainsi que des communiqués de presse de W.E.B. sca, la désignation des experts immobiliers et des commissaires et la détermination de leurs rémunérations respectives.

Rémunération du gérant

Le gérant reçoit une rémunération pour sa gestion de la Sicafi qui est déterminée conformément aux modifications statutaires de l'A.G.E. du 27/05/2008, lesquelles avaient été approuvées par la C.B.F.A.

L'article 20 des statuts de la Sicafi fixe les honoraires de gestion à 3 % (trois pourcents) du montant des revenus locatifs de la Sicafi ; Sur cette base, les honoraires du gérant facturés à la Sicafi se sont élevés à 318.934,91 € pour l'exercice 2009.

En outre, le gérant a droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion et qui lui incombent directement.

<sup>(1)</sup> à l'exception de la mise en place d'un comité de nomination et de rémunération, voir page 28 du présent rapport financier annuel.

La Sicafi supporte au surplus tous les frais d'administration de la société gérante vu le fait que la Sicafi ne dispose pas de personnel.

Les honoraires perçus par le gérant font l'objet d'un contrôle du réviseur à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

## 2. Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est l'organe de direction de la société gérante. Il a désigné pour la gestion de la sca Warehouses Estates Belgium deux dirigeants effectifs, Messieurs Robert et Laurent Wagner.

Il a délégué la gestion journalière de la société à Monsieur Robert Wagner.

La Sicafi a établi une «Charte du Conseil d'Administration».

### Composition

Le Conseil d'Administration se compose de six membres minimum.

Conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise, le choix des administrateurs est déterminé sur base de la diversité et complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances en conformité avec la loi du 20/07/2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissements avec le Code Belge de Gouvernance d'entreprise et avec les exigences de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières en matière d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie. C'est sur cette base également que la C.B.F.A. se prononce sur toute nouvelle nomination d'administrateur ainsi que sur tout renouvellement de mandat.

Par l'acceptation de son mandat, l'administrateur adhère à toutes les règles applicables tant à W.E.B. sa qu'à W.E.B. sca, et, en particulier, à la réglementation sur les Sicafi (loi du 20/07/2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et à l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières), aux statuts de W.E.B. sca et de W.E.B. sa, ainsi qu'à la charte de Corporate Gouvernance d'entreprise de W.E.B. sca.

La durée des mandats assure un roulement pour garantir une continuité. Les administrateurs sont rééligibles. Les mandats peuvent être renouvelés mais la nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'Assemblée Générale.

Le nombre effectif d'administrateurs peut varier afin de garantir un fonctionnement efficace du Conseil d'Administration, lequel est actuellement composé de 7 administrateurs :

	Mandats	Echéance
Les Administrateurs exécutifs sont :		
Wagner Robert, Jean	Administrateur de sociétés	2012
Wagner Robert, Laurent	Administrateur de sociétés	2010
Wagner Valérie	Administrateur de sociétés	2010
Les Administrateurs non exécutifs sont :		
Wagner Caroline	Administrateur de sociétés	2012
Les Administrateurs non exécutifs indépendants sont		
Gérard Jean-Pierre	Administrateur Délégué honoraire de la Fabrique de Fer de Charleroi	2012
Duchateaux Jean-Claude	Administrateur de sociétés	2010
Jacqmin Christian	C.E.O. du Groupe Lagasse	2010
Le Président du Conseil d'Administration est:	Wagner Robert Jean	
Le Compliance officer est :	Wagner Caroline	



Monsieur Higuët Pierre assiste aux différents Conseils d'Administration et Assemblées Générales en tant que conseiller financier.

Maître Krack Louis assiste aux différents Conseils d'Administration et Assemblées Générales en tant que conseiller juridique.

#### Critères d'indépendance des administrateurs

Les critères d'indépendance définis dans notre «Charte de Corporate Governance» viennent d'être renforcés pour rencontrer les exigences du nouvel article 526 ter du Code des sociétés, entré en vigueur depuis le 08/01/2009 :

- durant une période de 5 années précédant sa nomination, ne pas avoir exercé un mandat de membre exécutif de l'organe de gestion, ou une fonction de Membre du Comité de direction ou de Délégué à la gestion journalière, ni auprès de la société, ni auprès d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés;
- ne pas avoir siégé au Conseil d'Administration en tant qu'Administrateur non exécutif pendant plus de trois mandats successifs, sans que cette période ne puisse excéder douze ans;
- durant une période de trois années précédant sa nomination, ne pas avoir fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20/09/1948 portant organisation de l'économie, de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés;
- ne pas recevoir, ni avoir reçu, de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, en dehors des tantièmes et honoraires éventuellement perçus comme membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance;
- ne détenir aucun droit social représentant un dixième ou plus du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la société;
- s'il détient des droits sociaux qui représentent une quotité inférieure à 10 % :
  - par l'addition des droits sociaux avec ceux détenus dans la même société par des sociétés dont l'administrateur indépendant a le contrôle, ces droits sociaux ne peuvent atteindre un dixième du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la société; ou
  - les actes de disposition relatifs à ces actions ou l'exercice des droits y afférents ne peuvent être soumis à des stipulations conventionnelles ou à des engagements unilatéraux auxquels le membre indépendant de l'organe de gestion a souscrit;
- ne représenter en aucune manière un actionnaire rentrant dans les conditions du présent point;
- ne pas entretenir, ni avoir entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec la société ou une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre de l'organe de gestion ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20/09/1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation;
- ne pas avoir été au cours des trois dernières années, associé ou salarié de l'auditeur externe, actuel ou précédent, de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés;
- ne pas être membre exécutif de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle un administrateur exécutif de la société siège en tant que membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretenir d'autres liens importants avec les administrateurs exécutifs de la société du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes;
- n'avoir, ni au sein de la société, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ni conjoint ni cohabitant légal, ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un mandat de membre de l'organe de gestion, de membre du comité de direction, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20/09/1948 portant organisation de l'économie, ou se trouvant dans un des autres cas définis aux points 1° à 8°.

Les administrateurs indépendants actuels nommés avant le 8/01/2009 continueront à siéger jusqu'au 1/07/2011, compte tenu qu'ils répondent aux critères de l'ancien article 524 §4 du Code des Sociétés. En cas de nomination d'un nouvel administrateur, ce dernier devra être un administrateur indépendant, répondant directement aux critères de l'article 526 ter du Code des sociétés.

#### Rémunération des administrateurs

L'ensemble des administrateurs perçoivent une rémunération fixe déterminée par l'Assemblée Générale de la gérante W.E.B. sa et identique.

Pour en assurer, la présidence, le président du Conseil d'Administration ne perçoit pas de rémunération différente de celles des autres administrateurs.

Il n'existe aucune rémunération des administrateurs liée aux résultats ou aux performances de la sca W.E.B. Leur rémunération est fixée à la somme de 1.250,00 € par réunion, répartie comme suit :

- 500 € en cas de présence effective à la réunion
- 750 € par réunion

Pour l'exercice 2009, ce poste représente un montant global de 40.000,00 € et est pris en charge par la Sicafi.

#### Fonctionnement

Le Conseil d'Administration exerce, dans l'intérêt de tous les actionnaires, un contrôle complet et effectif du fonctionnement de la Sicafi. Il arrête les choix stratégiques.

En tant qu'organe décisionnel de référence, le Conseil d'Administration s'attache à différentes matières :

#### - Corporate Governance

- Surveiller le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles.
- Déterminer les politiques internes
- Déterminer l'ordre du jour des A.G.O.
- Faire rapport de son activité à l'A.G.O.
- Déterminer et contrôler les informations fournies aux actionnaires et au public
- Garantir le traitement égal de tous les actionnaires

#### - Gestion immobilière

- Déterminer et surveiller la politique en matière d'investissement
- Prendre connaissance et discuter du rapport immobilier trimestriel de l'Administrateur délégué relatif aux projets en cours, aux baux en cours et renouvellements éventuels, négociations en cours et litiges éventuels.
- Nommer, renouveler les mandats des experts immobiliers
- Approuver les investissements (acquisitions ou travaux de constructions, transformations, rénovation aux biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000 € (HTVA).

#### - Gestion financière

- Prendre connaissance et approuver les chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- Déterminer et surveiller la politique en matière d'affectation du résultat
- Appréhender et contrôler les principaux facteurs de risques auxquels la Sicafi doit faire face et déterminer la gestion de ceux-ci
- Nommer, renouveler les mandats du commissaire.

Le Président dirige les travaux du conseil et s'efforce que les administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour. Il est le lien entre chaque administrateur et le conseil.

Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'Administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration. Il établit l'ordre du jour des réunions et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

#### Réunions

Le Conseil d'Administration se réunit au moins cinq fois par an selon la procédure et les règles statutaires de la sa Warehouses Estates Belgium et en tout cas, chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Pour l'exercice 2009, 5 Conseils d'Administration ont eu lieu.

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation de son Président ou de deux administrateurs, effectuée vingt-quatre heures au moins avant la réunion.

Les convocations sont valablement effectuées par lettre ou tout autre moyen de télécommunication ayant un support matériel.

S'il l'estime nécessaire, le Conseil d'Administration peut convier toute personne susceptible de l'assister dans l'un des points de l'ordre du jour.

Les convocations comportent l'ordre du jour, qui énumère les sujets à aborder lors de la réunion en précisant s'ils le sont à titre d'information ou en vue d'une prise de décision, accompagné des documents leur permettant d'étudier les propositions sur lesquelles ils devront statuer. A chaque conseil, le président expose un compte rendu de ses activités et de la situation locative du trimestre écoulé, l'évolution du patrimoine immobilier et du marché. La seconde partie du Conseil est dédiée aux résultats comptables ainsi qu'à l'évolution du cours de bourse de la Sicafi.

Tout administrateur empêché peut se faire représenter par un autre membre du Conseil à une réunion déterminée.

Pour ce faire, il doit donner procuration par écrit ou tout autre moyen de télécommunication ayant un support matériel.

Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre en plus de sa propre voix autant de votes qu'il a reçu de procurations.

Le Conseil d'Administration nomme en son sein un secrétaire qui effectue l'ensemble des tâches administratives (ordre du jour, procès-verbaux, archivage, etc.) et s'assure de la conformité des documents transmis.

Les procès-verbaux sont rédigés par le secrétaire. Ils résument les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

Des projets de procès-verbaux sont envoyés à chaque administrateur présent dans un délai raisonnable afin de permettre à tout un chacun d'émettre des remarques avant le Conseil d'Administration suivant où ils sont signés par le Président et l'ensemble des administrateurs présents.

Ils sont établis en un seul exemplaire original et conservés au secrétariat de la société. Ils sont confidentiels.

Le Président ou deux administrateurs de la société sont habilités à certifier les copies ou extraits de procès-verbaux de délibération.

#### Vote

Sauf cas de force majeure, le Conseil d'Administration ne peut délibérer et statuer 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 qui, à condition que deux administrateurs soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Toute décision du conseil est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Certaines décisions du conseil nécessitent une majorité spéciale prévue par les règles relatives à la «Politique d'investissement» définie par le Conseil d'Administration et reprise en page 10 du présent rapport.

Dans les cas exceptionnels, dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'Administration peut prendre des résolutions par voie circulaire. Cette procédure ne pourra toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels.

### 3. Management

La gestion journalière est assurée par Monsieur Wagner Robert-Jean, Administrateur-délégué et Monsieur Wagner Robert-Laurent, administrateur.

Ils ont pour mission d'exécuter toutes les décisions du Conseil d'Administration.

Ces derniers prennent en charge les tâches suivantes :

- Préparer la stratégie de la Sicafi et la présenter aux membres du Conseil d'Administration.
- Veiller à la mise en œuvre de la stratégie choisie.
- S'assurer de la réalisation de la mission du gérant.
- Assurer la communication avec les tiers.
- Diriger les négociations d'investissement ou de désinvestissement.
- Suivre la maintenance technique des immeubles.
- Assurer la gestion commerciale locative.

La partie comptable et financière est assurée par Monsieur Higuet Pierre, conseiller financier indépendant et la partie juridique par Maître Krack Louis, avocat au barreau de Charleroi.

#### Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs reçoivent une rémunération annuelle déterminée par l'Assemblée Générale de la gérante W.E.B. sa. Ce poste est pris en charge directement par la gérante et s'élève à 75.000 € répartie comme suit :

- M. Wagner Robert : 50.000 €
- M. Wagner Laurent : 25.000 €

Cette rémunération est perçue en surplus de la rémunération que ceux-ci reçoivent en qualité d'administrateurs telle qu'indiquée à la page 25 du présent rapport financier annuel.

Cette rémunération n'est donc pas mise à charge de la Sicafi au sens de l'article 20 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières.

### 4. Autres comités

#### Comités Spécifiques

Vu le nombre restreint d'administrateurs, de membres de l'équipe de direction ainsi que de la dimension de W.E.B. sca, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de créer d'autres comités spécifiques que ceux définis ci-après. Le Conseil d'Administration se réserve néanmoins le droit d'en créer si besoin.

Le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile à ce jour, de créer un comité de direction au sens de la loi belge ni un comité exécutif ou consultatif.

#### Comité de gestion

Vu le strict respect des règles relatives à la politique d'investissement définie par le Conseil d'Administration et reprise en page 10 du présent rapport, les administrateurs ont renoncé à l'installation d'un comité de direction. Toutefois, un comité de gestion est installé.

Il se compose d'au moins quatre membres, administrateurs ou non. Il est présidé par l'Administrateur-délégué. Il est compétent pour tous les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 €. Il se réunit à l'initiative de l'administrateur délégué chaque fois que besoin mais au moins une fois par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes:



- M. Wagner Robert
- M. Wagner Laurent
- M. Carestia Rino, conseiller technique indépendant
- M. Higuët Pierre, conseiller financier indépendant
- Mme Wagner Valérie
- Mme Wagner Caroline

Pour l'exercice 2009, 11 réunions ont eu lieu.

#### Comité d'audit

Sur base de la loi du 17/12/2008 instaurant notamment un Comité d'Audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières, à partir de l'exercice 2010, la Sicafi a confié, à partir de l'exercice débutant le 1/10/2009, les fonctions que doit exercer le comité d'audit au Conseil d'Administration dans son ensemble, qui dans ce cas sera présidé par un administrateur indépendant ce en conformité avec la loi précitée entrée en vigueur depuis le 8/01/2009.

#### Comité de nomination et de rémunération.

Ce comité n'existe pas actuellement compte tenu du faible nombre de personnes employées par le gérant. Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle version du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise, la Sicafi examinera l'opportunité de mettre en place de tels comités dès le prochain exercice débutant le 1/10/2009.

#### Certification des comptes

Par ailleurs, un auditeur indépendant est chargé d'examiner la régularité des opérations comptables au moins deux fois l'an avec mission d'en faire un rapport oral à tout le moins à deux réunions du Conseil d'Administration avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

Le conseil a entendu personnellement un membre de l'organe chargé du contrôle de ses comptes afin de lui faire rapport deux fois par an sur la réalisation de sa mission lors des Conseils d'Administration des 7/05/2009 et du 30/10/2009.

Ainsi, avant d'approuver les comptes annuels de l'exercice 2009, Monsieur Philip Maeyaert et Madame Sonia Laschet, représentants le bureau du commissaire Deloitte, ont fait un compte rendu de leur méthode de travail et répondu aux questions des administrateurs lors du Conseil d'Administration du 30/10/2009.

### *B. Gestion des conflits d'intérêts et de fonctions*

Les règles légales de prévention des conflits d'intérêts qui s'appliquent à la Sicafi sont reprises aux articles 523 et 524 du Code des sociétés et à l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières.

L'administrateur organise ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêt avec W.E.B. sca ou l'intérêt social de W.E.B. sca.

Il peut accepter des mandats dans d'autres sociétés pour autant qu'il respecte les obligations précisées à cet égard dans la Charte de Corporate Governance.

L'administrateur informe le Conseil d'Administration des conflits d'intérêts personnels ou fonctionnels.

Il s'abstient de siéger lors de l'examen des points concernés et de voter ou d'influencer le vote.

Lors de l'exercice 2009, il y a eu 2 opérations générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523, 524 du Code des sociétés ou de l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières :

- **Acquisition de 5 biens immobiliers appartenant à la sa Bel Is Immo.**

Les articles 523 et 524 du Code des sociétés et l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières ont été appliqués à cette opération.

### Vente d'un terrain en Espagne pour le compte de la sa Bel Is Immo.

L'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières a été appliqué à cette opération.

Ces opérations sont détaillées dans le présent rapport au chapitre «Rapport de Gestion», section B. «Opérations majeures de l'exercice 2009».

Lors de l'exercice 2009, il n'y a pas eu d'autres opérations que celles décrites ci-avant pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de 523 et ou 524 du Code des sociétés et de l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières.

### C. Opérations sur titres

#### Opérations sur les titres de la société & délit d'initié

Les administrateurs sont autorisés à acquérir des actions de la société W.E.B. sca. L'administrateur qui envisage d'effectuer une opération sur les titres de W.E.B. sca en informe au préalable le compliance officer désigné par le Conseil d'Administration. Il ne peut effectuer ou faire effectuer aucune opération sur les titres de W.E.B. sca pendant les périodes déterminées (exemple avant la publication des résultats financiers) ainsi que pendant toute autre période jugée sensible.

L'administrateur qui détient une information privilégiée doit, tant que cette information n'est pas rendue publique, s'abstenir d'effectuer ou faire effectuer aucune opération sur les titres de W.E.B. sca.

### D. Divers

W.E.B. n'a ni accordé ni obtenu d'hypothèques, de garanties ou de sûretés dans le cadre de son activité.

### III. Rapport immobilier

Conformément à l'article 56 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi, les biens immobiliers du portefeuille de la Sicafi font l'objet d'une expertise immobilière trimestrielle et annuelle réalisée par l'expert DTZ Winsinger & Associés, lequel est actif dans ce domaine depuis de longues années et dispose de l'expérience nécessaire pour effectuer sa mission.

Conformément à l'article 59 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi, chaque bien immobilier à acquérir ou à céder par la Sicafi fait également l'objet d'une expertise, laquelle lie la Sicafi.

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est calculée sur base d'un pourcentage de la valeur du(es) bien(s) évalué(s) calculée comme suit : 0,0135 % de la valeur des immeubles évaluée trimestriellement. Pour l'exercice 2009, ce poste représente 69.320,07 € H.T.V.A. soit 83.877,29 € T.V.A.C.

#### *A. Lettre de l'expert sur l'évaluation du portefeuille au 30/09/2009*

##### *Contexte*

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s'est nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30/09/2009, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère W.E.B. ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par W.E.B. en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de W.E.B. qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

##### *Opinion*

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation.

Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les

deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à  $\pm 0,5$  %. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à 132.755.000 € (cent trente deux millions sept cent cinquante cinq mille euros).

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 127.318.873 € (cent vingt sept millions trois cent dix huit mille huit cent septante trois euros).

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B., s'établit à 8,21 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,52 % de la valeur d'investissement. Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,20 % sur base trimestrielle, passant de 96,18 % à 96,43 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,38 % passant de 94,05 % à 96,43 %.

Sur base d'une répartition sectorielle, le patrimoine est constitué de 33,52 % de halls industriels, de 63,95 % d'immeubles commerciaux et de 2,53 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 10% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

*Bruxelles, le 30 septembre 2009*  
*Winssinger & Associés sa*

**Christophe Ackermans**  
Director

**Philippe Winssinger**  
Chairman



## B. Méthodes d'expertises

### Définitions

Les instructions prévoient de remettre un avis sur la valeur vénale et d'investissement de chaque bien immobilier.

1. Par «valeur vénale» <sup>(1)</sup> (c'est-à-dire hors frais d'acquisition), il convient d'entendre le meilleur prix auquel on peut raisonnablement espérer vendre un bien à la date d'évaluation pour autant que :
  - a) le vendeur soit effectivement désireux de vendre ;
  - b) avant l'évaluation, un temps raisonnable (fonction de la nature du bien et de la conjoncture immobilière) se soit écoulé au cours duquel la disponibilité du bien à la vente a été correctement annoncée, pour convenir du prix et des conditions de vente et réaliser la transaction elle-même ;
  - c) que la conjoncture immobilière, les niveaux de valeur et autres paramètres soient les mêmes le jour de l'estimation qu'à toute date fictive antérieure à laquelle aurait eu lieu une transaction ;
  - d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surenchère par un acheteur ayant un intérêt particulier (valeur de convenue).

La valeur du bien hors frais est particulièrement d'application en cas de cession du bien par le biais d'une vente.

2. Par «valeur d'investissement» (c'est-à-dire y inclus les frais d'acquisition), il convient d'entendre la «valeur vénale» augmentée des frais d'acquisition.

### Réserves et considérations générales

Les évaluations ont été réalisées selon les conditions et réserves d'usage :

- Titres de propriété : valables et commercialement opposables, les propriétés sont libres d'hypothèque.
- Obligations réglementaires et urbanistiques : respect, en matière par exemple, de règlement de construction, de normes incendie, d'affectation actuelle du bâtiment, ...
- Etat structurel et technique, substances nocives : nous sommes partis du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution, de pourrissement, d'infestation et de défauts structurels ou de conception et que les terrains et les sols ne présentent aucune caractéristique défavorable susceptible d'empêcher la construction ou de remettre en cause la stabilité structurelle des bâtiments existants.
- Equipements et biens incorporels : sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants, ainsi que les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.
- Surface au sol et superficie des sites : aucun bornage ni mesurage détaillé n'a été effectué, les surfaces au sol communiquées correspondent à la superficie brute locative et ce sont ces valeurs qui sont prises en compte pour nos estimations.
- Situation locative : la valeur du bien se fonde sur les données d'occupation (loyers, durée des baux, charges locatives, ...).
- Projets de voirie : aucun projet de voirie susceptible d'affecter positivement ou négativement la valeur du bien n'est en préparation.
- Taxes et frais de cession et de location : les frais encourus par le vendeur lors de la cession et les taxes y afférentes ne sont pas pris en compte.
- Transmission d'informations : telles que perspectives de location, adaptations des loyers ou obligations non encore respectées en application de la réglementation en vigueur ou de décisions concernant l'affectation des sols.

(1) La «Valeur vénale» correspond à la «Fair Value»

## *Methodologie*

Nous analysons constamment les transactions de vente, d'achat et de location, ce qui nous permet d'identifier les tendances sur la base des niveaux de prix obtenus et d'en tirer des statistiques de marché (base de données concernant les niveaux des loyers, des prix de vente et des rendements) sur base des paramètres suivants :

- Situation,
- Age et catégorie des biens,
- Etat d'entretien et niveau de confort,
- Qualité architecturale,
- Rapport entre surfaces brutes et nettes,
- Ratio de parking (une place de parking pour x m<sup>2</sup>)

Grâce aux connaissances ainsi accumulées, nous procédons à l'estimation de la valeur de chaque bien selon les méthodes suivantes :

### *Première méthode : Capitalisation de la valeur locative estimée*

La valeur d'investissement résulte de l'application d'un taux de rendement à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur actuelle nette (VAN) de la différence entre le loyer actuel et la VLE jusqu'à la prochaine échéance du bail.

### *Deuxième méthode : Prix unitaires*

La valeur d'investissement se déduit d'une estimation du prix au m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

### *Troisième méthode : Valeur actualisée des flux de trésorerie (cash flow)*

La valeur d'investissement se calcule sur base des conditions précisées au contrat et correspond à la somme de la valeur actuelle nette des divers flux de trésorerie au fil des ans.

### *Valeur admise*

La valeur d'investissement définitive est la valeur résultant de l'une ou plusieurs des méthodes décrites ci-dessus.

## *C. Situation des marchés dans lesquels la Sicafi est active <sup>(1)</sup>*

### *Le marché immobilier des bureaux à Charleroi*

Au terme de l'année écoulée, le stock de bureaux de Charleroi s'élevait à un peu plus de 380.000 m<sup>2</sup> dont l'essentiel se situe en centre-ville (boulevard Tirou, boulevard Audent, etc.) mais aussi autour de l'aéroport, véritable poumon économique de la ville. C'est d'ailleurs dans cette zone que se situent les immeubles plus récents. Ces derniers accueillent principalement des sociétés bien souvent actives dans les domaines de l'engineering, de la télécommunication ou de la biotechnologie. Au centre, ce sont plutôt le secteur public, les institutions financières, les sociétés de services ainsi que quelques PME locales qui sont représentées.

A l'exception de certains immeubles du centre-ville ou des parcs d'activités gérés par les intercommunales, Charleroi reste un marché de propriétaires-occupants; ce qui ne favorise pas la transparence et l'estimation du niveau d'activité.

(1) Ces commentaires couvrent la période du 01/10/2008 au 30/09/2009 et sont extraits du rapport d'expertise du portefeuille de la Sicafi réalisé par l'expert immobilier DTZ Winssinger au 30/09/2009.

Durant l'année 2008, un take-up supérieur à 5.000 m<sup>2</sup> a été enregistré, soit un niveau relativement comparable à celui des deux années précédentes. La principale transaction à signaler est la prise en occupation de 1.400 m<sup>2</sup> de bureaux par Securex dans le Santos Dumont Building, situé au sein de l'Aéropole de Gosselies.

Au vu de l'activité rapportée à Charleroi sur le marché de bureaux depuis le début de l'année (1.000 m<sup>2</sup> seulement...), le niveau de take-up observé en 2008 ne sera très probablement pas atteint en 2009.

Parmi les autres grandes agglomérations belges, le niveau des loyers de bureaux à Charleroi reste le plus faible. Toutefois, en raison du manque d'immeubles ou de développements de qualité, les loyers sont restés relativement stables et varient généralement entre 85 et 110 €/m<sup>2</sup>/an.

Le marché de l'investissement est resté fort calme durant cette année 2009.

A l'image de l'ensemble du marché belge, peu d'autres transactions d'investissement marquantes ont été observées ces derniers mois sur le marché des bureaux hennuyers.

#### *Le marché de l'immobilier commercial à Charleroi & environs*

##### *Rue de la Montagne*

Complètement réaménagée au début des années '80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. Cette artère principale de Charleroi génère une fréquentation de 90.000 passants par semaine (Fastigon, 2006). La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à 450 EUR/m<sup>2</sup>/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le boulevard Audent.

##### *Boulevard Tirou*

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de 300 EUR/m<sup>2</sup>/an. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du «pas-de-porte» n'y est plus guère de mise.

##### *Ville II*

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m<sup>2</sup>.

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ 500 €/m<sup>2</sup>/an aux meilleurs emplacements, de 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne en plus du paiement d'un «pas-de-porte».

##### *City Nord (Gosselies)*

Le regroupement depuis quelques années de commerces au Nord de la ville a permis la création d'un «Retail Warehousing Park» majeur à l'échelle belge. City Nord compte une soixantaine de magasins différents, ce qui en fait l'un des plus importants en Belgique.

## Projets

En 2008 s'est tenue une compétition entre six projets commerciaux destinés à rénover le «cœur de ville» de Charleroi. Ce sont finalement les deux projets soumis par Engelstein/Robelco et Mestdagh/Equilis qui ont été choisis par le jury.

Pour le premier projet, Engelstein/Robelco a déjà racheté 30.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale en plein cœur de la ville-basse (du quai de Brabant à la place Albert I<sup>er</sup>, en passant par le Passage de la Bourse).

Le second, vise la transformation de la zone située à côté de la gare du Sud, avec notamment un complexe commercial de 40 à 60.000 m<sup>2</sup>.

Les promoteurs respectifs doivent maintenant se concerter afin de réaliser un ensemble urbanistique cohérent. Ce projet serait appelé à voir le jour en 2013.

Néanmoins, un projet concurrent, supporté par le promoteur belgo-néerlandais Foruminvest serait également à nouveau à l'étude sur le site de l'ancien Palais des Expositions. Ce projet totaliserait 50.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. En cas d'accord, Foruminvest s'engagerait également à financer un projet d'infrastructures sportives, et plus particulièrement un stade de football. A suivre donc...

Outre ces projets au centre-ville, nous pouvons également citer le projet Cita Verde (anciennement projet Citadelle), soutenu par le promoteur italien Gruppo Moro. Ce projet important situé à Farciennes comprend notamment un hypermarché, une galerie commerçante, des infrastructures sportives, etc. Le permis unique de ce projet a toutefois été cassé en septembre 2009 suite à un problème de procédure.

De son côté, le Groupe Bouygues envisagerait de développer un «Retail Park», sur près de 20.000 m<sup>2</sup>, sur le site dit «des motards», en bordure du grand ring de Charleroi (R3), à proximité du Cora de Châtelineau.

Enfin, des investisseurs israéliens ont l'intention de redévelopper le site commercial à l'entrée de la ville occupé notamment par Toys 'R' Us. Ce projet s'intitule «Fun City» et comprendrait un cinéma 3D, la relocalisation du bowling du Palais des Expositions, une vingtaine de boutiques et de l'Horeca.

### *Le marché semi-industriel à Charleroi et environs*

Parmi les principaux zonings de la région, nous pouvons citer ceux de l'Aéropole et Gosselies, tous deux situés à proximité de Charleroi.

L'activité a une nouvelle fois été en ébullition en 2009, notamment en ce qui concerne l'activité logistique.

Malgré l'augmentation récente de l'activité, il existe actuellement très peu de développements spéculatifs dans le Hainaut. Parmi ceux-ci, nous pouvons toutefois en signaler à La Louvière et à Courcelles.



## D. Récapitulatif général des évaluations au 30/09/2009

### Valorisation générale (en €)

	m <sup>2</sup>	LOYER NET <sup>(3)</sup>	LOYER NET + VLE	VLE	VALEUR D'INVESTISSEMENT	RENDEMENT (sur loyer net + VLE)
<b>ENSEMBLES INDUSTRIELS</b>						
Courcelles - Rue de la Glacière	32.926	881.039,04 €	881.039,04 €	731.677,00 €	6.221.000 €	14,16%
Gosselies – Demanet	27.195	551.032,57 €	676.460,57 €	546.442,00 €	5.390.000 €	12,55%
Marchienne-Au-Pont - Rue Thomas Bonehill	13.687	367.619,76 €	373.299,76 €	276.001,40 €	2.393.000 €	15,60%
<b>TOTAL</b>	<b>73.808</b>	<b>1.799.691,37 €</b>	<b>1.930.799,37 €</b>	<b>1.554.120,40 €</b>	<b>14.004.000 €</b>	<b>13,79%</b>
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>						
Jumet - Rue de l'Industrie 12	12.656	385.055,40 €	385.055,40 €	273.120,00 €	2.390.000 €	16,11%
Jumet - Rue de l'Industrie 9	2.491	40.378,68 €	40.378,68 €	50.009,00 €	467.000 €	8,65%
Gosselies - Chaussée de Fleurus	11.820	338.126,32 €	338.126,32 €	330.960,00 €	4.381.000 €	7,72%
Eupen	8.342	270.138,80 €	270.138,80 €	218.885,87 €	2.399.000 €	11,26%
Jumet - Rue Ledoux	960	37.896,94 €	37.896,94 €	29.767,00 €	286.000 €	13,25%
Gosselies – Emaileries	10.740	181.331,76 €	222.023,76 €	166.052,00 €	1.351.000 €	16,43%
Gosselies – Aéroport	34.889	1.400.244,12 €	1.400.244,12 €	1.409.294,00 €	16.608.000 €	8,43%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis	288	87.447,36 €	107.943,37 €	107.759,26 €	1.259.000 €	8,57%
Fleurus - Avenue de l'Espérance <sup>(1)</sup>	3.797	93.000,00 €	101.125,00 €	118.285,00 €	1.354.000 €	7,47%
<b>TOTAL</b>	<b>85.983</b>	<b>2.833.619,38 €</b>	<b>2.902.932,39 €</b>	<b>2.704.132,13 €</b>	<b>30.495.000 €</b>	<b>9,52%</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>						
Gosselies, RN 5	25.763	1.241.185,52 €	1.385.545,52 €	1.228.012,92 €	18.631.000 €	7,44%
Gosselies - City Nord	40.276	3.327.093,75 €	3.338.203,75 €	3.229.009,00 €	45.260.000 €	7,38%
Gosselies - Véranda Confort	3.329	0,00 €	53.205,00 €	53.205,00 €	371.000 €	14,34%
Gosselies - Demanet (Media Markt)	6.071	416.055,24 €	416.055,24 €	408.779,00 €	5.752.000 €	7,23%
Binche - Zéphirin Fontaine	2.508	144.288,60 €	144.288,60 €	74.713,00 €	906.000 €	15,93%
Leuze-en-Hainaut	1.530	84.611,40 €	84.611,40 €	38.250,00 €	590.000 €	14,34%
Nalinnes - Bultia 1 <sup>(2)</sup>	2.421	355.669,68 €	355.669,68 €	335.173,00 €	4.920.000 €	7,23%
Dampremy, chaussée de Bruxelles 100 (projet Delbrassinne)	projet	0,00 €	0,00 €	pm	1.285.000 €	0,00%
Courcelles - Lido Shopping	4.309	344.986,56 €	344.986,56 €	344.720,00 €	4.639.000 €	7,44%
Couillet - Route de Philippeville 196-206 <sup>(1)</sup>	1.861	149.542,32 €	149.542,32 €	137.745,80 €	1.676.000 €	8,92%
Anderlues - Chaussée de Mons 56 <sup>(1)</sup>	1.615	74.400,00 €	74.400,00 €	76.575,00 €	861.000 €	8,64%
<b>TOTAL</b>	<b>89.682</b>	<b>6.137.833,07 €</b>	<b>6.346.508,07 €</b>	<b>5.926.182,72 €</b>	<b>84.891.000 €</b>	<b>7,48%</b>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>						
Jumet - Rue Frison	1.091	64.091,16 €	64.091,16 €	56.636,00 €	608.000 €	10,54%
Charleroi - Université Mons-Hainaut	1.967	163.800,84 €	163.800,84 €	129.760,00 €	2.126.000 €	7,70%
Charleroi - Université Mons-Hainaut (extension Université)	485	46.628,28 €	46.628,28 €	43.003,50 €	631.000 €	7,39%
<b>TOTAL</b>	<b>3.543</b>	<b>274.520,28 €</b>	<b>274.520,28 €</b>	<b>229.399,50 €</b>	<b>3.365.000 €</b>	<b>8,16%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>253.016</b>	<b>11.045.664,10 €</b>	<b>11.454.760,11 €</b>	<b>10.413.834,75 €</b>	<b>132.755.000 €</b>	<b>8,63%</b>

<sup>(1)</sup> Nouveaux biens repris pour la première fois dans le patrimoine au 30/06/2009 (anciennement propriété de la société Bel Is Immo)

<sup>(2)</sup> Bultia 1 comprend le magasin Image ainsi que la galerie commerciale attenante et un bâtiment mixte commercial/bureaux (les 2 derniers étant repris pour la première fois dans le patrimoine au 30/06/2009, anciennement propriété de la société Bel Is Immo).

<sup>(3)</sup> loyer net en cours = loyer annuel à la date d'expertise, le locataire étant supposé supporter l'entière des charges locatives, le précompte immobilier, la taxe sur les enseignes, les primes d'assurances etc., hors gros travaux. Le revenu locatif n'est quant à lui pas nécessairement identique à ce dernier, car il inclut parfois de tels éléments qui ne représentent pas un revenu à proprement parler mais plutôt un remboursement de frais propres au locataire.

Valeur d'investissement et Fair Value (en €)

	VALEUR D'INVESTISSEMENT	COEFF. DROIT MUTATION	FAIR VALUE
<b>Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 millions d'euros</b>	<b>107.407.000 €</b>	<b>2,50%</b>	<b>104.787.317 €</b>
<b>Immeubles de moins de 2,5 millions d'euros</b>			
Marchienne-Au-Pont - Rue Thomas Bonehill	2.393.000 €	12,50%	2.127.111 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.390.000 €	12,50%	2.124.444 €
Jumet - Rue de l'Industrie 9	467.000 €	12,50%	415.111 €
Eupen	2.399.000 €	12,50%	2.132.444 €
Jumet - Rue Ledoux	286.000 €	12,50%	254.222 €
Gosselies - Emaileries	1.351.000 €	12,50%	1.200.889 €
Gosselies, Aéroport			
Norbert Dentressangle	386.000 €	12,50%	343.111 €
Attecam	508.000 €	12,50%	451.556 €
FulgorBenelux/RackStore/Forem	1.110.000 €	12,50%	986.667 €
Wacker	265.000 €	12,50%	235.556 €
D.D.S.	2.377.000 €	12,50%	2.112.889 €
terrain ex-De Rooij	285.000 €	12,50%	253.333 €
Avenue des Etats-Unis	1.259.000 €	12,50%	1.119.111 €
Fleurus - Avenue de l'Esperance	1.354.000 €	12,50%	1.203.556 €
Jumet, RN5 - Carglass	1.252.000 €	12,50%	1.112.889 €
Gosselies - Véranda Confort	371.000 €	12,50%	329.778 €
Binche - Zéphirin Fontaine	906.000 €	12,50%	805.333 €
Leuze-en-Hainaut	590.000 €	12,50%	524.444 €
Nalinnes - route de Philippeville 193	969.000 €	12,50%	861.333 €
Dampremy, chaussée de Bruxelles 100 (projet Delbrassinne)	1.285.000 €	12,50%	1.142.222 €
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.676.000 €	12,50%	1.489.778 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56	861.000 €	12,50%	765.333 €
Jumet - Rue Frison	608.000 €	12,50%	540.444 €
<b>Total Immeubles de moins de 2,5 millions d'euros</b>	<b>25.348.000 €</b>		<b>22.531.556 €</b>
<b>Total Valeur du Patrimoine</b>	<b>132.755.000 €</b>		<b>127.318.873 €</b>
<b>Droits mutation</b>		<b>4,27%</b>	<b>5.436.127 €</b>

Comparaison des 5 derniers trimestres (en €)

	30/09/2008	31/12/2008	31/03/2009	30/06/2009	30/09/2009
Valeur d'Investissement du Portefeuille	122.666.000 €	123.748.000 €	124.470.000 €	132.509.000 €	132.755.000 €
Loyers net en cours	9.898.157,41 €	10.071.769,20 €	10.182.227,28 €	10.959.607,00 €	11.045.664,10 €
Loyers net en cours + VLE	10.524.758,92 €	10.678.633,21 €	10.788.128,79 €	11.394.753,01 €	11.454.760,11 €
VLE	9.757.157,35 €	9.803.199,35 €	9.858.550,31 €	10.385.106,75 €	10.413.834,75 €
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	94,05%	94,32%	94,38%	96,18%	96,43%
Rendement sur loyer net + VLE <sup>(2)</sup>	8,58%	8,63%	8,67%	8,60%	8,63%
Rendement sur loyer net <sup>(3)</sup>	8,07%	8,14%	8,18%	8,27%	8,32%

<sup>(1)</sup> Loyer net en cours / (Loyer net en cours + VLE)

<sup>(2)</sup> (Loyer net en cours + VLE) / Valeur d'Investissement du Portefeuille

<sup>(3)</sup> Loyer net en cours / Valeur d'Investissement du Portefeuille

Historique annuel - comparaison des valeurs (en €)

	VALEUR D'INVESTISSEMENT au 31/12/2008	VALEUR D'INVESTISSEMENT au 31/03/2009	VALEUR D'INVESTISSEMENT au 30/06/2009	VALEUR D'INVESTISSEMENT au 30/09/2009	% du Patrimoine au 30/09/2009	Changement par rapport au 30/09/2008
<b>ENSEMBLES INDUSTRIELS</b>						
Courcelles - Rue de la Glacière	6.229.000 €	6.223.000 €	6.224.000 €	6.221.000 €	4,69%	-0,32%
Gosselies - Demanet	5.419.000 €	5.418.000 €	5.408.000 €	5.390.000 €	4,06%	-0,37%
Marchienne-Au-Pont - Rue Thomas Bonehill	2.354.000 €	2.337.000 €	2.375.000 €	2.393.000 €	1,80%	-0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>14.002.000 €</b>	<b>13.978.000 €</b>	<b>14.007.000 €</b>	<b>14.004.000 €</b>	<b>10,55%</b>	<b>-0,30%</b>
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>						
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.525.000 €	2.512.000 €	2.488.000 €	2.390.000 €	1,80%	-6,13%
Jumet - Rue de l'Industrie 9	459.000 €	463.000 €	465.000 €	467.000 €	0,35%	2,19%
Gosselies - Chaussée de Fleurus	4.333.000 €	4.304.000 €	4.337.000 €	4.381.000 €	3,30%	1,13%
Eupen	2.413.000 €	2.409.000 €	2.406.000 €	2.399.000 €	1,81%	-0,62%
Jumet - Rue Ledoux	285.000 €	283.000 €	281.000 €	286.000 €	0,22%	2,14%
Gosselies - Emalleries	1.380.000 €	1.377.000 €	1.363.000 €	1.351.000 €	1,02%	-0,73%
Gosselies - Aéroport	16.735.000 €	16.619.000 €	16.493.000 €	16.608.000 €	12,51%	-0,01%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.287.000 €	1.280.000 €	1.259.000 €	1.259.000 €	0,95%	-1,33%
Fleurus - Avenue de l'Espérance <sup>(1)</sup>	0 €	0 €	1.350.000 €	1.354.000 €	1,02%	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>29.417.000 €</b>	<b>29.247.000 €</b>	<b>30.442.000 €</b>	<b>30.495.000 €</b>	<b>22,97%</b>	<b>4,17%</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>						
Gosselies, RN 5	18.203.000 €	18.681.000 €	18.650.000 €	18.631.000 €	14,03%	4,46%
Gosselies - City Nord	44.413.000 €	44.872.000 €	44.902.000 €	45.260.000 €	34,09%	3,31%
Gosselies - Véranda Confort	371.000 €	371.000 €	371.000 €	371.000 €	0,28%	0%
Gosselies - Demanet (Media Markt)	5.744.000 €	5.744.000 €	5.753.000 €	5.752.000 €	4,33%	0,14%
Binche - Zéphirin Fontaine	1.065.000 €	1.048.000 €	1.031.000 €	906.000 €	0,68%	-15,25%
Leuze-en-Hainaut	605.000 €	608.000 €	599.000 €	590.000 €	0,44%	-6,50%
Nalinnes - Bultia 1 <sup>(2)</sup>	631.000 €	631.000 €	4.921.000 €	4.920.000 €	3,71%	N/A
Dampremy, chaussée de Bruxelles 100 (projet Delbrassinne)	1.285.000 €	1.285.000 €	1.285.000 €	1.285.000 €	0,97%	0%
Courcelles - Lido Shopping	4.639.000 €	4.640.000 €	4.640.000 €	4.639.000 €	3,49%	0%
Couillet - Route de Philippeville 196-206 <sup>(1)</sup>	0 €	0 €	1.678.000 €	1.676.000 €	1,26%	N/A
Anderlues - Chaussée de Mons 56 <sup>(1)</sup>	0 €	0 €	861.000 €	861.000 €	0,65%	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>76.956.000 €</b>	<b>77.880.000 €</b>	<b>84.691.000 €</b>	<b>84.891.000 €</b>	<b>63,95%</b>	<b>11,68%</b>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>						
Jumet - Rue Frison	611.000 €	606.000 €	609.000 €	608.000 €	0,46%	1,84%
Charleroi - Université Mons-Hainaut	2.136.000 €	2.133.000 €	2.129.000 €	2.126.000 €	1,60%	1,24%
Charleroi - Université Mons-Hainaut (extension Université)	626.000 €	626.000 €	631.000 €	631.000 €	0,48%	-0,94%
<b>TOTAL</b>	<b>3.373.000 €</b>	<b>3.365.000 €</b>	<b>3.369.000 €</b>	<b>3.365.000 €</b>	<b>2,53%</b>	<b>0,93%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123.748.000 €</b>	<b>124.470.000 €</b>	<b>132.509.000 €</b>	<b>132.755.000 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,22%</b>

<sup>(1)</sup> Nouveaux biens repris pour la première fois dans le patrimoine au 30/06/2009 (anciennement propriété de la société Bel Is Immo)

<sup>(2)</sup> Bultia 1 comprend le magasin Image ainsi que la galerie commerciale attenante et un bâtiment mixte commercial/bureaux (les 2 derniers étant repris pour la première fois dans le patrimoine au 30/06/2009, anciennement propriété de la société Bel Is Immo).

## E. Descriptif des immeubles

### Bureaux



locataires Centre Planning Familial/ Justice de Paix  
 adresse Rue Frison 56 - 6040 Jumet  
 année de construction 1940 - 1991 - 2007  
 surface locative 1.091 m<sup>2</sup>, sur 3 niveaux  
 durée du bail Centre Planning Familial 01/05/2007 au  
 30/04/2010  
 Justice de Paix 01/06/1992 au 31/05/2010



locataire Université Mons-Hainaut - Extension  
 adresse bd Joseph II, 38-40-42 - 6000 Charleroi  
 année de construction 1996 - 2007  
 surface locative 2.452 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/10/1996 au 30/09/2023



### Immeubles industriels



locataire Cediwall (Caterpillar)  
 adresse Rue de l'Industrie 12 - 6040 Jumet  
 année de construction 1970 - 2007  
 surface locative 12.656 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/03/2008 au 28/02/2010



locataire Win System  
 adresse Rue de l'Industrie 9 - 6040 Jumet  
 année de construction 1950 - 2007  
 surface locative 3.392 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/01/2008 au 31/12/2016

Win System  
 Rue de l'Industrie 9 - 6040 Jumet  
 1950 - 2007  
 3.392 m<sup>2</sup>  
 01/01/2008 au 31/12/2016





locataires  
adresse 870

année de construction  
surface locative  
durée du bail

Michel Logistics - Granit Inter - Facq  
Chaussée de Fleurus 157 - 6041 Gosselies

±1975 - 2008  
12.170 m<sup>2</sup>  
Granit Inter 01/03/2008 au 28/02/2010  
Facq 15/11/2008 au 15/11/2035  
Michel Logistics 1/12/2008 au 15/10/2009



locataire  
adresse

année de construction  
surface locative  
durée du bail

Eupener Karting  
Rue de l'industrie 23 - 4700 Eupen

± 1980 - 2004  
8.342 m<sup>2</sup>  
01/04/2004 au 31/03/2022



locataire  
adresse

année de construction  
surface locative  
durée du bail

Vidange Inter  
Rue Ledoux 138 - 6040 Jumet

± 1980  
960 m<sup>2</sup>  
01/04/1981 au 31/03/2017



locataires  
adresse

année de construction  
surface locative  
durée du bail

Cuir N°1 - Belgian Racing - Rack Store  
Rue des Emailleries 4/12 - 6041 Gosselies

1960  
10.490 m<sup>2</sup>  
Cuir N°1 01/08/1996 au 31/07/2014  
Rack Store 1/04/2009 au 31/03/2018  
Belgian Racing 01/01/2009 au 31/12/2010



locataire  
adresse

année de construction  
surface locative  
durée du bail

Michelin  
Rue Blériot 1 - 6041 Gosselies

1995  
10.413 m<sup>2</sup>  
01/07/1996 au 30/06/2023





locataire  
adresse 370

Dentressangle  
Rue Adrienne Boland 12 - 6041 Gosselies

année de construction  
surface locative  
durée du bail

1995  
1.025 m<sup>2</sup>  
10/04/1996 au 31/03/2014



locataire  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Attecam  
Rue Adrienne Boland 10 - 6041 Gosselies

1995  
1.029 m<sup>2</sup>  
01/07/2003 au 30/06/2012



locataires  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Le Forem - Rack Store  
Avenue Jean Mermoz 33 - 6041 Gosselies

1995  
2.753 m<sup>2</sup>  
Le Forem 15/08/2009 au 31/10/2009  
Rack Store 1/06/2009 au 31/05/2010



locataire  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Wacker  
Rue Adrienne Boland - 6041 Gosselies

2001  
272 m<sup>2</sup>  
01/01/2001 au 31/12/2009



locataire  
adresse  
année de construction  
surface locative

Divers  
Avenue Jean Mermoz 29 - 6041 Gosselies

1992  
7.321 m<sup>2</sup>



locataire  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Royal Canin  
avenue Jean Mermoz, 29 - 6041 Gosselies

2006  
7.678 m<sup>2</sup>  
01/11/2006 au 31/10/2015



locataire  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Diamond Drilling Services  
 avenue Jean Mermoz, 29 - 6041 Gosselies  
 2007  
 4.398 m<sup>2</sup>  
 01/11/2007 au 31/10/2013



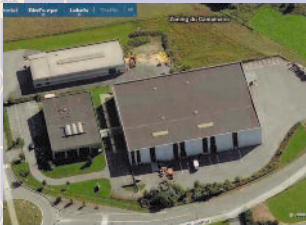
locataire  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Véranda Confort  
 Avenue du Grand Vivier 18/26 - 6041 Gosselies  
 1920 - 1990  
 3.329 m<sup>2</sup> + 931 m<sup>2</sup> de parking  
 fin de bail 31/08/2010



locataires  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Gimaco - Gruber Logistics  
 Avenue des Etats-Unis - 6041 Gosselies  
 1999 - 2007  
 465 m<sup>2</sup> + 14.037 m<sup>2</sup> de parking  
 Gimaco 465 m<sup>2</sup> 01/09/1998 au 31/08/2016  
 Gruber Logistics 18.089 m<sup>2</sup> 01/11/2007 au 31/10/20016



locataire  
 adresse  
 année de construction:  
 surface locative:  
 durée de bail:

Michel Logistics sa  
 avenue de l'Espérance, 1 - 6220 Fleurus  
 2/03/1992  
 3.822 m<sup>2</sup>  
 2160 m<sup>2</sup> Michel Logistics du 01/12/2008 au 31/12/2009

**Immeubles commerciaux**



locataire  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Lapeyre  
 RN5 - 6041 Gosselies  
 1993  
 1.728 m<sup>2</sup>  
 01/05/1994 au 30/04/2012



locataire  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Pro Duo  
 RN5 - 6041 Gosselies  
 1993 - 2008  
 292  
 01/06/2008 au 31/05/2017





adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - B-52 - 6041 Gosselies  
 1993  
 1.005 m<sup>2</sup>  
 01/11/1998 au 31/10/2016



adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - Comptoir Européen du Pneu - 6041 Gosselies  
 1997 - 2003  
 610 m<sup>2</sup>  
 01/09/2003 au 31/08/2012



adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - Inside - 6041 Gosselies  
 1997 - 2008  
 1.000 m<sup>2</sup>  
 01/09/2008 au 31/08/2017



adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - Bulthaup - 6041 Gosselies  
 2005  
 350 m<sup>2</sup>  
 13/07/2005%



adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - City Academy tennis - 6041 Gosselies  
 2008  
 2.485 m<sup>2</sup> + 8.815 m<sup>2</sup> terrain  
 01/04/2008 au 31/03/2035



adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - Univers du Cuir - 6041 Gosselies  
 2000  
 1.550 m<sup>2</sup>  
 01/07/2000 au 30/06/2009



adresseslocataire  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

RN5 - Buffalo Grill - 6041 Gosselies  
 2000  
 550 m<sup>2</sup>  
 01/04/2000 au 31/03/2036





adresse/locataire RN5 - Circus Bowling - 6041 Gosselies  
 année de construction 2000 - 2002  
 surface locative 1.757 m<sup>2</sup>  
 durée du bail Circus Guillemins 01/09/2000 au 31/08/2018  
 Bowling 01/09/2000 au 31/08/2018



adresse/locataire RN5 - Cocoloco - M&L Fitness - 6041 Gosselies  
 année de construction 2000 - 2004 - 2007  
 surface locative 2.270 m<sup>2</sup>  
 durée du bail Cocoloco 1/07/2009 au 30/06/2018  
 M&L Fitness 15/06/2009 au 15/06/2018



adresse/locataire RN5 - Cachera Sport - 6041 Gosselies  
 année de construction 2000  
 surface locative 500 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 1/07/2009 au 30/06/2018



adresse/locataire RN5 - Espace Wash - 6041 Gosselies  
 année de construction 2000  
 surface locative 2.096 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/02/2000 au 31/01/2027



adresse/locataire RN5 - le Roi du Matelas - 6041 Gosselies  
 année de construction 2001  
 surface locative 500 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/07/2004 au 30/06/2013



adresse/locataire RN5 - Photo Hall - 6041 Gosselies  
 année de construction 2000  
 surface locative 308 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/09/2000 au 31/08/2009



adresse/locataire RN5 - Cuba Resto Bar - 6041 Gosselies  
 année de construction 2004 - 2006  
 surface locative 400 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 1/04/2009 au 31/03/2018





adresse/locataire  
année de construction  
surface locative

RN5 - Terrain libre - 6041 Gosselies  
2004  
3.650 m<sup>2</sup>



adresse/locataire  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

RN5 - World Restaurant - 6041 Gosselies  
2005  
2.500 m<sup>2</sup>  
01/05/2004 au 30/04/2022



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Quick Restaurant  
rue de la Pépinière - 6040 Jumet  
2006  
2.000 m<sup>2</sup>  
01/09/2006 au 31/08/2024



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Carglass - World Gym  
Chaussée de Bruxelles - 6040 Jumet  
1980 + 2002  
2.026 m<sup>2</sup>  
Carglass 01/05/1992 au 30/04/2010  
World Gym 01/05/1998 au 30/04/2016



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Rack Store  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1980 - 1996 - 2004  
4.585 m<sup>2</sup>  
1/04/2009 au 31/03/2018



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Commissariat de Police  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1990-2002  
574 m<sup>2</sup>  
01/05/2001 au 30/04/2010

360

290

330

640

20

20

160

360

180

120

120

120

180



enseigne : Shoe Discount / Leenbakker / Taverne City / Pizzeria Titanic / L'Adriatic / Couée / Sandwisherie / Messaline  
 adresse CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction RF 1/2h RF 1/2h 1990  
 surface locative 3.497 m<sup>2</sup>  
 durée du bail  
 Shoe Discount : 1/06/1988 au 31/05/2015  
 Leenbakker: 1/05/1993 au 30/04/2011  
 Taverne City: 15/10/1988 au 15/10/2015  
 Pizzeria Titanic: 1/04/1995 au 31/03/2013  
 L'Adriatic: 1/09/2007 au 31/08/2016  
 Messaline: 1/08/2009 au 31/07/2018  
 Couée: 1/07/1988 au 30/06/2015  
 Sandwisherie: 1/02/1994 au 31/01/2012



enseigne : Fairfouille  
 adresse CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction 1988 -2003  
 surface locative 984 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/01/2007 au 31/01/2015



enseigne : C & A  
 adresse CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction 1988 -2004  
 surface locative 984 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/09/88 au 31/08/2015



enseigne : Prémaman 2  
 adresse CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction 1988 -2003  
 surface locative 984 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 15/10/1988 au 15/10/2015



enseigne : Bent chaussures / Tom & Co  
 adresse CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction 1989-1995  
 surface locative 740 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/08/1995 au 31/07/2013





enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Ava Papier  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1988-1997  
 998 m<sup>2</sup>  
 01/07/1997 au 30/06/2015



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Orchestra  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1988 - 2006  
 311 m<sup>2</sup>  
 15/03/2006 au 15/03/2015



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Aldi  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-2002  
 1.132 m<sup>2</sup>  
 01/05/1989 au 30/04/2016



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Porte d'Orient  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-2001  
 1.127 m<sup>2</sup>  
 01/05/1989 au 30/04/2025



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Cash Converters  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-1997  
 617 m<sup>2</sup>  
 15/02/1997 au 15/02/2015



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Vanden Borre  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-1998  
 982 m<sup>2</sup>  
 01/09/1989 au 31/08/2016



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Krefel  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-1992-2009  
 1159 m<sup>2</sup>  
 1/06/2009 au 31/05/2027





enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Cuir N°1  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1988-1998  
 979 m<sup>2</sup>  
 01/01/1989 au 31/12/2010



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Paradis du Sommeil / Max Spirit of Home  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-2004  
 982 m<sup>2</sup>  
 Paradis du Sommeil 15/06/1999 au 15/10/2017  
 Max 1/07/2003 au 30/06/2010



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Château d'Ax  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-2001  
 1.041 m<sup>2</sup>  
 01/04/1998 au 31/03/2016



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Ixina  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-2002  
 982 m<sup>2</sup>  
 01/10/2002 au 30/09/2011



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Maxi Toys / Blokker  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1989-1999  
 1.457 m<sup>2</sup>  
 01/04/1999 au 31/03/2017



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Meubles Ecoreuil  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1992  
 1.489 m<sup>2</sup>  
 10/01/1992 au 31/12/2009



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Rack store café  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1993-2001  
 144 m<sup>2</sup>  
 01/10/2001 au 30/09/2010



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Di  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1993-2000  
 288 m<sup>2</sup>  
 01/11/2000 au 31/10/2018



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Brantano  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1990  
 975 m<sup>2</sup>  
 01/01/1991 au 31/12/2017



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Literie Prétige  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1990  
 979 m<sup>2</sup>  
 01/05/1994 au 30/04/2012



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Casa / Tissus du Chien Vert  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1991-2000  
 1.482 m<sup>2</sup>  
 Casa 01/10/1999 au 30/09/2017  
 Tissus du Chien Vert 01/01/2006 au 30/09/2009



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Lidl  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1991 - 2000  
 980 m<sup>2</sup>  
 15/04/1991 au 15/04/2027



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Pronti  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1991  
 758 m<sup>2</sup>  
 15/12/1991 au 15/12/2009



enseigne :  
 adresse  
 année de construction  
 surface locative  
 durée du bail

Excédence - 3 suisses  
 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 1991  
 892 m<sup>2</sup>  
 01/05/1993 au 30/04/2011



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Cerclindus  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1991  
614 m<sup>2</sup>  
01/08/2000 au 31/07/2018



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Vandeputte Safety  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1994  
508 m<sup>2</sup>  
01/11/1994 au 31/10/2012



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

JD Pack  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1991  
2.080 m<sup>2</sup>  
15/03/2007 au 15/03/2016



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Planet Parfum  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1995-2000  
201 m<sup>2</sup>  
01/05/2000 au 30/04/2027



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Planet Pneus - Hema  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1992 -2004  
858 m<sup>2</sup>  
Planet Pneus 01/07/1991 au 30/06/2018  
Hema 01/09/2006 au 31/08/2015



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Eggo  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1995-2002  
597 m<sup>2</sup>  
01/02/2006 au 31/01/2015



enseigne :  
adresse  
année de construction  
surface locative  
durée du bail

Fashion Outlet  
CITY NORD - 6041 Gosselies  
1996-2004  
400 m<sup>2</sup>  
1/04/2009 au 31/03/2010





enseigne : Break / Take off / Jogging plus / Kazan / Brison  
 adresse 870 CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction 2002  
 surface locative 674 m<sup>2</sup>  
 durée du bail Break / 1/01/2009 au 31/12/2017  
 Take off / 01/02/2006 au 31/01/2015  
 Jogging plus / 01/05/2005 au 31/12/2013  
 Kazan / 01/04/2002 au 31/03/2011  
 Brison / 01/02/2004 au 31/01/2013



enseigne : Sportdirect.com / SOS Nouveau / Nineteen / JBC  
 adresse CITY NORD - 6041 Gosselies  
 année de construction 2002  
 surface locative 2.513 m<sup>2</sup>  
 durée du bail Nineteen 01/04/2004 au 31/03/2013  
 SOS Nouveau 01/07/2003 au 30/06/2012  
 JBC 01/04/2002 au 31/03/2011  
 Sportdirect.com 01/06/2006 au 31/05/2015



enseigne : Match  
 adresse Rue du Condé 62 - 7900 Leuze En hainaut  
 année de construction 1930 - 1968 - 1988 - 1996  
 surface locative 1.530 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/01/1988 au 31/12/2014



locataire Media Markt  
 adresse rue de Namur, 140 - 6041 Gosselies  
 année de construction 2005  
 surface locative 6.071 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/05/2005 au 30/04/2025



enseigne : Image  
 adresse route de Philippeville 6 - 6120 Nalinnes  
 année de construction 1920 - 2001  
 surface locative 330 m<sup>2</sup>  
 durée du bail 01/07/2005 au 30/06/2014



Locataire: Carrefour / E.C.C./EWETA  
 Adresse: Route de Philippeville, 196/206 - 6010 Couillet  
 Année de construction: 2006  
 Surface locative: 1070 1.861 m<sup>2</sup>  
 Durée de bail: Carrefour 01/03/2006 au 28/02/2033





Locataire: E.C.C. 01/12/2008 au 30/11/2017  
EWETA 01/01/2008 au 31/12/2016

Adresse: Styl Cuisine/ Nutripharm/ Passe Partout/ Restes chez soi  
Route de Philippeville, 193 – 6280 Gerpinnes

Année de construction: 2003

Surface locative: 588 m<sup>2</sup>

Durée de bail: Styl Cuisine 01/01/2003 au 31/12/2011  
Nutripharm 01/04/2003 au 31/03/2012  
Passe Partout 01/06/2005 au 31/05/2014  
Restes chez soi 01/12/2008 au 30/11/2011



Locataire: S.V.H. Charleroi/Lawrence Kazan  
Lachapelle/ Clerebaut/ Barber Shop  
Brasserie du Bultia/ Delta Lloyd Bank  
3 Om Tattoo/ Mobistar/ Planet Parfum  
rue d'Acoz, 5 – 6120 Nalinnes

Adresse: 1998-1999

Année de construction: 1.513 m<sup>2</sup>

Surface locative: S.V.H. Charleroi 01/09/2009 au 30/08/2018  
Lawrence kazan 01/08/2004 au 31/07/2013  
Lachapelle 01/01/2001 au 31/12/2009  
Clerebaut 15/08/2004 au 15/08/2013  
Barber Shop 01/04/2007 au 31/03/2016  
Brasserie du Bultia 01/11/2008 au 31/10/2017  
Delta Lloyd Bank 01/03/2004 au 28/02/2013  
3 Om Tattoo 01/11/2007 au 31/10/2016  
Mobistar 01/06/2009 au 30/05/2018  
Planet Parfum 01/02/2000 au 31/01/2027



Durée de bail:



adresse surface locative  
Chaussée de Bruxelles 100 - 6020 Dampremy  
20.000 m<sup>2</sup> (projet)



enseigne : Leader Price - Trocante - Mr Bricolage  
adresse rue Monnoyer - 6180 Courcelles

année de construction: 2005

surface locative: 4.309 m<sup>2</sup>

durée du bail: Leader Price 1/08/2006 au 31/07/2033  
Trocante 1/02/2007 au 30/09/2009  
Mr Bricolage 1/07/2008 au 30/06/2035



locataire: Auto Binche  
adresse: Rue Zéphirin Fontaine 50/70 - 7130 Binche

année de construction: 1964 - 1999 - 2007

surface locative: 2.508 m<sup>2</sup>

durée du bail: 01/10/2001 au 14/09/2009



Locataire: Boubu City  
 Adresse: Chaussée de Mons, 56B – 6150 Anderlues  
 Année de construction:  
 Surface locative: 1.550 m<sup>2</sup>  
 Durée de bail: 01/11/2008 au 31/10/2017

### Ensembles industriels



adresse Rue de la Glacerie, 122 – 6180 Courcelles  
 année de construction 1920 - 1980 - 1990 - 2005  
 surface locative 32.926 m<sup>2</sup>



adresse rue de Namur, 136-138 – 6041 Gosselies  
 année de construction 1920  
 surface locative 27.195 m<sup>2</sup>



adresse rue Thomas Bonehill, 30 – 6030 Marchienne-Au-Pont  
 année de construction 1950  
 surface locative 13.687 m<sup>2</sup>

360

290

330

10

640

20

20

160

360

180

120

120

120

180

## IV. Rapport financier

Conformément aux dispositions légales, la situation financière, les comptes semestriels et annuels ainsi que les opérations à constater dans les comptes de la Sicafi font l'objet d'un contrôle réalisé par Deloitte, Réviseurs d'entreprises, lequel est agréé par la C.B.F.A. et représenté pour sa mission par Monsieur Philip MEAYAERT.

Pour ses missions, la rémunération s'élève à 20.000 € H.T.V.A. par exercice pour l'examen des comptes annuels.

### A. Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30/09/2009

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

#### Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Warehouses Estates Belgium sca, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant le bilan clôturé au 30 septembre 2009, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 130.053 (000) EUR et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 6.008 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du gérant. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du gérant et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis four-

nissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30/09/2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats de la société et des flux de trésorerie de la société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Mentions et informations complémentaires

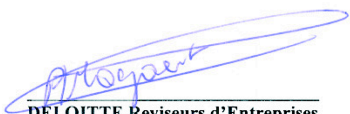
L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- En application de l'article 523 du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur l'opération suivante qui a eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire et dont il est fait mention dans le rapport de gestion. Elle concerne l'acquisition de cinq biens immobiliers distincts appartenant à la société anonyme Bel Is Immo dans laquelle plusieurs de vos administrateurs ont des intérêts. Cette acquisition s'est réalisée au prix de 8.100 (000) EUR, prix qui a été fixé en se référant à une valorisation réalisée par le bureau d'expertise Wissinger & Associés qui s'élevait à 8.164 (000) EUR acte en mains, ainsi qu'à celle d'un autre bureau d'expertises, Jones Lang Lasalle, mandaté par les administrateurs indépendants et qui donnait une valeur d'investissement de 8.272 (000) EUR.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Diegem, le 2 novembre 2009.

Le Commissaire

  
DELOITTE Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Philip Maeyaert



**B. Situation comptable et financière arrêtée au 30/09/2009** <sup>(1)(2)</sup>

Bilan (en €)

	Notes	30/09/2008 IFRS	30/09/2009 IFRS
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>118.033.301,00</b>	<b>127.318.873,00</b>
C. Immeubles de placement	3,4	118.033.301,00	127.318.873,00
D. Projets de développement	3,5	0,00	0,00
F. Actifs financiers non courants		0,00	0,00
<b>II. Actifs courants</b>		<b>2.713.874,76</b>	<b>2.733.733,10</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		0,00	0,00
- Immeubles de placement		0,00	0,00
D. Créances commerciales	6	2.239.283,74	2.066.671,60
E. Créances fiscales et autres actifs courants		268,03	145.308,80
- Autres		268,03	145.308,80
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		162.060,28	223.763,64
G. Comptes de régularisation		312.262,71	297.989,06
- Revenus immobiliers courus non échus		2.389,98	0,00
- Charges immobilières payées d'avance		278.115,12	292.357,65
- Intérêts et autres charges financières payées d'avance		2.048,49	35,07
- Autres		29.709,12	5.596,34
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>120.747.175,76</b>	<b>130.052.606,10</b>

<sup>(1)</sup> la Sicafi n'établit que des comptes statutaires.

<sup>(2)</sup> les données chiffrées reprises dans les pages suivantes peuvent présenter des différences d'arrondis par rapport aux chiffres repris dans le RFA 2008.

**Bilan (en €)**

	Notes	30/09/2008 IFRS	30/09/2009 IFRS
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>91.475.562,58</b>	<b>91.388.267,79</b>
A. Capital		6.700.000,00	6.700.000,00
- Capital souscrit		6.700.000,00	6.700.000,00
D. Réserves		48.495.114,28	48.516.044,45
- Réserve Légale		40.375,56	40.375,56
- Réserves Indisponibles <sup>(1)</sup>		46.020.307,89	46.020.307,89
- Réserves Disponibles		2.434.430,83	2.455.361,00
E. Résultats		36.280.448,30	36.172.223,34
- Résultats reportés des exercices antérieurs <sup>(1)</sup>		20.697.480,63	30.163.894,89
- Résultat de l'exercice		15.582.967,67	6.008.328,45
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>20.147,25</b>	<b>34.692,25</b>
B. Dettes financières non courantes		20.147,25	34.692,25
c) Autres		20.147,25	34.692,25
- Garanties locatives reçues		20.147,25	34.692,25
F. Passifs d'impôts différés		0,00	0,00
<b>II. Passifs courants</b>		<b>29.251.465,93</b>	<b>38.629.646,06</b>
B. Dettes financières courantes	7	25.560.000,00	33.300.000,00
a) Etablissements de crédit	7	25.560.000,00	33.300.000,00
C. Autres passifs financiers courants	7	153.149,80	1.757.283,00
- Instruments de couverture	7	153.149,80	1.757.283,00
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.028.658,42	634.084,42
b) Autres		1.028.658,42	634.084,42
- Fournisseurs		860.164,16	398.445,76
- Impôts, rémunérations et charges sociales		168.494,26	235.638,66
E. Autres passifs courants	8	65.630,96	458.267,16
F. Comptes de régularisation		2.444.026,75	2.480.011,48
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.385.210,35	2.425.971,06
- Intérêts et autres charges courus non échus		58.816,40	54.040,42
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>120.747.175,76</b>	<b>130.052.606,10</b>

<sup>(1)</sup> La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeur des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été incorporée dans les Réserves Indisponibles puisque sur base du Belgian Gaap ces variations de juste valeur (plus-values de réévaluation) devaient être considérées comme indisponibles.

Compte de résultats (en €)

	Notes	30/09/2008 IFRS	30/09/2009 IFRS
<b>I. Revenus locatifs</b>	9	9.582.701,88	10.631.163,51
A. Loyers	9	9.582.701,88	10.631.163,51
<b>III. Charges relatives à la location</b>	6	-26.336,61	-249.412,31
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		0,00	0,00
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	6	-27.099,30	-260.842,68
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	6	762,69	11.430,37
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>9.556.365,27</b>	<b>10.381.751,20</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>1.326.324,20</b>	<b>1.493.826,36</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		505.217,80	560.261,91
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		821.106,40	933.564,45
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-1.525.539,73</b>	<b>-1.623.947,86</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-607.758,64	-622.920,58
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-917.781,09	-1.001.027,28
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>61.952,61</b>	<b>84.651,51</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>9.419.102,35</b>	<b>10.336.281,21</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-715.867,98</b>	<b>-789.640,85</b>
A. Récurrents		-171.607,60	-176.451,71
- Primes d'assurance		-171.607,60	-176.451,71
B. Non récurrents		-544.260,38	-613.189,14
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-305.157,61	-389.355,65
- Honoraires		-239.102,77	-223.833,49
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-99.182,39</b>	<b>-50.632,88</b>
A. Commissions d'agence		-46.822,50	0,00
B. Publicité		-38.525,15	-24.319,42
C. Frais juridiques		-13.834,74	-26.313,46
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>			
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-473.542,65</b>	<b>-535.702,90</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-350.797,01	-402.812,20
- Honoraires de la gérance		-287.481,06	-318.934,91
- Honoraires de l'expert immobilier		-63.315,95	-83.877,29
B. Charges de gestion d'immeubles		-122.745,64	-132.890,70
- Avocats		-10.000,00	-14.302,50
- Taxes et redevances		-112.745,64	-118.588,20
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-1.288.593,02</b>	<b>-1.375.976,63</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>8.130.509,33</b>	<b>8.960.304,58</b>

(suite)

	Notes	30/09/2008 IFRS	30/09/2009 IFRS
XIV. Frais généraux de la société	6	-261.873,73	-435.629,08
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	6	86.356,55	129.668,51
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>7.954.992,15</b>	<b>8.654.344,01</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		20.930,17	0,00
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		602.000,00	0,00
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-581.069,83	0,00
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4	8.791.808,03	-59.830,54
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>16.767.730,35</b>	<b>8.594.513,47</b>
XIX. Revenus financiers	8	247.092,29	25.341,84
A. Intérêts et dividendes perçus	8	22.845,78	15.002,57
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	8	201.337,53	0,00
C. Autres	8	22.908,98	10.339,27
XX. Charges d'intérêts	8	-1.279.196,00	-1.005.813,32
A. Intérêts nominaux sur emprunt	8	-1.279.196,00	-911.570,94
B. Charges relatives aux instruments financiers dérivés	8	0,00	-94.242,38
XXI. Autres charges financières	8	-151.217,28	-1.606.799,20
A. Frais bancaires et autres commissions	8	-2.235,48	-2.666,00
B. Variations de la juste valeur des instruments financiers	8	-148.981,80	-1.604.133,20
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	8	<b>-1.183.320,99</b>	<b>-2.587.270,68</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>15.584.409,36</b>	<b>6.007.242,79</b>
XXII. Impôts des sociétés		-1.441,69	1.085,66
<b>IMPOT</b>	10	<b>-1.441,69</b>	<b>1.085,66</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>15.582.967,67</b>	<b>6.008.328,45</b>
<b>RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION</b>		<b>6,77</b>	<b>2,61</b>



Tableau des flux de trésorerie (en €)

	2008	2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	109.430	162.060
Résultat de l'exercice	15.582.968	6.008.328
+ Résultat financier	1.034.339	983.138
± Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(1)</sup>	148.982	1.604.133
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	1.442	-1.086
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-8.786.401</b>	<b>309.244</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-8.791.808	59.831
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-20.930	0
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	26.337	249.413
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-678.988</b>	<b>-530.854</b>
Mouvements des éléments de l'actif	219.836	-172.264
Créances commerciales	235.032	-39.922
Autres Créances	-1.114	-146.616
Charges à reporter et produits à recevoir	-14.082	14.274
Mouvements des éléments du passif	-898.824	-358.589
Dettes commerciales	-258.375	-461.718
Variation des dettes fiscales	-908.597	67.144
Charges à imputer et revenus à reporter	268.148	35.984
- Variation des actifs non courants	0	0
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-1.134	1.091
<b>Autres</b>	<b>-22.958</b>	<b>-35.273</b>
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>	<b>7.278.249</b>	<b>8.338.722</b>
- Acquisitions immeubles de placement	-154.923	-8.100.000
+ Cessions immeubles de placement	340.000	0
- Projets de développement	-3.310.024	-1.245.403
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	262.000	0
+ Cessions autres actifs	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>	<b>-2.862.947</b>	<b>-9.345.403</b>
Variation des dettes financières	2.353.867	8.129.545
Intérêts payés	-1.281.332	-1.153.635
Intérêts reçus	245.043	170.462
Dividendes payés	-5.680.251	-6.077.987
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>	<b>-4.362.673</b>	<b>1.068.385</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	162.060	223.764

<sup>(1)</sup> Au 30/09/2009 les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 1.757.283 € contre - 153.150 € au 30/09/2008 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 1.604.133 €

*Etat des variations des capitaux propres (en €)*

	Capital	Réserve Légale	Réserves Indisponibles <sup>(1)</sup>	Réserves Disponibles	Résultats Reportés <sup>(1)</sup>	Capitaux propres
<b>AU 30/09/2007</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>46.020.308</b>	<b>2.332.645</b>	<b>26.488.515</b>	<b>81.581.843</b>
Dividendes sur le résultat 2006/2007					-5.689.248	-5.689.248
Affectation du résultat 2006/2007 aux réserves disponibles				101.786	-101.786	
Résultat de l'exercice 2007/2008					15.582.968	15.582.968
<b>AU 30/09/2008</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>46.020.308</b>	<b>2.434.431</b>	<b>36.280.448</b>	<b>91.475.563</b>
Dividendes sur le résultat 2007/2008					-6.095.623	-6.095.623
Affectation du résultat 2007/2008 aux réserves disponibles				20.930	-20.930	
Résultat de l'exercice 2008/2009					6.008.328	6.008.328
<b>AU 30/09/2009</b>	<b>6.700.000</b>	<b>40.376</b>	<b>46.020.308</b>	<b>2.455.361</b>	<b>36.172.223</b>	<b>91.388.268</b>

*La direction analyse régulièrement la structure des capitaux propres et la compare à l'endettement en vue de rester dans un «range» de 25 à 30 % de taux d'endettement. Les dividendes font partie du résultat reporté jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les attribue.*

*Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par l'article 8 des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE de 11/12/2007.*

<sup>(1)</sup> La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été incorporée dans les Réserves Indisponibles.

## C. Notes IFRS

### Note 1 : Informations générales et méthodes comptables

#### Informations générales

Warehouses Estates Belgium sca (ci-après dénommée «W.E.B. sca» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicaf immobilière) de droit belge. Les comptes annuels de la Société au 30/09/2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30/10/2009.

#### 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 30/09/2006.

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 30/09/2009.

- a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois  
Aucune nouvelle norme comptable n'a été appliquée pour la première fois au cours de l'exercice comptable clôturé au 30/09/2009 : les nouvelles dispositions I.F.R.S. entrant en vigueur au cours de cet exercice seront applicables à la Société pour l'exercice débutant le 01/10/2010.
- b) Nouvelles normes et interprétations non encore en vigueur
  - IAS 1 «Presentation of Financial Statements» (revised 2007), applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1/01/2009. Cette norme aura des conséquences principalement sur la présentation du résultat et sur la terminologie utilisée dans les comptes annuels 2010 ;
  - IAS 40 «Investment property» (improvement 2008) applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 01/01/2009. Cette modification de la norme IAS 40 impose notamment d'évaluer les projets de développement à leur juste valeur, alors qu'ils sont actuellement évalués au coût pendant la phase de construction ;
  - IAS 23 «Borrowing Costs» (revised 2007), applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 01/01/2009. Une entité est désormais obligée de comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de construction), cette révision ne devrait pas avoir d'impact ;
  - IFRS 3 «Business Combinations» (revised 2008), applicable à compter de l'exercice clos le 30/09/2011. Cette norme révisée ne devrait pas avoir d'impact dans la mesure où la Société ne réalise pas de regroupements d'entreprises ;
  - IFRS 7 «Financial Instruments : Disclosures» (improvements 2009), applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 01/01/2009. Cette amélioration de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité ;
  - IFRS 8 «Operating segments», applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 01/01/2009, elle remplace la norme IAS 14. Cette norme devrait avoir un impact limité sur les informations sectorielles présentées dans les annexes ;

La Sicafi n'a repris que les normes, interprétations et amendements futurs susceptibles de lui être applicable.

## 2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par W.E.B. 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 dont les variations 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, qui constitue la différence, est effectuée par un expert indépendant tous les 3 mois.

## 3. Projets de développement

Les projets de développement sont des immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure comme immeuble de placement. Conformément à IAS 16 – Immobilisations corporelles, les projets de développement sont évalués à leur coût qui, outre le prix d'achat, comprend tous les coûts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble. Les intérêts encourus sur les projets de développement ne sont pas incorporés dans le coût du projet mais directement comptabilisés en charges financières conformément au traitement de référence prévu par IAS 23 – Coûts d'emprunt.

A chaque clôture, W.E.B. sca détermine s'il existe un quelconque indice de perte de valeur pour ses projets de développement en cours. Dans l'affirmative, un test de dépréciation est effectué selon IAS 36 – Dépréciation d'actifs en comparant la valeur comptable de l'immeuble en cours avec sa valeur recouvrable. Si cette dernière est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est comptabilisée directement en résultat.

Une fois la construction ou l'aménagement achevé, les biens immobiliers sont transférés parmi les immeubles de placement et évalués à leur juste valeur selon IAS 40. La différence entre la juste valeur et le coût est alors directement comptabilisée en résultat.

## 4. 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 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.

## 5. 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. A ce jour, tous les instruments de couverture sont comptabilisés au compte de résultats étant donné qu'ils ne répondent pas aux conditions strictes prévues par IAS 39.

### **6. 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.

### **7. Produits locatifs**

Conformément à IAS 17 – Contrats de location, les baux conclus par W.E.B. 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.

### **8. Impôts**

#### *Exit tax*

La taxe de sortie supportée par W.E.B. sca sur les plus-values provenant de la fusion avec une société n'ayant pas le statut de Sicaf immobilière est comptabilisée en charge d'impôts de l'exercice au cours duquel les immeubles sont portés à leur juste valeur selon IAS 40. Tout ajustement ultérieur du passif correspondant est également porté en charge d'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 Sicaf 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.

### **Note 2. Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs**

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de W.E.B. 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. Par ailleurs, la société n'a pas dû procéder à des jugements significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.

### Note 3. Informations sectorielles 2008-2009

#### Informations sectorielles primaires

30/09/2008	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non alloués	Total
<b>Comptes de résultats</b>						
Résultat locatif net	3.139.651	5.579.454	283.850	553.410	0	9.556.365
Résultat immobilier	3.065.999	5.523.052	274.796	555.255	0	9.419.102
XII. Frais de gestion immobilière	-155.726	-278.712	-12.816	-26.289	0	-473.543
XIV. Frais généraux de la société	-86.407	-152.601	-7.757	-15.109	0	-261.874
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	-18.889	39.819	0	20.930
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	687.112	8.163.596	-164.447	105.547	0	8.791.808
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3.135.535</b>	<b>12.964.514</b>	<b>51.349</b>	<b>639.327</b>	<b>-22.994</b>	<b>16.767.731</b>
Résultat financier	0	0	0	0	-1.183.321	-1.183.321
Impôt	0	0	0	0	-1.442	-1.442
<b>Résultat net</b>	<b>3.135.535</b>	<b>12.964.514</b>	<b>51.349</b>	<b>639.327</b>	<b>-1.207.757</b>	<b>15.582.968</b>

30/09/2009	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non alloués	Total
<b>Comptes de résultats</b>						
Résultat locatif net	3.637.133	5.908.288	282.686	553.645	0	10.381.751
Résultat immobilier	3.571.491	5.930.794	277.898	556.098	0	10.336.281
XII. Frais de gestion immobilière	-179.686	-316.451	-12.825	-26.741	0	-535.703
XIV. Frais généraux de la société	-148.584	-252.790	-11.584	-22.671	0	-435.629
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.015.386	957.730	-7.097	4.922	0	-59.831
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1.901.793</b>	<b>5.960.321</b>	<b>222.396</b>	<b>510.003</b>	<b>0</b>	<b>8.594.513</b>
Résultat financier	0	0	0	0	-2.587.271	-2.587.271
Impôt	0	0	0	0	1.086	1.086
<b>Résultat net</b>	<b>1.901.793</b>	<b>5.960.321</b>	<b>222.396</b>	<b>510.003</b>	<b>-2.586.185</b>	<b>6.008.328</b>

#### Informations sectorielles secondaires

	Gosselies	City-Nord	Autres Régions	Total	
<b>30/09/2008</b>					
Revenus locatifs		3.550.134	3.298.563	2.734.004	9.582.701
Immeubles de placement (fair value)		44.135.872	48.347.316	25.550.113	118.033.301
Transfert des projets de développement		842.687	0	154.923	997.610
<b>30/09/2009</b>					
Revenus locatifs		4.143.534	3.285.264	3.202.365	10.631.164
Immeubles de placement (fair value)		44.912.892	49.767.804	32.638.177	127.318.873
Transfert des projets de développement		245.009	0	8.100.000	8.345.009

**ACTIF au 30/09/2008 (en €)**

BILAN	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non Alloués	Total
<b>I. Actifs non courants</b>						<b>118.033.301</b>
C. Immeubles de placement	37.969.046	73.941.023	1.237.877	4.885.355	0	118.033.301
D. Projets de développement	0	0	0	0	0	0
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
<b>II. Actifs courants</b>						<b>2.713.875</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	649.070	1.432.267	46.632	111.316		2.239.284
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	0	268	268
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	162.060	162.060
G. Comptes de régularisation	117.634	164.849	10.906	15.748	3.126	312.263
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>38.735.750</b>	<b>75.538.139</b>	<b>1.295.415</b>	<b>5.012.419</b>	<b>165.454</b>	<b>120.747.176</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIF au 30/09/2008 (en €)**

	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non Alloués	Total
<b>Total des capitaux propres</b>						<b>91.475.563</b>
A. Capital	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	0	0	0	0	48.495.115	48.495.115
E. Résultats reportés <sup>(1)</sup>	0	0	0	0	36.280.448	36.280.448
<b>Passif</b>						
<b>I. Passifs non courants</b>						<b>20.147</b>
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0	20.147	20.147
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
<b>II. Passifs courants</b>						<b>29.251.466</b>
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0	25.560.000	25.560.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	153.150	153.150
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	508.101	345.096	12.304	12.874	150.283	1.028.658
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	65.631	65.631
F. Comptes de régularisation	749.298	1.494.020	59.551	139.630	1.528	2.444.027
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.257.399</b>	<b>1.839.116</b>	<b>71.855</b>	<b>152.504</b>	<b>117.426.302</b>	<b>120.747.176</b>

<sup>(1)</sup> La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS a été incorporée dans les Réserves Indisponibles

**ACTIF au 30/09/2009 (en €)**

BILAN	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non Alloués	Total
<b>I. Actifs non courants</b>						<b>127.318.873</b>
C. Immeubles de placement	38.824.583	82.365.148	1.230.942	4.898.200	0	127.318.873
D. Projets de développement	0	0	0	0	0	0
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
<b>II. Actifs courants</b>						<b>2.733.733</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	669.219	1.259.639	59.107	78.707	0	2.066.672
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	145.309	0	0	0	145.309
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	223.764	223.764
G. Comptes de régularisation	100.427	166.152	13.802	17.574	35	297.989
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>39.594.228</b>	<b>83.936.248</b>	<b>1.303.850</b>	<b>4.994.480</b>	<b>223.799</b>	<b>130.052.606</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIF au 30/09/2009 (en €)**

	Halls Industriels	Commerces	Bureaux	Autres	Non Alloués	Total
<b>Total des capitaux propres</b>						<b>91.388.268</b>
A. Capital	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	0	0	0	0	48.516.044	48.516.044
E. Résultats reportés <sup>(1)</sup>	0	0	0	0	36.172.223	36.172.223
<b>Passif</b>						
<b>I. Passifs non courants</b>						<b>34.692</b>
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0	34.692	34.692
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
<b>II. Passifs courants</b>						<b>38.629.646</b>
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0	33.300.000	33.300.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	1.757.283	1.757.283
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	161.305	256.034	16.336	11.705	188.705	634.084
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	458.267	458.267
F. Comptes de régularisation	742.765	1.507.327	87.438	142.372	110	2.480.011
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>904.070</b>	<b>1.763.361</b>	<b>103.774</b>	<b>154.077</b>	<b>127.127.325</b>	<b>130.052.606</b>

<sup>(1)</sup> La partie des résultats reportés des exercices antérieurs correspondant aux variations de juste valeurs des immeubles de placements et des instruments financiers avant l'introduction des normes IAS-IFRS, a été incorporée dans les Réserves Indisponibles



**Note 4. Projets de développement**

	2008	2009
Solde au 01/10/N-1	0	0
Investissements	842.687	245.009
Acquisitions en vue d'une transformation	154.923	0
Transfert aux immeubles de placement	-997.610	-245.009
Solde à la clôture N	0	0

**INVESTISSEMENTS**

**- City Academy Tennis – RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour l'extension du Tennis club avec création d'un «club-house» et 4 terrains couverts. Les travaux de construction entamés lors du précédent exercice se sont achevés au début de l'exercice, le bâtiment ayant été mis à disposition du locataire le 15/11/2008. Un montant de ± 220.000 € TVAC a été affecté aux investissements. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.514.000 € avec un rendement de 7,37 %.

**- Arcade – RN5 à 6041 Gosselies**

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour la transformation des façades et un changement d'affectation en show room en date du 26/05/08. Des investissements de l'ordre de 25.000 € TVAC ont été réalisés pour ce projet, ce qui a apporté une plus value importante au site. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.158.000 € avec un rendement de 7,77 %.

Nonobstant les investissements précités, la Société a réalisé divers investissements en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs pour un total de ±1.000.000 € au 30/09/2009. Le détail de ce poste est repris dans la note 5 (Immeubles de placements).

### Note 5. Immeubles de placement (en €)

	2008	2009
Solde au 01/10/N-1	106.076.726	118.033.301
Transfert des projets de développement	997.610	245.009
Acquisitions	0	8.100.000
Dépenses capitalisées	2.467.337	1.000.394
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Cessions <sup>(1)</sup>	-300.180	0
Augmentation/diminution de la juste valeur	8.791.808	-59.831
<b>Solde à la clôture N</b>	<b>118.033.301</b>	<b>127.318.873</b>

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaef Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni les dépenses d'investissement futurs qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %. Aussi, la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, la valeur d'investissement, incluant les droits de mutation, est comptabilisée à l'actif du bilan et lors de la première évaluation, par l'expert immobilier, la comptabilisation est réalisée sur base de la «Juste valeur» (c-à-d hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

#### ACQUISITIONS

L'acquisition des 5 biens immobiliers appartenant à la sa Bel Is Immo est détaillée dans le présent rapport au chapitre «Rapport de Gestion», section B. «Opérations majeures de l'exercice 2009».

<sup>(1)</sup> Les 300.180 € repris au poste «Cessions» dans le tableau ci-dessus sont détaillés dans la note 6 au point 2 du rapport annuel 2008.

## DÉPENSES CAPITALISÉES

La Sicafi a réalisé diverses dépenses en aménagement des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Lors de l'exercice 2009, ces investissements se sont élevés à ± 1.000.394 €. Les principaux postes sont détaillés comme suit :

### - Krefel - City Nord à 6041 Gosselies

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour l'agrandissement de la surface commerciale ainsi que la transformation des façades en date du 18/11/2008. Des investissements importants de l'ordre de 110.000 € TVAC ont été réalisés, ce qui générera une augmentation des revenus locatifs de plus de 30.000,00 € / an à partir de la réouverture du magasin intervenue le 1/06/2009. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 1.469.000 € soit une augmentation de 23,76 % sur un an avec un rendement sur loyer net de 7,57 %.

### - Messaline - City Nord à 6041 Gosselies

Un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 06/08/2009 pour la transformation des façades de la galerie ainsi que l'agrandissement de certaines surfaces commerciales s'y trouvant. Des investissements de l'ordre de 167.000,00 € TVAC ont été réalisés pour une première surface commerciale, ce qui a généré une augmentation des revenus locatifs dès l'ouverture du magasin intervenue le 01/09/2009.

Les travaux d'aménagement et d'extension de la galerie sont en cours et près de 80.000 € TVAC ont déjà été affectés à ce projet. L'ensemble devrait être finalisé pour la fin de premier semestre de l'exercice 2010.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 3.333.000 € soit une augmentation de 14,26 % sur un an pour un rendement sur loyer net de 9,05 %.

### - ex-Sonaca – RN5 à 6041 Gosselies

Suite au départ de la «Sonaca sa» fin février 2008, des travaux de démolition des bureaux intérieurs, de remise en état des lanternaux, de placement d'exutoires de fumée, compartimentage de Résistance au Feu ainsi que de réfection de la dalle de sol en Poly béton ont été effectués afin de re-louer le bien.

Un permis d'urbanisme pour le réaménagement du bâtiment a été octroyé en date du 15/10/2008. Des investissements évalués à 290.000 € TVAC ont été réalisés pour ce projet, le bâtiment ayant été mis à disposition du locataire le 15/11/2008.

Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du bâtiment était déterminée par l'expert immobilier à 4.381.000 € soit une augmentation de 1,13 % sur un an pour un rendement sur loyer net de 7,72 %.

### - Industeel – Rue Thomas Bonnehill, 30 à 6030 Marchienne-au-Pont

Suite au départ de la sa DUFERCO fin Juillet 2008, des travaux de peinture et de remise en conformité aux normes incendie ainsi que du réseau électrique ont été effectués dans le cadre de la signature du nouveau bail pour un total de 65.000 € TVAC, lequel a pris cours le 01/10/2008. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 2.393.000 € en diminution de 0,08 % sur un an avec un rendement sur loyer net de 15,60 %.

### - Cediwall – Rue de l'industrie 12 à 6040 Jumet

Des travaux de peinture et de remise en conformité du réseau électrique ont été effectués dans le cadre de la signature du nouveau bail pour un total de 37.000 € TVAC, lequel a pris cours le 01/05/2008. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 2.390.000 € soit une augmentation de 1,80 % sur un an avec un rendement sur loyer net de 16,11 %.

### - ex-De Pauw International – Avenue Jean Mermoz 33 – 6041 Gosselies

Suite à la faillite du locataire en date du 16/02/2009, des aménagements pour un total de 110.000 € TVAC relatifs à des travaux de peinture des bureaux, de remise en conformité et de séparations du bâtiments en 3 surfaces locatives distinctes ont été effectués dans le cadre de la signature de nouveaux baux, dont certains avaient déjà pris cours avant la clôture de l'exercice. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 1.110.000 € soit une diminution de 4,56 % sur un an pour un rendement sur loyer net de 8,54 %.

- Ex-The Cube – Rue de la Pépinière 5 – 6041 Gosselies

Suite au départ du locataire courant premier semestre de l'exercice 2009, des aménagements pour un total de 30.000 € TVAC relatifs à des travaux de remise en conformité des installations électriques et de séparations du bâtiment en 4 surfaces locatives distinctes ont été effectués dans le cadre de la signature des nouveaux baux, certains ayant déjà pris cours. Au 30/09/2009, la valeur d'investissement du site était déterminée par l'expert immobilier à 2.263.000,00 € soit une augmentation de 17,68 % avec un rendement sur loyer net de 3,41 %.

- Lido Shopping – Rue Monnoyer – 6180 Courcelles

Démolition d'un ancien bâtiment désaffecté pour un montant de 36.000 € TVAC.

**Note 6. Créances commerciales et créances douteuses**

	2008	2009
Créances commerciales	2.239.284	2.066.672
Clients	2.211.789	2.073.597
Clients créditeurs	-14.480	-6.925
Factures à établir	41.975	0
Créances douteuses	208.290	420.824
Réductions de valeur actées sur créances douteuses	-208.290	-420.824

Les loyers sont payables anticipativement. Pour la refacturation des charges incombant aux locataires, les factures sont payables à 30 jours fin de mois.

**Segmentation par structure d'âge**

	2008	2009
Créances commerciales	2.211.789	2.073.597
Echu < 30 jours	1.869.133	1.668.815
Echu 30 - 59 jours	165.464	153.312
Echu 60 - 89 jours	25.531	17.341
Echu > 90 jours	151.661	234.129

**Segmentation par type de clients**

	2008	2009
Créances commerciales	2.211.789	2.073.597
Institutions publiques	30.374	43.132
Sociétés	2.161.689	1.994.179
Personnes Physiques	19.726	36.286

**Créances douteuses - Tableau des mouvements**

	2008	2009
A la fin de l'exercice précédent	234.905	208.290
Dotations	27.099	260.843
Utilisations	-53.167	-36.879
Reprises	-547	-11.430
A la fin de l'exercice	208.290	420.824



Un suivi rigoureux de la base clients est effectué de manière journalière sur base d'un listing des loyers échus.

Il faut préciser qu'une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer, et un paiement anticipatif des échéances trimestrielles de loyer sont prévus contractuellement.

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé qu'une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes soit intégrées dans les conventions de bail. Une régularisation annuelle des taxes est réalisée dans le dernier trimestre de l'exercice.

En dépit des mesures prises, lorsque des arriérés sont constatés, le service contentieux effectue une analyse de la potentialité du risque encouru par la Sicafi sur base de son expérience et des données historiques du client, de son profil, de sa solvabilité et des garanties émises, etc.

En cas de non-paiement à l'échéance ou lors de son exigibilité, des intérêts moratoires au taux de 1 % par mois seront dus de plein droit et sans mise en demeure, sur toutes sommes dues en raison du bail, non payées à son échéance ou lors de son exigibilité.

En cas de non-paiement 30 jours après l'échéance, une mise en demeure est adressée par voie recommandée au débiteur. En l'absence de réaction de ce dernier, le dossier est transmis entre les mains de notre conseil juridique, tous frais et intérêts à charge du débiteur.

En date du 16/02/2009, un de nos locataires a été déclaré en faillite. Les actifs de la curatelle nous ont permis de recouvrer notre créance ainsi que de percevoir une indemnité d'occupation pour la période occupée par la curatelle et au surplus de bénéficier d'une indemnité de relocation de près de 6 mois. En outre, les surfaces ont été relouées assez rapidement, de manière à ce que la Sicafi n'ait pas eu à subir de pertes financières dans ce dossier.

Concernant le litige qui nous opposait à un locataire (cfr p 38 du Rapport Financier Semestriel 2009), l'affaire a été plaidée le 23/04/2009. Le jugement nous permettant d'expulser devait intervenir pour le 28 mai mais il n'a jamais été rendu et une faillite a été déclarée en date du 4/05/2009. A la date de clôture de l'exercice, la dette s'élève à 129.639,48 €, en ce y compris l'indemnité d'occupation du curateur. La garantie locative d'un montant de 25.762,50 € nous a été versée en date du 24/09/2009. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé et nous ne savons pas ce qui pourra éventuellement être perçu. Nous espérons pouvoir récupérer les lieux dans les meilleurs délais. Par souci de prudence et de transparence vis à vis de nos actionnaires, nous avons décidé de prendre en compte l'ensemble de la dette en tant que «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2009. Si une partie des créances devaient être récupérées au cours du prochain exercice, cette dernière sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

Au cours de l'exercice 2009, le tribunal de Commerce de Charleroi a rendu un jugement de réorganisation judiciaire pour deux locataires en difficulté :

- Le premier a été déclaré en faillite en date du 14/09/2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 87.414,59 €. Une garantie locative avait été constituée pour un montant de 15.617,29 €. La déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame également une indemnité de résiliation égale à 6 mois. Le premier procès verbal de vérification des créances a lieu le 12/11/2009. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé mais nous pensons que les actifs de la curatelle seront suffisants pour couvrir tout au moins la dette. Toutefois, par souci de prudence et de transparence vis à vis de nos actionnaires, nous avons décidé de prendre en compte 50 % de la dette, déduction faite du montant de la garantie locative, soit 35.898,65 € en tant que «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2009. Si des créances devaient être perçues au cours du prochain exercice, ces dernières seront affectées au poste «reprises de réductions de valeur».
- Le second a été déclaré en faillite en date du 05/10/2009, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 26.657,88 €. Une garantie locative avait été constituée pour un montant de 8.913,00 €. La déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame également une indemnité de résiliation égale à 6 mois. Le premier procès verbal de vérification des créances a lieu le 3/12/2009. A ce jour, le dossier n'est toujours pas clôturé mais nous pensons que les actifs de la curatelle seront suffisants pour couvrir tout au moins la dette.

Fin novembre 2008, un exploitant a fait l'objet d'une enquête pénale, suite à laquelle le Juge d'instruction a ordonné le placement des scellés sur le bâtiment, rendant ainsi l'exploitation impossible avec pour conséquence que le locataire

ne pouvait honorer ses engagements. Cette situation devait se poursuivre pendant toute la durée de l'enquête, laquelle n'est toujours pas clôturée à ce jour. Néanmoins, après de multiples démarches, nous avons pu obtenir une résiliation du bail afin de ne pas accroître les arriérés de loyer, et nous avons pu obtenir un engagement personnel du locataire pour le paiement de ses dettes. Cela nous a également permis de récupérer les lieux en vue de les remettre sur le marché locatif, une partie étant déjà relouée à la clôture de l'exercice. Toutefois, par souci de prudence et de transparence vis à vis de nos actionnaires, nous avons décidé de prendre en compte 50 % de la dette, soit 29.028,06 €.

### Note 7. Dettes financières et instruments dérivés

La totalité des dettes financières de la Sicafi sont contractées à taux flottant (Euribor + marge), ce qui lui permet de tirer parti des taux à court terme bas. Le détail de ces dettes financières est fourni ci-dessous :

	2008	2009
1. Straight Loan Banque Dexia	20.600.000	24.850.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis	0	4.000.000
3. Straight Loan Banque ING	4.960.000	4.450.000
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>25.560.000</b>	<b>33.300.000</b>
4. Juste valeur des instruments dérivés	153.150	1.757.283
<b>Total des autres passifs financiers courants</b>	<b>153.150</b>	<b>1.727.283</b>

- Le 6/04/2009, le montant de l'ouverture de crédit, octroyé par la banque Dexia, est passé de 25.000.000 € à 30.000.000 € aux mêmes conditions que précisées dans le rapport financier annuel 2006. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.
- Le 28/10/2005, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis. Ce contrat porte sur une ligne de type «Straight Loan» de 5.000.000 €. Sans devoir en donner le motif, la Banque a le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit ou de suspendre son utilisation, par lettre recommandée et moyennant un préavis de 30 jours à compter de la date d'envoi. Sans devoir en donner le motif, la Banque peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit. En date du 1/12/2008, BNP Paribas Fortis nous a informé, sans motif, que cette ligne de crédit était ramenée à 4.000.000 €.
- Le 20/09/2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING. Ce contrat porte sur une ligne de type «Straight Loan» de 5.000.000 €. La Banque peut, à tout moment et sans justification, y mettre fin ou en suspendre les effets, en tout ou en partie, moyennant préavis de 15 jours en ce qui concerne la partie utilisée du crédit et sans préavis en ce qui concerne la partie non utilisée.
- Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 8/08/2008 :
  - auprès de BNP Paribas Fortis, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12/08/2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour la banque d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12/11/2008.
  - auprès de Dexia, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12/08/2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour la banque d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12/11/2008.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en «Charges d'intérêts» pour une valeur de -94.242,38 € alors qu'à la clôture précédente, un produit de 201.338 € avait été repris en «Revenus financiers». Au 30/09/2009 les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dette, à 1.757.283 € contre 153.150 € au 30/09/2008. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique «autres charges financières», pour un montant de -1.604.133 € contre -148.982 € à la clôture 2008, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Nous n'avons repris, dans nos commentaires, qu'une partie des conditions d'octroi de nos lignes de crédit. Les conditions générales des ouvertures de crédits aux entreprises peuvent être obtenues sur simple demande auprès des organismes financiers concernés ou via leur site internet.

#### *Note 8. Autres passifs courants*

Ce poste représentant un total de 458.267,16 € est ventilé comme suit :

- A la clôture de l'exercice, les fonds perçus par la Sicafi, lors de la vente du terrain en Espagne pour 375.000 €, ont été affectés dans un compte de dettes diverses, ils seront transférés à la sa Bel Is Immo après publication du rapport annuel.  
Cette opération est détaillée dans le présent rapport au chapitre «Rapport de Gestion», section B. «Opérations majeures de l'exercice 2009». Un dossier a été réalisé en application de l'article 24, § 3, de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières et remis à la C.B.F.A. en date du 20/08/2009.
- Les dividendes sur les coupons échus pour un total de 83.267,16 €

#### *Note 9. Contrats de location*

La Société donne ses immeubles de placement en location simple principalement sur base de conventions de bail de type 3/6/9. Par ailleurs, la société conclut occasionnellement des conventions de type précaire (bail renouvelé de mois en mois, de 6 mois en 6 mois, voire d'année en année). Ce type de contrat représente un pourcentage négligeable (inférieur à 0,5 %) par rapport à l'ensemble des baux.

Tous les contrats de location incluent une clause selon laquelle les loyers sont revus annuellement selon l'index belge des prix à la consommation («indice santé»). De plus, compte tenu de la conjoncture difficile actuelle, une clause spécifiant qu'«au cas où l'indexation serait négative, celle-ci ne sera pas d'application» est ajoutée systématiquement dans les nouveaux baux conclus.

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer est demandée. Malgré le fait que les loyers soient payables anticipativement, sur base trimestrielle ou semestrielle, une provision est également demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée.

La société possède 5 terrains qu'elle loue à des locataires qui construisent eux-mêmes leur bâtiment. Dans ce cas de figure, il est à noter que les constructions deviennent la propriété du bailleur en cas de départ du locataire ou en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus de façon certaine jusqu'à leur prochaine échéance.

	2008	2009
A moins d'un an	9.128.703	9.741.088
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	9.732.527	13.050.463
A plus de cinq ans	131.615	1.345.632
<b>Total</b>	<b>18.992.845</b>	<b>24.137.183</b>

Le montant de l'indexation perçu par la Sicafi au cours des exercices 2008 et 2009 s'élève respectivement à 288.392 € et 45.415 €.

#### Note 10. Impôt sur le résultat

	2008	2009
<b>Impôts courants</b>		
Impôts belge	-1.442	1.086
Impôts étranger	0	0
<b>Impôts différés</b>		
Variation d'impôts différés	0	0
<b>Total</b>	<b>-1.442</b>	<b>1.086</b>

#### Note 11. Information relative aux parties liées <sup>(1)</sup>

Le tableau ci-dessous présente, au sens d'IAS 24, l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à W.E.B sca.

Certains actionnaires et/ou administrateurs de la Sicafi W.E.B. sca sont également actionnaires et/ou administrateurs des sociétés reprises ci-dessous et pourraient dès lors exercer une certaine influence sur ces sociétés.

Sociétés liées	N° d'entreprise	Type de prestations	2008	2009
W.E.B. sa <sup>(2)</sup>	BE 0463.639.412	Gérant statutaire :		
		- Honoraire de la gérante ;	287.481	318.935
		- Frais de secrétariat ;	22.330	32.345
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	116.514	71.870
Wteam sa	BE 0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements :		
		- Montant des transactions de l'exercice	346.344	395.410
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	22.312	17.633
		Mise à disposition de personnel financier et technique :		
		- Montant des transactions de l'exercice	133.060	176.900
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	10.043	0
		Prise en location d'un hall industriel	-16.407	-23.811

<sup>(1)</sup> Les transactions visées par la note 11 sont également visées par l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2008-2009 aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

<sup>(2)</sup> Suite à la modification de l'article 20 des statuts de la Sicafi, approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/05/2008, les frais annexes font l'objet d'une refacturation spécifique et ne font donc plus partie des honoraires de la gérante basés dorénavant sur 3% des revenus locatifs.



Devilca Belgium sa	BE0450.576.579	Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-31.714	-24.158
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-5.067	0
Bel Is Immo sa	BE0475.873.882	Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	0	-6.093
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0
		Transaction immobilière (voir Note 4)		
		- Montant des transactions de l'exercice	0	8.100.000
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0
		- Autres dettes (voir note 8)	0	375.000

Les dirigeants effectifs de W.E.B. sca font partie du Conseil d'Administration de W.E.B. sa, lequel est composé de 7 membres nommés précédemment dans le rapport. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	2008	2009
Rémunération des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	35.250	40.000

Suite à la modification des statuts intervenue lors de l'A.G.E. du 27/05/2008 et parue aux annexes du Moniteur belge en date du 12/06/2008, c'est la Sicafi qui prend en charge directement les jetons de présence. La rémunération prise en compte débute le 1/10 de chaque année pour se clôturer au 30/09.

### Note 12. Résultat par action et autres informations par action

#### RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément au référentiel IFRS, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Sicafi ne dispose pas d'instruments dilutifs.

	Au 30/09/2008	Au 30/09/2009
Résultat de l'exercice (numérateur)	15.582.968 €	6.008.328 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	2.302.791
Résultat par action (de base et dilué)	6,77 €	2,61 €

## AUTRES INFORMATIONS PAR ACTION

	Au 30/09/2008	Au 30/09/2009
Actif Net	91.475.563 €	91.388.268 €
Cours de bourse	35,51 €	37,84 €
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,72 €	39,69 €
Résultat distribuable	6.945.548 €	7.921.705 €
Résultat distribuable par action	3,02 €	3,44 €
Ratio d'endettement (IFRS) <sup>(1)</sup>	22,22%	26,47%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €
Résultat sur portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €
Résultat d'exploitation	16.767.730 €	8.594.513 €
Résultat financier	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €
Résultat avant impôts	15.584.409 €	6.007.243 €
Impôts	- 1.442 €	1.086 €
Résultat net de l'exercice	15.582.968 €	6.008.328 €

Au vu des bons résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 8,69 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 34,64 €. Ce dividende proposé<sup>(2)</sup> est en augmentation de 13,78 % par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent; il sera libéré contre la remise du coupon n°11.

Afin de distribuer le dividende proposé de l'exercice 2009 (6.935.464,66 €<sup>(2)</sup>), la somme de 927.136,21 € sera prélevée du poste «résultats reportés des exercices antérieurs» et ajoutée au résultat net de 6.008.328,45 €.

Ce dividende correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution<sup>(3)</sup> (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières.

### Note 13 : Actifs et passifs éventuels

#### ACQUISITIONS FUTURES

Lors du Conseil d'Administration du 7/05/2009, un projet d'acquisition d'un bien immobilier a été examiné et approuvé par les membres du Conseil d'Administration, conformément à la politique d'investissements, sur base d'un descriptif remis et commenté.

Ce bâtiment se situe route Nationale 5 à Gosselies et jouit d'une très bonne visibilité.

Par ailleurs, il se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens appartenant également à la Sicafi.

Il se compose d'un showroom (1.419 m<sup>2</sup>) et de deux magasins (2.446 m<sup>2</sup> + 1.854 m<sup>2</sup>) et de bureaux administratifs (604 m<sup>2</sup>), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m<sup>2</sup> sur 1ha01a79ca.

La valeur d'investissement a été fixée à 3.250.000 € actes en main avec un loyer annuel de 285.000 €.

Le compromis a été signé en date du 13/08/2009 et un acompte de 144.000 € a été versé. L'impact sur le ratio d'endettement sera de l'ordre de 1,71 %.

<sup>(1)</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'article 6 de l'A.R. du 21/06/2006 modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. des actionnaires du 08/12/2009.

<sup>(3)</sup> L'obligation de distribution prévue par l'article 7 de l'A.R. du 21/06/2006 précitée ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

Conformément à l'article 24 de l'A.R. relatif aux Sicaif Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicaif a été réalisée. Cette expertise détermine la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement. Le niveau du loyer net sera supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise. L'immeuble sera loué, au vendeur, pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, laquelle devrait intervenir au plus tard pour le 13/12/2009.

#### **PASSIFS ÉVENTUELS**

Pour mémoire, en août 2005, la Sicaif a acquis un terrain de ± 20.000 m<sup>2</sup> sis n°100 chaussée de Bruxelles à 6020 Dampremy dans le cadre de la faillite de la sa Delbrassine. Comme il en a été question dans la presse, la sa Central Viandes a revendiqué la propriété de ce terrain et a saisi la justice.

Le Tribunal de Commerce de Charleroi a prononcé un jugement favorable à la Sicaif le 23/03/2007 déboutant la sa Central Viandes de son action.

La partie adverse a interjeté appel devant le Tribunal de la cour d'appel de Mons en date du 13/04/2007. Suite à certains reports, la cause a été plaidée aux audiences des 4 et 11/12/2008.

Cette Cour a prononcé son arrêt le 29/01/2009 en faveur de la Sicaif et des autres parties visées, lequel déboute la sa Central Viandes de son appel.

En ce qui concerne la Sicaif, la Cour a confirmé sur les réclamations civiles le jugement dont appel et a demandé des pièces justificatives du dommage subi pour statuer.

Malheureusement compte tenu de l'insolvabilité de la partie adverse, la Sicaif a choisi de ne pas poursuivre de crainte que cette démarche soit vaine et que lorsqu'une décision judiciaire sera obtenue, la partie adverse ne soit en faillite ou en état de cessation de paiement ou voire en procédure de réorganisation judiciaire.

La propriété du terrain ayant été confirmée au profit de la Sicaif, différents projets sont à l'étude.

#### **Note 14 : Modifications du poste «Frais généraux de la société»**

Lors des exercices précédents, la comptabilisation de la T.V.A. non déductible était reprise dans le poste «Autre revenus et charges d'exploitation». Par souci de précision, nous avons décidé de reclasser cette T.V.A. en fonction de la charge principale.

Suite à l'accroissement de notre patrimoine mais également à l'intégration des nouvelles normes IAS-IFRS, les prestations comptables, administratives et fiscales ont suivi cette tendance et sont donc en augmentation.

Dans le but d'améliorer notre site internet et faciliter ainsi notre communication, nous avons fait appel à un informaticien externe. Ceci nous permet donc de mettre à la disposition de chaque personne intéressée une information mise à jour dans un délai plus rapide sur un site plus convivial et centré sur des données primordiales.

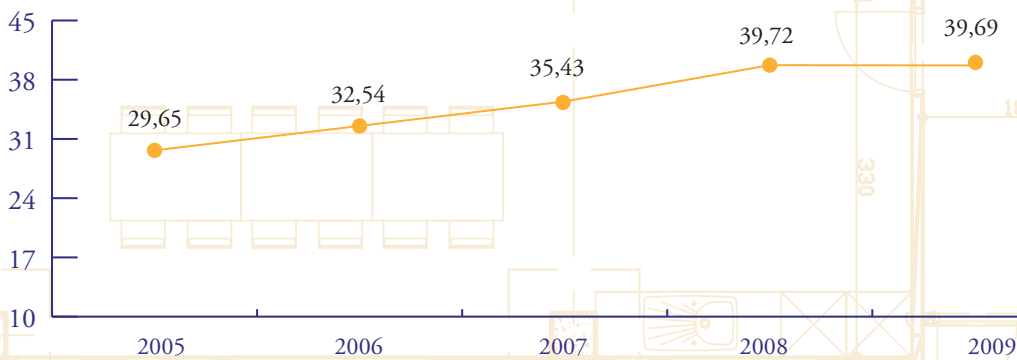
Suite à la modification de l'article 20 des statuts de la Sicaif approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/05/2008, les honoraires de la gérante ont été modifiés et sont basés sur 3 % des revenus locatifs. Cela implique une prise en charge de frais annexes, tels que assurance RC administrateurs, rémunérations des jetons de présence, frais de secrétariats, etc.

Ces quelques points expliquent l'augmentation du poste «Frais généraux de la société».

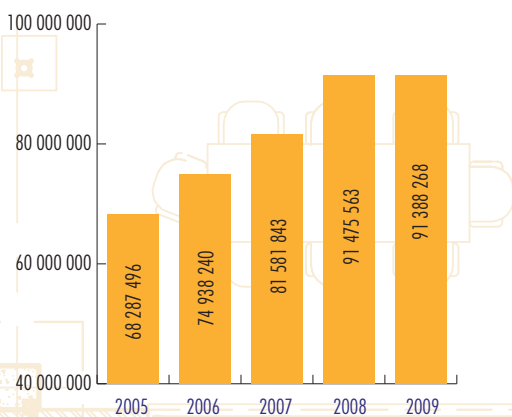
## D. Informations financières

Dates	Capitaux propres	Val.Unit (€)	Nbre actions	Ratio endett.
30/09/2005	68.287.496,08	29,65	2.302.791	20,33%
30/09/2006	74.938.240,38	32,54	2.302.791	20,05%
30/09/2007	81.581.843,26	35,43	2.302.791	23,33%
30/09/2008	91.475.562,58	39,72	2.302.791	22,22%
30/09/2009	91.388.267,79	39,69	2.302.791	26,47%

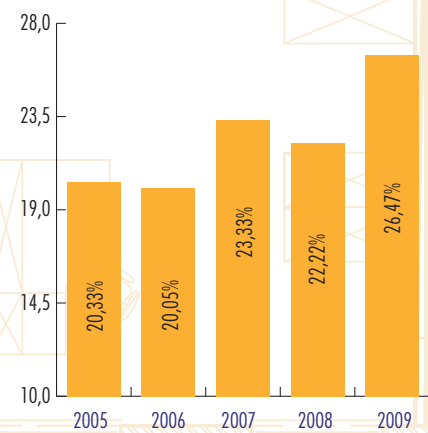
Evolution de la valeur unitaire/action (€)



Evolution des capitaux propres (€)



Evolution du ratio d'endettement (%)





Lors de l'introduction en bourse de la Sicafi, La C.B.F.A. a octroyé une dérogation sur base de l'Art. 43 de l'A.R. du 10/04/1995 concernant le site «City-Nord», ce dernier représentant plus de 20 % des actifs totaux de la Sicafi. Conformément au § 4, de l'article susmentionné, l'endettement global de la Sicafi ne peut dépasser 33 % des actifs. Cette dérogation est toujours en vigueur compte tenu du fait qu'au 30/09/2009, le site «City-Nord» représentait 34,09 % du patrimoine.

#### Evolution du dividende distribué (en €)

	2005	2006	2007	2008	2009 <sup>(4)</sup>
Montant Brut par action	2,24 €	2,41 €	2,47 €	2,65 €	3,01 €
Montant Net par action	1,90 €	2,05 €	2,10 €	2,25 €	2,56 €
Cours de bourse à la date de clôture	36,00	39,80	37,00 €	35,51 €	37,84 €
Cours de bourse annuel moyen	33,17	36,50	38,56 €	37,63 €	34,64 €
Rendement Brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(1)</sup>	6,74%	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%
Return brut non actualisé <sup>(2)</sup>	17,52%	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats <sup>(3)</sup>	82,58%	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%

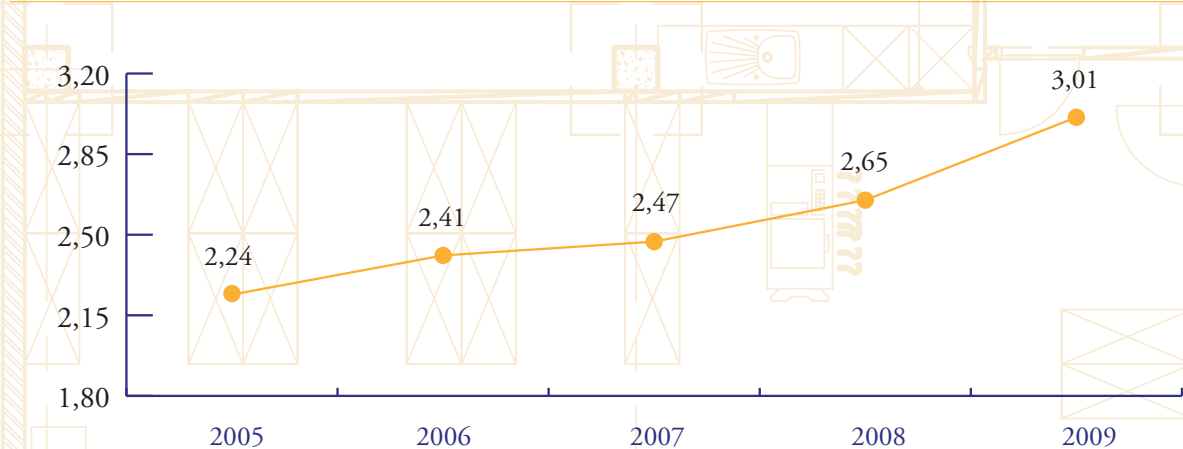
<sup>(1)</sup> Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut par action par le cours de bourse annuel moyen.

<sup>(2)</sup> Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

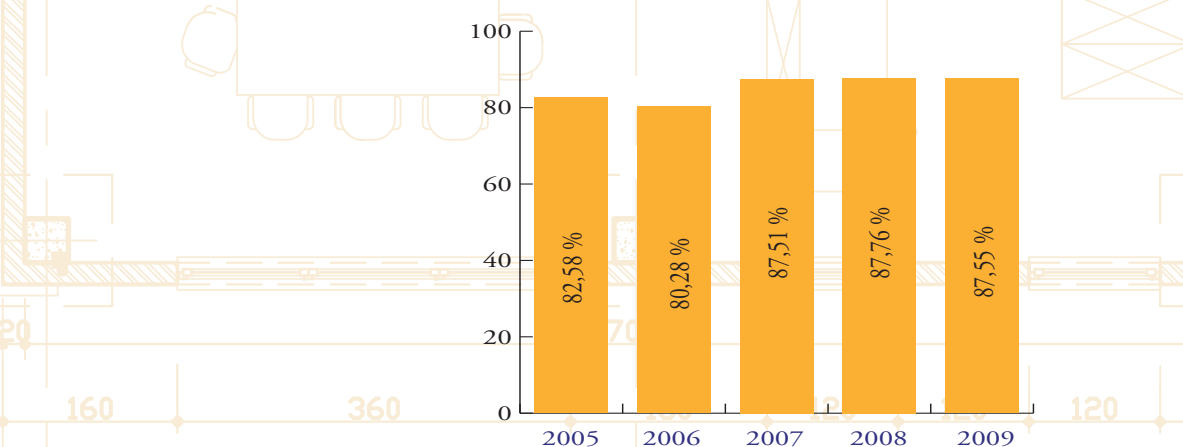
<sup>(3)</sup> Sur base de l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des Sicaf Immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières.

<sup>(4)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'A.G.O. des actionnaires du 08/12/2009.

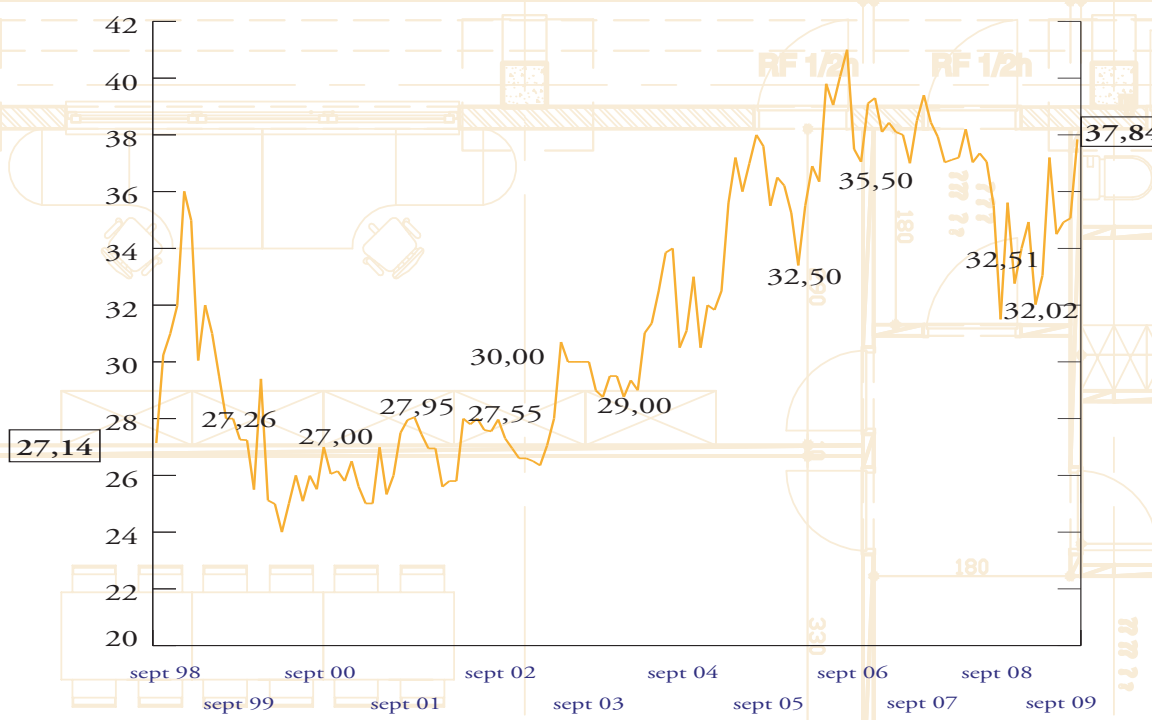
#### Evolution du dividende brut distribué (€)



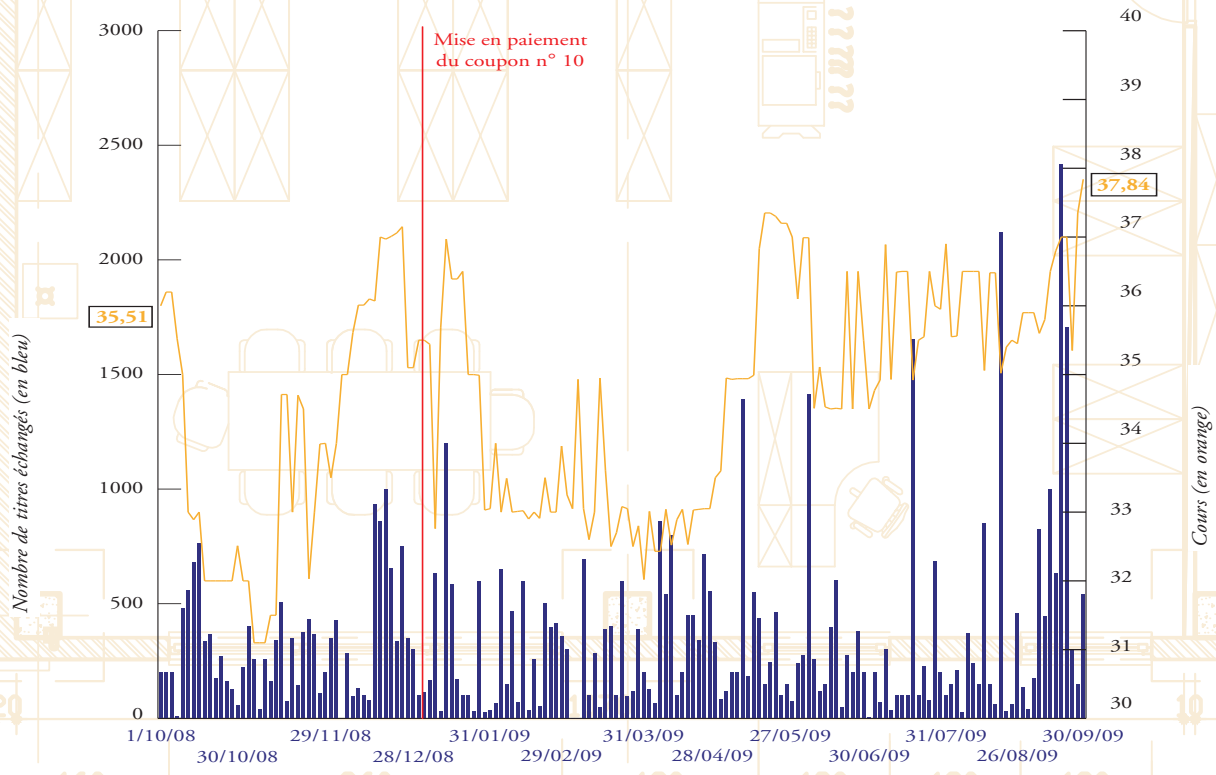
#### Pourcentage du résultat distribué



Evolution du cours depuis l'introduction en bourse en 1998



Evolution du cours de bourse du 30/09/2008 au 30/09/2009



## V. Document permanent

### A. Renseignements généraux

#### *Dénomination sociale :*

W.E.B. sca = Warehouses Estates Belgium Société en Commandite par Actions.

#### *Siège social:*

Le siège social et administratif est fixé au 29, avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies (Belgique). Il peut être transféré, par simple décision du Gérant, la sa W.E.B. en tout endroit en Belgique.

#### *Registre des personnes morales:*

Warehouses Estates Belgium sca est immatriculée au Registre des Personnes Morales de Charleroi sous le n° 144.480 et dont le numéro d'entreprise est : 0426.715.074.

#### *Constitution, forme juridique & publications:*

Warehouses Estates Belgium sca, en abrégé «W.E.B.» est une Sicaf Immobilière de droit belge. La société a initialement été constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination «TEMEC», aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4/01/1985, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Depuis le 01/09/1998, Warehouses Estates Belgium est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf Immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'Article 19 de la Loi du 20/07/2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'Article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la dite Loi.

La société est soumise aux dispositions du livre II de la Loi précitée du 20/07/2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à l'A.R. du 10/04/1995, relatif aux Sicaf Immobilières.

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 27/05/2008 par acte passé devant le notaire Hubert Michel, précité, le 27/05/2008, publié auxdites annexes du 19 mai suivant, sous le numéro 08072926. La société fait appel public à l'épargne au sens de l'Article 438 du Code des Sociétés.

La forme juridique est une société en commandite par actions de droit belge.

#### *Durée :*

La société est constituée pour une durée illimitée.

#### *Objet social:*

Cfr article 3 des statuts repris en page 89 du présent rapport ou (<http://www.w-e-b.be>).

#### *Exercice social :*

L'exercice social commence le 1er octobre pour se clôturer le 30 septembre de chaque année.

### *Lieu de mise à disposition des documents*

Les statuts de W.E.B. sca et de W.E.B. sa peuvent être consultés et obtenus au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi et au siège de la société (<http://www.w-e-b.be>).

Les comptes sociaux sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi.

Les comptes sociaux ainsi que les rapports y afférents de W.E.B. sca sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute autre personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.

Les décisions de nomination et de révocation des membres des organes de W.E.B. sa sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge.

Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge, dans 2 quotidiens de la presse financière ou sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Les avis financiers concernant W.E.B. sca sont publiés dans 2 quotidiens de la presse financière ou sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par la société depuis l'entrée en Bourse peuvent être consultés sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Tous les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de W.E.B. sca ou sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Les rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus au siège social de W.E.B. sca ou sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be). Ils sont envoyés aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande. Ces rapports incluent les rapports de l'expert immobilier et du Commissaire.

## ***B. Capital social & informations relatives aux actions***

### *Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'actions qui le représentent et caractéristiques :*

Cfr article 7 des statuts repris en page 90 du présent rapport ou (<http://www.w-e-b.be>).

### *Evolution du nombre d'actions émises*

DATE	NOMBRE D' ACTIONS	COMMENTAIRES
17/09/1998	2.028.860	O.P.V
26/02/1999	2.028.996	Emission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la sa IMMOWA
06/10/2000	2.029.982	Emission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la sa CEMS et la sa WINIMO
30/09/2004	2.302.791	Emission de 272.671 actions suite à la fusion par absorption de la sa IMOBEC

### *Structure de l'actionariat:*

L'actionariat de Warehouses Estates Belgium est détenu par divers actionnaires.

La Sicafi Warehouses Estates Belgium sca en abrégé W.E.B., publie l'information requise par l'article 15, § 1er et l'article 18, § 1<sup>er</sup> de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées.

Au 30/09/2009, la situation est la suivante:

Montant du Capital social :	6.700.000 €
Nombre de titres conférant le droit de vote :	2.302.791
Nombre total de droits de vote :	2.302.791

Conformément aux statuts de la Sicafi, chaque action donne droit à une voix.



Les statuts ne prévoient pas de seuil à partir duquel une participation doit être publiée. Cependant, sur base des informations reçues par l'entreprise au 30/09/2009, la structure de l'actionnariat pour les participations supérieures à 5 % s'établit comme suit:

DECLARANTS	%	Droit de vote
<b>PERSONNES AGISSANT DE CONCERT <sup>(1)</sup></b>	<b>61,79 %</b>	<b>1.422.793</b>
STICHTING ADMINISTRATIE KANTOOR VALAUR	53,12 %	1.223.243
Warehouses Estates Belgium sa	0,03 %	610
Robert Jean Wagner	8,22 %	189.248
Robert Laurent Wagner	0,13 %	3.000
Valérie Wagner	0,29 %	6.672
<b>FREE FLOAT</b>	<b>38,21 %</b>	<b>879.998</b>
	<b>100,00 %</b>	<b>2.302.791</b>

Les déclarations de participation de plus de 5% sont à adresser à l'attention de :

Mme Caroline Wagner  
29, Avenue Jean Mermoz - B-6041 GOSELIES  
Tel : 071/259.294 - Fax : 071/352.127 - cwagner@w-e-b.be

*Notification article 74, §6 de la loi du 1/04/2007 relative aux offres publiques d'acquisition*

W.E.B. annonce qu'elle a reçu, conformément à l'article 74, §6 de la loi du 1/04/2007 relative aux offres publiques d'acquisition de la Fondation Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>(2)</sup> et de Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert-Laurent Wagner, confirmant qu'ils détiennent de concert plus de 30% des titres avec exercice des droits de vote de la sca Warehouses Estates Belgium, soit 61,79% du total des actions ordinaires entièrement libérées, soit 1.422.793 titres sur les 2.302.791 titres émis.

*Précisions relatives aux actions*

Au 30/09/2009, le capital de la Sicafi est représenté par 2.302.791 actions, sans valeur nominales, entièrement libérées. Elles peuvent être nominatives, dématérialisées ou au porteur.

*Indication de l'exercice du droit préférentiel des actionnaires ou de la limitation ou de la suppression de ce droit*

Toutes les actions confèrent les mêmes droits et avantages.  
Il n'y a pas de droit préférentiel attaché aux actions nouvelles et donc pas de limitation ni suppression de celui-ci.

*Modalités et délais de délivrance des actions, création éventuelles de certificats provisoires*

L'attribution des titres se fera par remise des titres sous la responsabilité du Conseil d'Administration de W.E.B. sa.

*Description succincte des droits attachés aux actions*

**Droit de vote aux assemblées générales**

Chaque action donne droit à une voix.  
Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications de statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des administrateurs du Gérant, sous réserve de ce qui est stipulé aux articles 15 et 16 des statuts coordonnés en ce qui concerne la révocation du gérant.

<sup>(1)</sup> L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote

<sup>(2)</sup> La S.A.K. est détenue par MM. Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova

En cas de cessation des fonctions du gérant, la Sicaf Immobilière W.E.B., n'est pas dissoute, même s'il s'agit d'un gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le commissaire, laquelle statue, dans ce cas, comme en matière de modification des statuts.

Le gérant est élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre des titres représentés à l'assemblée, à la majorité des voix.

#### ***Droit de préférence en cas d'augmentation de capital***

En cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont offertes par préférence aux propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs titres au jour de l'émission.

#### ***Délai de prescription des dividendes et indication***

Conformément à l'article 2277 du Code Civil, le droit au paiement des dividendes de titres nominatifs est prescrit après une période de cinq ans.

Les dividendes de titres au porteur ne sont en principe pas prescriptibles. La loi du 24/07/1921 permet à la société qui souhaite invoquer la prescription de ses dividendes de les déposer à la Caisse des Dépôts et Consignation. Les dividendes ainsi déposés et non réclamés après trente ans sont acquis à l'état.

#### ***Retenues fiscales à la source sur le revenu***

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes générés par les actions W.E.B. sont soumis, en principe, à un précompte mobilier de 15%.

#### ***Régime fiscal applicable aux personnes physiques***

Pour les personnes physiques résidant en Belgique assujetties à l'impôt des personnes physiques et agissant à titre privé, le précompte mobilier est libératoire.

Le dividende reçu ne doit donc pas être déclaré.

Toutefois, si les revenus imposables du contribuable, sans les revenus mobiliers, sont inférieurs au minimum imposable, la déclaration des dividendes peut être avantageuse.

#### ***Régime fiscal applicable aux personnes morales***

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier constitue l'impôt définitif.

#### ***Régime fiscal applicable aux sociétés***

Les sociétés belges sont en principe imposées sur les dividendes perçus au taux de l'impôt des sociétés.

En règle générale, le précompte mobilier est retenu.

Il est imputable sur l'impôt dû et le solde non imputé est remboursable pour autant que la société actionnaire ait eu la pleine propriété des actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et dans la mesure où cette attribution ou mise en paiement n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins value sur ces actions. Les dividendes payés par W.E.B. sca ne bénéficient pas du régime des revenus définitivement taxés.

#### ***Régime fiscal applicable aux non-résidents***

Le précompte mobilier doit en principe être retenu. Certains non-résidents bénéficient toutefois d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier retenu à la source, sans préjudice de leur éventuelle imposition dans leur état de résidence. Ainsi, les résidents des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction ou d'un remboursement partiel du précompte mobilier.

#### ***Indication concernant la prise en charge éventuelle à la source par l'émetteur***

Le précompte mobilier ne sera jamais pris en charge par l'émetteur.

Régime de circulation des actions et restrictions éventuelles à leur libre négociabilité, par exemple clause d'agrément

Les actions sont librement cessibles. Il n'existe à ce jour aucune restriction à leur libre négociabilité ni à clause d'agrément

ment.

#### *Codification des actions*

Les actions W.E.B. sca circulent sous le code national 3734-48 et le code international ISIN BE 0003734481 au Premier Marché de la Bourse de Bruxelles

#### *Organismes financiers assurant le service financier*

Le service financier est assuré par les guichets des banques Dexia.

### *C. Renseignements concernant les responsables du prospectus et le contrôle des comptes*

#### *Gérance:*

W.E.B. sa  
29, avenue Jean Mermoz  
B-6041 Gosselies  
Inscrite au registre de commerce de Charleroi sous le n° 193.899.

#### *Administrateurs du gérant:*

- Les Administrateurs exécutifs sont

Wagner Robert, Jean  
Wagner Robert, Laurent  
Wagner Valérie

- Les administrateurs non exécutifs sont

Wagner Caroline

- Les administrateurs non exécutifs indépendants sont

Gérard Jean-Pierre

Duchateaux Jean-Claude

Jacqmin Christian

- Le Président du Conseil d'Administration est

Wagner Robert Jean

#### **Mandats**

Administrateur de sociétés  
Administrateur de sociétés  
Administrateur de sociétés

Administrateur de sociétés

Administrateur Délégué honoraire de la  
Fabrique de Fer de Charleroi  
Administrateur de sociétés  
CEO du Groupe Lagasse

#### **échéance**

2012  
2010  
2010

2012

2012  
2010  
2010

#### *Expert immobilier*

##### *Identité*

«Winssinger & Associés», Membre du Groupe DTZ Debenham Winssinger, représentée par M. Philippe Winssinger, Géomètre-expert.  
Avenue Louise, 380 - 1050 Bruxelles, Belgique

Début de mandat : 14/12/2007

Fin de mandat : 7/12/2010

La rémunération trimestrielle est une commission calculée comme suit : 0,0135% de la valeur des immeubles évaluée trimestriellement. Pour l'exercice 2009, cela représente 69.320,07 € H.T.V.A. soit 83.877,29 € T.V.A.C.

### Rôle

Conformément à l'article 56 de l'A.R. du 10/04/1995, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la Sicaf Immobilière. L'évaluation constitue la valeur comptable reprise aux bilans. Ces évaluations lient la Sicafi pour l'établissement des comptes annuels.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la Sicaf Immobilière est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la Sicaf Immobilière, le dépositaire ou toute société avec laquelle la Sicaf Immobilière, le dépositaire ou un promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

### Commissaire

#### Identité

Deloitte représentée par : Philip Maeyaert, Commissaire

Avenue Louise, 240 - 1050 Bruxelles, Belgique.

Début de mandat : 14/12/2007

Fin de mandat : 7/12/2010

La rémunération s'élève à 20.000 € H.T.V.A. par exercice pour l'examen des comptes annuels.

### Déclaration

Conformément à l'article 12 de l'A.R. du 14/11/2007, ce rapport est établi sous la responsabilité de Mme Caroline Wagner et M. Pierre Higuët, lesquels attestent à leur connaissance:

- Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi
- Le rapport de gestion contient un exposé fidèle de l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Sicafi, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.
- Le rapport ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qui y est reprise.



#### D. Statuts coordonnés

### COORDINATION DES STATUTS SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 27/05/2008

Société initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination «TEMEC», aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Dont les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 7 mai 1986, publié auxdites annexes du 5 juin suivant, sous le numéro 860605-218;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 24 juin 1993, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant, sous le numéro 930720-23;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 11 juin 1998, publié auxdites annexes du 4 juillet suivant, sous le numéro 980704-844;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 6 juillet 1998, publié auxdites annexes du 23 juillet suivant, sous le numéro 980723-464;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 27 août 1998, publié auxdites annexes du 23 septembre suivant, sous le numéro 980923-178;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 16 septembre 1998, publié auxdites annexes du 9 octobre suivant, sous le numéro 981009-506;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le 26 février 1999, publié auxdites annexes du 19 mars suivant, sous le numéro 990319-434;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, publié auxdites annexes du 26 octobre suivant, sous le numéro 20001026-262;

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 24 juillet 2003, publié auxdites annexes du 18 septembre suivant, sous le numéro 03096639;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, publié auxdites annexes du 25 octobre suivant, sous le numéro 04149587;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 19 mai suivant, sous le numéro 08072926.

#### TITRE PREMIER

#### DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – OBJET – POLITIQUE DE PLACEMENT – DUREE

#### ARTICLE 1 – DENOMINATION SOCIALE – CARACTERES

1. La société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale «Warehouses Estates Belgium», en abrégé «W.E.B.». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.
2. La société est une société d'investissement à capital fixe publique de droit belge au sens de l'article 19 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
3. La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes de l'article 7, premier alinéa, 5° (biens immobiliers) de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et est, par conséquent, soumise à l'application des dispositions de l'arrêté royal du 10 avril 1995, relatif aux Sicaf immobilières, ainsi qu'aux dispositions des autres arrêtés d'exécution de ladite loi qui sont ou pourraient être rendus applicables à des organismes de placements en biens

immobiliers.

4. La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.
5. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la société doivent contenir les mentions suivantes :
  - la dénomination sociale suivie ou précédée des mots «société d'investissement à capital fixe publique de droit belge» ou «Sicaf publique de droit belge;
  - l'indication précise du siège social;
  - le numéro d'entreprise suivi des mots «registre des personnes morales» ou de l'abréviation «RPM», accompagné de l'indication du siège du tribunal dans le ressort territorial duquel la société a son siège social.

#### ARTICLE 2 – SIEGE SOCIAL

1. Le siège de la société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.
2. Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.
3. Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.
4. Le gérant peut établir des sièges administratifs, succursales ou filiales en toute partie du monde.

#### ARTICLE 3 – OBJET

1. La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie

«biens immobiliers», à savoir :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- les droits d'option sur des immeubles;
- les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste dressée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances;
- les certificats immobiliers (c'est-à-dire les droits de créance sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission des certificats) faisant ou ayant fait l'objet d'une émission publique;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la sicaf;
- ainsi que tous biens, valeurs mobilières ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme «biens immeubles» par toute législation ou réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas dix pour cent de ses actifs.

2. La société peut en outre, à titre d'accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :
  - effectuer des placements en valeurs mobilières autres que les biens immobiliers et détenir des liquidités.
  - donner un ou plusieurs immeubles en location – financement avec ou sans option d'achat.
3. Aux effets ci-dessus, elle pourra prendre toutes mesures, et faire toutes opérations utiles, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :
  - procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrit ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;
  - s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de

branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou, connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

#### ARTICLE 4 – POLITIQUE DE PLACEMENT

La société entend définir comme suit sa politique de placement, en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers définis ci-dessus :

A titre principal :

En immeubles commerciaux, de bureau et industriels loués en Belgique principalement.

A titre accessoire :

En d'autres types de biens immobiliers sis en Belgique et à l'étranger.

Ces placements seront répartis en trois types :

Premier type d'immeubles : Les immeubles commerciaux, de bureaux et industriels loués à des entreprises ou sociétés commerciales;

Deuxième type d'immeubles : Tous les autres immeubles destinés à la location.

Troisième type d'immeubles : Les terrains à vocation industrielle, commerciale et de parkings.

B. En ce qui concerne les placements qui à titre accessoire ou temporaire peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

– que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus;

– que les valeurs mobilières ainsi acquises soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union européenne ou négociées au NYSE, au NASDAQ ou sur une bourse suisse.

#### ARTICLE 5 – DUREE

La société a une durée illimitée.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé commandité.

Elle peut volontairement ou non être dissoute aux conditions prévues par la loi et notamment dans le cas visé par l'article 42 paragraphe 3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

### TITRE DEUX

#### ASSOCIEE COMMANDITEE – ASSOCIES – CAPITAL SOCIAL

#### ARTICLE 6 – ASSOCIEE COMMANDITEE ET ASSOCIES

La société se compose de deux catégories d'associés :

1. La société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., associée commanditée dont la dénomination figure dans la dénomination sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérante de la société conformément à l'article 16 des statuts.
2. Les associés. Ceux-ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société. Ils peuvent néanmoins, agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la société.

#### ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à la somme de six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), représentée par deux millions trois cent deux mille sept cent nonante et une (2 302 791) actions, représentant chacune un/deux millions trois cent deux mille sept cent nonante et unième (1/2 302 791e) du

capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les associés.

#### Historique du capital

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1er septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1er avril 2000;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à CINQ MILLIONS (5.000.000) d'euros, sans création d'ac-

tions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1 700 000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272 809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

#### ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

- A. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, statuant aux conditions et dans les limites fixées par le Code des sociétés (ci après «la loi»), l'arrêté royal du 10 avril 1995 et les statuts. Il ne pourra toutefois être augmenté par émission publique d'actions qu'après qu'un prospectus ait été rendu public et qu'un avis ait été publié reproduisant le prospectus complet ou précisant où le prospectus complet est rendu public et où le public peut se le procurer.
- B. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq millions d'euros (5 000 000,00 €), suivant les modalités à fixer par le gérant.

Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société et pour autant que la communication faite à ce propos par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmen-



tations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature dans les limites légales, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission.

Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant – le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital.

C. En cas d'augmentation de capital à souscrire en numéraire, les associés bénéficient d'un droit de souscription préférentielle qui ne peut être supprimé pour quelque cause que ce soit.

D. En cas d'émission d'actions dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés ainsi que dans la convention à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital.

2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la

moyenne des cours des trente jours précédant l'apport.

3° Le rapport visé au 1° doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens associés, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

E. La société peut également avoir recours aux apports par fusion ainsi qu'opérer des scissions.

#### ARTICLE 9 – RACHAT OU PRISE EN GAGE PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions avec ou sans droit de vote dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé à acquérir des actions de la société, pour compte de celle-ci, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

Le gérant peut aliéner les actions de la société, en Bourse ou de toute autre manière prévue par la loi, sans autorisation préalable de l'assemblée générale dans le respect des conditions imposées par les dispositions légales en vigueur.

Le gérant est autorisé, conformément à la loi, pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007 à aliéner les titres de la société, dans les cas prévus par l'article 622, § 2, alinéa 1er, 2° du Code des sociétés, aux fins d'éviter à la société un dommage grave et imminent.

## TITRE TROIS

### TITRES

#### ARTICLE 10 – FORME

Les actions entièrement libérées sont nominatives, au porteur ou dématérialisées.

L'action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives. Ce registre peut être tenu sous forme électronique. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

Tout actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions, à ses frais, dans une des autres formes prévues au premier alinéa du présent article.

A partir du 1er janvier 2008, plus aucune action au porteur ne pourra être émise; dès lors, plus aucune conversion d'action dématérialisée ou nominative en action au porteur ne sera possible à partir de cette même date.

Les titres au porteur déjà émis et inscrits en compte-titres au 1er janvier 2008 existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres titres au porteur seront, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres à partir du 1er janvier 2008, automatiquement convertis en titres dématérialisés.

#### ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

## ARTICLE 12 – HERITIERS, AYANTS-CAUSE ET CREANCIERS DES ASSOCIES

Les héritiers, ayants-cause ou créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les lieux, les biens ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer dans la gestion de la société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

## TITRE QUATRE

### GESTION – CONTROLE

#### ARTICLE 13 – GESTION

La société est gérée par un ou plusieurs gérant(s), personne morale, qui doi(vent) être associé(s) commandité(s) et désignés dans les présents statuts, et détenir au moins une action.

Si une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives relatives aux sociétés d'investissement à capital fixe publiques.

#### ARTICLE 14 – ORGANISATION INTERNE DU GERANT

Si le gérant de la société est une société anonyme, son Conseil d'Administration devra être composé de six administrateurs au moins, personnes physiques ou morales, nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles, dont un tiers et au moins trois seront des administrateurs indépendants.

Dans ce cas, le gérant doit être organisé de manière telle qu'en son sein, deux personnes physiques assurent la gestion journalière.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la société d'investissement doit être confiée à deux personnes physiques au moins; ces personnes physiques («dirigeants effectifs») doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et pouvoir assurer la gestion autonome de la sicaf et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions énumérés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Tous les membres du Conseil d'Administration de la société gérante devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

#### ARTICLE 15 – NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GERANT

1. Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 16 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts pour une durée déterminée ou indéterminée.
2. En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :
  - l'échéance de son mandat;
  - la révocation en justice pour des motifs légitimes;
  - la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la société et pour autant que cette démission ne mette pas la société en difficulté.

En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle aura été notifiée aux associés, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tout les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant :

- en cas de faillite, banqueroute, déconfiture ou toute

autre procédure analogue affectant le gérant;

- la perte, dans le chef de tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie requises par la loi;
- l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit affectant tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant.
- le non respect des conditions prescrites par l'article 14.

3. Dans ces trois dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s)-réviseur(s) convoque(nt) dans le mois une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre.

4. Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.

5. Les mesures qui seraient prises dans le cadre d'une des trois procédures ci-dessus le sont sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004.

6. En cas de cessation des fonctions, d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

#### ARTICLE 16 – GERANT STATUTAIRE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée avec un terme minimal : la société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., ayant son siège à Charleroi (6041-

Gosselies), avenue Mermoz, 29.

Ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle statutaire devant se tenir en 2008. Après cette date, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

#### ARTICLE 17 – PROCES-VERBAUX

Les délibérations du gérant sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la société et signés par le gérant.

#### ARTICLE 18 – POUVOIRS

1. Le gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.
2. Le gérant nomme le ou les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la sicaf.
3. Le gérant choisit, sous réserve de l'accord préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, le dépositaire visé à l'arrêté royal.
4. Le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la sicaf sur des biens immobiliers.
5. Il peut en outre déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par la loi, ainsi que la loi du 20 juillet 2004, précitée, et ses arrêtés d'exécution. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.
6. Le gérant fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaf et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la société.

#### ARTICLE 19 – REPRESENTATION

- A. Les actions judiciaires, tant en demandant qu'en

défendant, de même que tous recours judiciaires ou administratifs sont intentés, formés ou soutenus au nom de la société, par le gérant.

- B. Dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée par le gérant agissant par deux personnes au moins agissant conjointement et qui doivent être membres de son organe d'administration et dont l'un doit être le représentant permanent.
- C. Dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée par son gérant.
- D. La société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

#### ARTICLE 20 – REMUNERATION

Le gérant recevra une rémunération annuelle fixée à trois pour cent (3 %) des produits locatifs.

#### ARTICLE 21 – CONFLITS D'INTERETS

Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières et par la loi, telles qu'elles peuvent être le cas échéant modifiées.

La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux associés conformément à l'article 40, paragraphe 2, de la loi du 20 juillet 2004.

#### ARTICLE 22 – CONTROLE

En sa qualité d'organisme de placement collectif, la sicaf est soumise au contrôle de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) et l'assemblée générale est tenue de nommer un ou plusieurs commissaires, agréés par la CBFA, membres de





L'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément à la loi, pour un terme de trois ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre des commissaires ainsi que leurs émoluments.

## TITRE CINQ

### ASSEMBLEES GENERALES

#### ARTICLE 23 – COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associé(s) commandité(s) et de tous les propriétaires d'actions qui ont tous le droit de vote.

#### ARTICLE 24 – REUNIONS

L'assemblée générale se réunit au lieu indiqué dans les convocations, le 2ème mardi du mois de décembre, à 16 heures.

Si ce jour est légalement férié, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

#### ARTICLE 25 – CONVOCATIONS

Les convocations contiendront l'ordre du jour et seront faites conformément à la loi.

Si tous les titres sont représentés en conformité avec les présents statuts, l'assemblée peut délibérer sans qu'il y ait à justifier de l'accomplissement des formalités de convocation.

#### ARTICLE 26 – ADMISSION A L'ASSEMBLEE

Le ou les associé(es) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Par contre, pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire d'actions au porteur doit déposer ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocations, au moins trois jours ouvrables francs non compris le samedi avant la date fixée pour l'assemblée. Les associés en nom sont admis à condition d'avoir, au moins trois jours

ouvrables francs non compris le samedi avant la réunion, fait connaître au gérant par lettre ou procuration leur intention de prendre part à l'assemblée, ainsi que le nombre de titres pour lequel ils entendent prendre part au vote.

Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent au moins trois (3) jours francs, non compris le samedi, ouvrables avant l'assemblée déposer, auprès des établissements que le Conseil d'Administration aura désignés, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

#### ARTICLE 27 – REPRESENTATION

1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire spécial pourvu qu'il soit lui-même associé et qu'il ait le droit d'assister à l'assemblée. Toutefois, les incapables sont représentés par leur représentant légal, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non associé et les personnes mariées par leur conjoint.
2. L'organe qui convoque l'assemblée peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans un délai qu'il fixe.
3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des associés et le nombre de leurs actions doit être signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

#### ARTICLE 28 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Les règles du présent titre, à l'exception de l'article 24, sont également d'application pour les assemblées générales extraordinaires, sauf dérogation légale.

#### ARTICLE 29 – BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.

Le président désigne éventuellement un secrétaire. L'assemblée choisit éventuellement parmi ses membres un ou deux scrutateurs.

#### ARTICLE 30 – DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE – DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions seront prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.
3. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants, sous réserve de ce qui est dit aux articles 15 et 16 des présents statuts en ce qui concerne la révocation du gérant.

#### ARTICLE 31 – PROROGATION

1. Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, d'ajourner à trois semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.
2. Cet ajournement, notifié par le président avant la clôture de la séance et mentionné au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision prise.
3. Les formalités remplies pour assister à la première séance, en ce compris le dépôt des titres et procurations, resteront valables pour la seconde.
4. De nouveaux dépôts seront admis dans les délais statutaires. L'ajournement ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

#### ARTICLE 32 – PROCES-VERBAUX

Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la société.

Ces procès-verbaux seront signés par le Président, le secrétaire et le(s) scrutateur(s) ainsi que par les associés le désirant.

### TITRE SIX

#### COMPTES SOCIAUX – REPARTITION – DISSOLUTION

#### ARTICLE 33 – ECRITURES

1. L'exercice social commence le 1er octobre d'une année et se clôture le 30 septembre de l'année suivante.
2. Le gérant dresse alors l'inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi et aux réglementations applicables à la sicaf immobilière.
3. Le gérant établit le rapport annuel et un rapport semestriel couvrant les six premiers mois de l'exercice. Il transmet le rapport annuel et le rapport semestriel à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.
4. En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

#### ARTICLE 34 – DISTRIBUTIONS

1. La présente société étant une sicaf, l'article 616 du Code des sociétés ne lui est pas applicable et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.
2. La sicaf devra distribuer à titre de rémunération du capital à concurrence d'au moins quatre-vingts pour cent (80 %) :
  - a) aussi longtemps que l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006, modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995



relatif aux sicaf immobilières l'imposera, le produit net de l'exercice, au sens défini par cet arrêté royal, tel qu'il peut le cas échéant être modifié, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de la sicaf au cours de l'exercice;

- b) en cas de modification de cet arrêté royal l'autorisant, le bénéfice comptable de l'exercice, majoré du bénéfice reporté éventuel.

Les vingt pour cent (20 %) restants sont mis à la disposition de l'assemblée générale des associés qui en déterminera l'affectation sur proposition du gérant.

#### ARTICLE 35 – DISSOLUTION

1. En cas de dissolution de la société pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra une rémunération déterminée conformément à l'article 20 des statuts.
2. Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, l'assemblée générale désigne, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s), des liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.
3. L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre IV des présents statuts, les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement des liquidateurs, elle élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par les liquidateurs.
4. Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net est réparti entre toutes les actions.

## TITRE SEPT

### DOMICILE – DROIT COMMUN

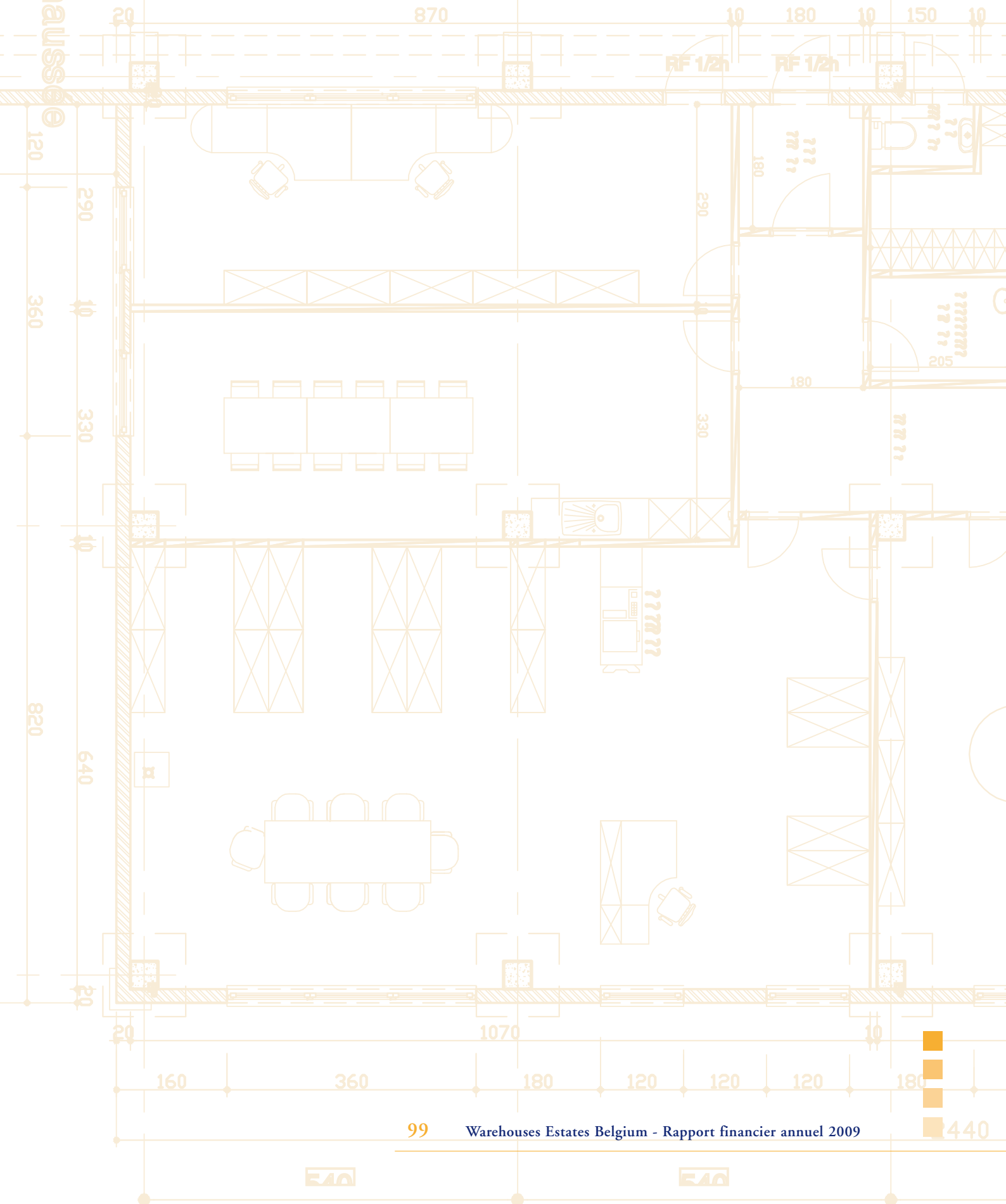
#### ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE

1. Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la société, tout associé en nom, gérant et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.
2. En cas de litige entre un associé commandité, gérant, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, associé, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la société, seuls les tribunaux du siège de la société seront compétents, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3., le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

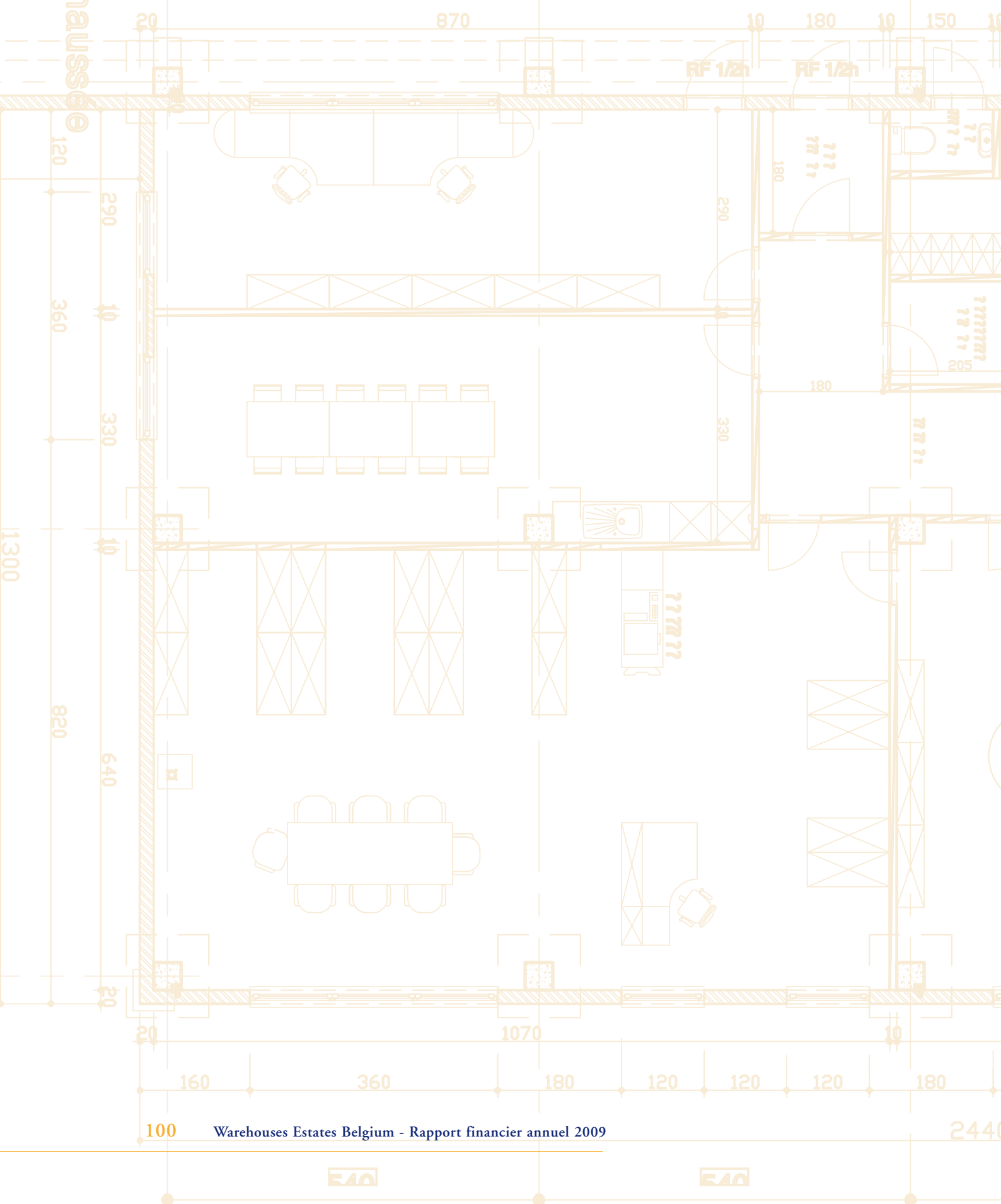
#### ARTICLE 37 – DROIT COMMUN

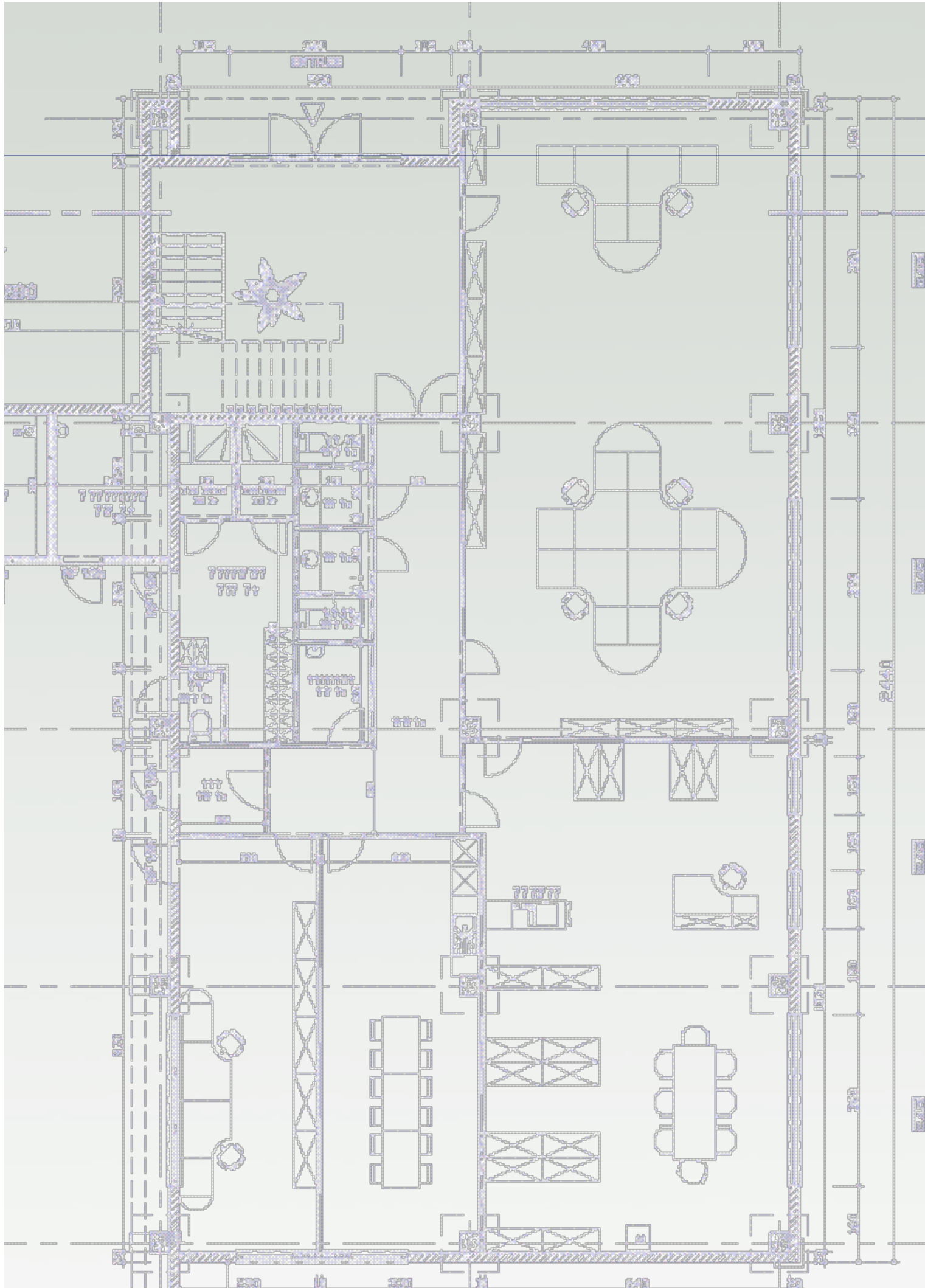
1. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présents statuts, il est fait référence à la loi, ainsi qu'à la loi du 4 décembre 1990, relative aux opérations financières et aux marchés financiers et à ses arrêtés d'exécution concernant les sicaf et plus spécialement à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et plus généralement aux lois et règlements applicables aux sicaf.
2. Les clauses statutaires qui se bornent à reproduire littéralement le contenu des dispositions légales figurent dans les statuts à titre informatif et n'acquièrent pas, du fait de leur reproduction dans les statuts, le caractère de clause statutaire au sens pour l'application du Code des sociétés.
3. Toutefois, eu égard à son statut de sicaf, les articles 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas à la présente société.

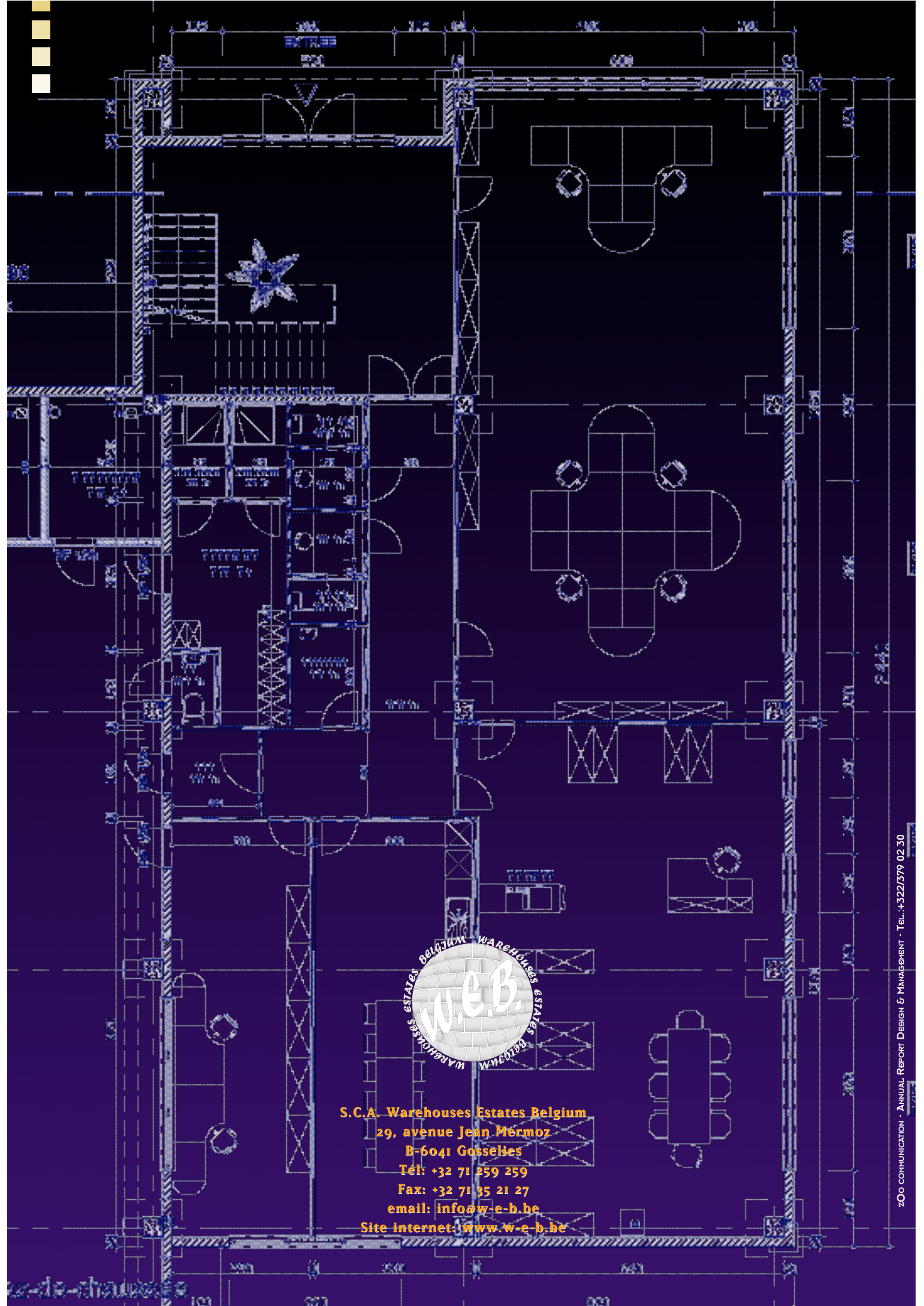
CERTIFIE CONFORME











**S.C.A. Warehouses Estates Belgium**  
 29, avenue Jean Mermoz  
 B-6041 Gosselies  
 Tél: +32 71 259 259  
 Fax: +32 71 35 21 27  
 email: info@w-e-b.be  
 Site internet: www.w-e-b.be