



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2011



"We are building opportunities"

Warehouses Estates Belgium sca



NOM	WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé W.E.B.)
Forme juridique	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
Statut	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de droit belge
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz - B-6041 Gosselies
Téléphone	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
N° d'entreprise	0426.715.074
Date de constitution	le 4 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Eurolist	le 1 ^{er} octobre 1998
Durée	illimitée
Capital social	10.000.000 €
Nombre d'actions	3.166.337
Code ISIN	BE0003734481
Commissaire	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK
Gérant	Warehouses Estates Belgium S.A.
Date de clôture	le 30 septembre
Date de paiement du dividende	le 5 ^{ème} jour ouvrable suivant l'Assemblée Générale Ordinaire
Expert immobilier	DTZ Winssinger & Associés, représenté par M. Benoît FORGEUR et M. Christophe ACKERMANS

Publication Déclaration intermédiaire 1 ^{er} trimestre 2011	15/02/2011
Clôture des résultats semestriels	31/03/2011
Publication des résultats semestriels	28/05/2011
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2011
Publication Déclaration intermédiaire 3 ^{ème} trimestre 2011	16/08/2011
Clôture des résultats annuels	30/09/2011
Publication des résultats annuels	09/12/2011
Publication du rapport financier annuel	09/12/2011
Assemblée Générale Ordinaire	10/01/2012
Publication des dividendes	11/01/2012
Paiement des dividendes	17/01/2012
Publication information annuelle	20/01/2012

Déclaration

Conformément à l'article 12 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le présent rapport est établi sous la responsabilité de Warehouses Estates Belgium SA (ci-après, « WEB SA » ou le « Gérant »), ayant son siège social avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, laquelle atteste qu'à sa 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, des résultats et de la situation de la Sicafi, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;
- Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande en téléphonant au 071/259.253 ou par fax au 071/352.127 ou par courrielélectronique à l'adresse suivante: info@w-e-b.be.

I. Facteurs de risques	05
A. Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à ses activités	05
B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire	06
C. Les risques de marché	06
D. Les risques liés au patrimoine immobilier	06
E. Les risques financiers	10
II. Rapport de gestion	13
A. Organisation	16
B. Politique d'investissement	23
C. Gouvernance d'entreprise	24
D. Contrôles internes et gestion des risques	26
E. Rémunération	28
III. Rapport immobilier	33
A. Description des activités	33
B. Opérations majeures de l'exercice 2011	33
C. Le portefeuille	38
D. Principales tendances des marchés	70
IV. Rapport financier	75
A. Rapport du commissaire	75
B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2011	76
C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2011	112
D. Dividendes	114
V. Statuts coordonnés	117

Chers Actionnaires,

Il y a près d'un an, notre équipe finalisait l'organisation de notre première augmentation de capital.

Celle-ci s'est clôturée avec succès en date du 8 décembre dernier, nous permettant de lever 30.224.110 € sur le marché.

Cette opération fût une réussite car vous étiez présents et décidés à nous suivre dans nos projets d'investissement.

Nous voulions profiter de la présente pour vous remercier de la confiance réitérée que vous nous avez témoignée à cette occasion et pour vous assurer que nous continuerons à mettre tout en œuvre afin de poursuivre le développement de notre sicafi en élargissant et diversifiant notre portefeuille immobilier dans des conditions toujours favorables pour nos actionnaires.

Au cours de cet exercice, nous pensons avoir rempli ces objectifs puisque notre patrimoine immobilier enregistre une augmentation de plus de 20 % affichant une valeur d'investissement de 169.074.000 € contre 140.511.000 € il y a un an. La juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert immobilier DTZ Winssinger à 161.791.715 € suit la même progression.

Nous avons ainsi acquis plus de 22.500 m² de nouveaux bâtiments investis dans le retail et le bureau tout en investissant plus de 4.600.000 € dans la construction et l'aménagement d'autres bâtiments optimisant ainsi nos revenus locatifs nets consolidés.

Nous avons en effet procédé à l'acquisition des parts sociales de trois sociétés immobilières, devenues filiales de la sicafi jusqu'au 30 juin, date de la fusion par absorption.

Il s'agit de la « SA Bromley », propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Anvers de plus de 11.000 m² ; de la « SPRL Center Meubles », dont le portefeuille se compose de 3 immeubles commerciaux situés à Naninnes, Péronnes et Jumet totalisant une surface locative de 7.890 m² ; et de la « SA Immo Cigna » dont les immeubles

commerciaux (3.609 m²) sont localisés à Courcelles et Fleurus.

Nos résultats opérationnels détaillés dans le présent rapport financier devraient contribuer à nous faire bénéficier de la confiance du marché.

Comme prévu et annoncé, et malgré le contexte politique et socio-économique encore difficile, notre taux d'occupation consolidé a grimpé de 4,45 % affichant désormais un taux record de 98,15 %. Les revenus locatifs consolidés ont quant à eux enregistré une progression de plus de 18 %.

Le résultat net consolidé de l'exercice écoulé a bondi de plus de 57 % et se chiffre au 30 septembre 2011 à 10.837.780 €.

Le résultat distribuable, hors plus-value sur vente d'immeuble, affiche une augmentation de près de 12 % pour se chiffrer à 8.366.463 €.

Le taux d'endettement est en diminution de 7,73 % et est ramené à 22,19 %.

Les projets d'investissements programmés pour l'exercice suivant suivront scrupuleusement notre politique d'investissement focalisée sur des actifs de qualité.

Plusieurs acquisitions ont en effet déjà été retenues par le Conseil d'Administration que vous découvrirez à la lecture du présent rapport.

Au vu de ce qui précède et conformément à notre dernière publication, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire prévue le 10 janvier 2012 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €.

Nous remercions nos collaborateurs qui ont œuvré avec effort pour notre développement et notre croissance et félicitons les initiatives prises par notre Conseil d'Administration débouchant sur la croissance de notre portefeuille immobilier.

Nos remerciements s'adressent également et bien évidemment à tous nos actionnaires pour la confiance qu'ils continuent à nous témoigner.



KOKESHI

CITY NORD
RN5-6041 Gosselies

- Restaurant Sushi Bar sur 150 m²
- Bail commercial de 9 ans ayant pris cours le 1^{er} juillet 2011

FACTEURS DE RISQUES

La liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques inconnus ou improbables ou dont la réalisation, à la date du présent rapport annuel, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur Warehouses Estates Belgium SCA (WEB SCA), son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Parmi les risques, peuvent être énoncés :

A. Facteurs de risques liés à la dépendance vis-à-vis de personnes clés

L'indisponibilité de personnes clés dans une société comparable à WEB SCA pourrait engendrer un blocage au niveau de la bonne continuation des activités de la Société, ce qui pourrait avoir un impact négatif, à moyen ou à long terme, sur ses résultats et son activité dans son ensemble.

Parmi les risques spécifiques qui pourraient provoquer l'absence d'une personne clé de WEB SCA, figure l'interdiction d'exercer un mandat d'administrateur dont cette personne pourrait faire l'objet sur base de l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Dans le cadre d'un litige entre l'administration fiscale et M. Robert WAGNER, M. Laurent WAGNER et Mme Valérie WAGNER, administrateurs du gérant statutaire, WEB SA, relatif au régime fiscal d'une opération de vente d'actions intervenue en 2002 entre eux et la SA Bel Is Immo (à l'époque la SA « Société Wallonne à Portefeuille »), l'administration fiscale a déposé plainte contre ceux-ci ainsi que M. DUCHATEAUX, administrateur indépendant du gérant statutaire, WEB SA, du chef notamment de certaines infractions visées par l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 (faux et usage de faux et abus de confiance).

En mars 2010, suite à cette plainte, et malgré l'accord intervenu dans l'intervalle avec l'administration fiscale au terme duquel les intéressés se sont acquittés de toutes les sommes réclamées en principal, amendes, majorations et frais, et ont ainsi mis un terme définitif aux prétentions de l'administration fiscale, ceux-ci ont fait l'objet d'une citation directe à comparaître devant la Cour d'appel de Mons, une des personnes concernées par la plainte bénéficiant d'un privilège de juridiction. Les préventions sont formellement contestées. Les faits à charge des intéressés concernent la vente d'actions leur appartenant en propre ainsi que ses répercussions au sein de la SA Bel Is Immo et ne sont pas liés à leur mandat au sein de la Sicafi. Cette procédure est par conséquent totalement étrangère à la Sicafi et à sa gestion, mais pourrait avoir pour conséquence, dans l'hypothèse d'une condamnation d'un ou plusieurs intéressés, de les contraindre à démissionner de leur fonction d'administrateur et le cas échéant de dirigeant effectif. Des audiences sont prévues dans le courant 2012.

En tout état de cause, afin d'éviter un tel blocage résultant de l'absence ou de l'incapacité d'une personne clé, WEB SCA s'est dotée d'une structure administrative et financière telle qu'elle est parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités malgré l'indisponibilité de personnes clés, parmi lesquelles les membres de la famille WAGNER.

B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire

Les actionnaires de contrôle de WEB SCA détiennent plus de la moitié du capital et des droits de vote de WEB SCA. Le pourcentage de la participation majoritaire des actionnaires de contrôle et de la participation minoritaire du public a incontestablement un impact sur les processus décisionnels au sein de la Société, le contrôle de celle-ci restant aux mains des actionnaires de contrôle. La possibilité des actionnaires minoritaires d'influer sur les décisions prises en assemblée générale est réduite, ces derniers ne disposant en principe pas d'une minorité de blocage en assemblée générale et il est possible que les décisions prises ne soient pas toujours en ligne de compte avec les intérêts des actionnaires minoritaires.

C. Les risques de marché

• Risques économiques

Les acquisitions intervenues au cours de l'exercice ont généré une dilution encore plus importante du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille. Ce dernier est composé d'immeubles diversifiés, tant en termes de nombre de locataires (plus de 230), que de qualité de ces derniers, que de diversité des secteurs d'activités dans lesquels ces derniers sont actifs, que d'affectation même des immeubles que possède WEB SCA.

L'approche prudente de l'expert immobilier de la Société a permis de n'impacter que de manière marginale la valorisation des immeubles de placement de WEB SCA malgré la crise économique actuelle.

• Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de WEB SCA sont tributaires de l'offre et la demande, lesquelles sont influencées par la conjoncture économique générale. Concernant ses biens commerciaux, WEB SCA bénéficie d'un positionnement « moyen supérieur » (cf. Point E. Les risques financiers), secteur moins touché par la dégradation de la conjoncture.

D. Les risques liés au patrimoine immobilier

• Risques sur les revenus locatifs

Compte tenu de la diversification accrue de l'immobilier dans lequel WEB SCA investit, le risque de résiliation de baux est reporté sur un plus grand nombre de locataires (plus de 230) et sur une plus importante diversification de l'activité de chacun de ses locataires (industriel, bureaux et retail). Le suivi des créances reste une priorité absolue de la direction administrative.

• Risques liés aux aspects de diversification du portefeuille

Lors de son introduction en bourse, la FSMA a octroyé à WEB SCA une dérogation sur base à l'époque de l'article 43 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995¹ relatif aux sicaf immobilières, pour le site de « City-Nord ». Ce dernier représentait en effet plus de 20 % des actifs totaux de WEB SCA. Ce site représente aujourd'hui 28,93 % des actifs totaux de WEB SCA, si bien que WEB SCA est toujours soumise à cette dérogation lui imposant un taux d'endettement inférieur à 33 %.

¹ remplacé par l'article 40, § 3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010

• Risque de vide locatif

Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier de WEB SCA a augmenté par rapport au taux du 30 septembre 2010 passant de 93,70 % à 98,15 % au 30 septembre 2011. Comme annoncé, l'équipe de management a su résorber de manière significative le vide locatif généré notamment par le projet de réhabilitation du site « DEMANET ».

De plus, l'impact de ce risque reste limité compte tenu du fait que la durée résiduelle des baux est estimée à 6 ans en moyenne.

• Risques propres à l'investissement immobilier

La diversité accrue du portefeuille offre à nouveau une certaine répartition de ce risque.

Le Conseil d'Administration et l'équipe de management de WEB SCA 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.

Les investissements réalisés depuis la dernière clôture annuelle ont fait l'objet d'une évaluation du profil de ces risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements attendus, d'une analyse détaillée des locataires existants, des risques fiscaux...

• Risque d'inflation

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

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la société en cas de variation négative des index précités.

Le risque d'inflation auquel WEB SCA est exposée tient essentiellement au fait que les coûts auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur base d'autres indices et donc évoluer plus rapidement que les loyers.

En effet, 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 relatif aux « Risques liés aux taux d'intérêt », WEB SCA a pris certaines mesures pour se couvrir contre ce type de risques.

• Risques de sinistres

Les immeubles sont couverts contre les risques d'incendie, tempête, grêle, dégâts des eaux, bris de vitre, responsabilité civile immeuble, conflits du travail, attentats, fumées, heurts de véhicules, risques électriques.

Les garanties « chômage immobilier » occasionné par un sinistre jusqu'à la reconstruction, « frais de conservation et de déblai », « recours des locataires ou occupants », « recours des tiers » sont assurés globalement à concurrence de 10 % des montants assurés sur l'ensemble des rubriques du dommage matériel.

En outre, tout nouvel investissement d'un montant inférieur ou égal à 12.500.000 € bénéficie d'une couverture automatique (soumise aux mêmes conditions que celles décrites ci-dessus) à concurrence de 100% de la valeur de l'immeuble, moyennant une régularisation trimestrielle.

- **Risques de dégradation des immeubles**

Périodiquement, une revue des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser est effectuée. Ainsi, en fonction de l'échéance des baux et de l'état des immeubles, WEB SCA met en place des programmes de rénovation importants.

- **Risques liés à l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement**

WEB SCA est exposée au risque de variation de la juste valeur de son patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises indépendantes qui sont réalisées par l'expert immobilier indépendant DTZ Winssinger & Associés SA, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de WEB SCA.

- **Risques liés à l'évolution de la réglementation**

L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de WEB SCA et sur la valeur de son patrimoine. Il en va de même pour les modifications susceptibles de survenir dans la législation applicable aux sicafi.

- **Risques liés à la perte de statut de sicafi**

En cas de perte d'agrément du statut de sicaf immobilière, la continuité des activités de WEB SCA serait menacée.

En outre, une perte d'agrément entraînerait l'obligation, pour WEB SCA, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits (clause de remboursement anticipé prévue dans les conventions bancaires).

WEB SCA considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.

- **Risques liés aux opérations de fusion, aux acquisitions, aux transformations et aux ventes d'actifs immobiliers**

Certains immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de WEB SCA ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des Sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs (scission) est transféré à WEB SCA. En cas d'acquisition d'actions, WEB SCA supporte, au prorata de sa participation dans la société acquise, le passif de cette société.

Même si WEB SCA a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à WEB SCA à l'occasion de ces opérations. WEB SCA court par ailleurs le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient en affecter la juste valeur ou la valeur de revente éventuelle.

Afin de s'en préserver au maximum, WEB 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.

De plus, 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 de WEB SCA. Ces surcoûts pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de WEB SCA, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de la Société.

- **Risques liés 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, notamment au niveau urbanistique, environnemental, social et économique.

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

La multiplication de ces procédures nécessite une formation permanente, à laquelle l'équipe de management de WEB SCA est attentive. Dans les cas complexes, elle a recours à l'avis d'experts en la matière.

- **Risques liés aux changements d'affectation des immeubles**

Si des circonstances imposent une nouvelle affectation à un immeuble, comme par exemple lorsque l'immeuble est loué à un locataire exerçant une activité différente de celle exercée par le précédent locataire, tant WEB SCA que les occupants de l'immeuble concerné pourraient être tenus de solliciter la modification des permis délivrés. Or, leur obtention s'avère souvent difficile, si bien que des immeubles pourraient

être vides alors que des candidats à leur location existent bel et bien.

Dans de tels cas, le management de WEB SCA 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, évitant ainsi le paiement d'une indemnité quelconque en cas de non obtention.

- **Risques liés aux gros travaux potentiels**

Vu le bon état des biens immobiliers composant l'actuel portefeuille de WEB SCA, ce risque est actuellement minime.

- **Risques liés aux cocontractants de WEB SCA**

Ce risque est insignifiant dans le cas de WEB SCA.

- **Risques de construction et risques miniers**

Le sous-sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de WEB SCA sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.

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.

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

- **Risques liés à la pollution des sols**

WEB SCA détient des bâtiments situés dans une région qui témoigne d'une importante activité industrielle et sidérurgique. WEB SCA n'est en

principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Dans l'éventualité où l'activité du locataire serait polluante, WEB SCA s'assure contractuellement que la responsabilité incombe au preneur.

- **Risques liés aux permis d'environnement**

Les locataires disposent, selon leurs activités, de permis d'environnement indispensables à l'exploitation de leur établissement.

- **Risques liés à l'amiante**

A la connaissance de WEB SCA, les biens faisant partie de son patrimoine ne sont pas concernés par ce risque.

- **Risques informatiques**

Des risques informatiques peuvent provenir de l'informatisation de WEB SCA et de la nécessaire ouverture des systèmes à l'Internet. WEB SCA 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.

E. Les risques financiers

- **Risques de défaillance financière des locataires**

WEB SCA est exposée aux risques liés à la défaillance financière de ses locataires.

Lors de la signature d'un nouveau contrat de bail, une avance correspondant à 3 mois de loyer, ou toute autre forme de sûreté, telle qu'un cautionnement par une société liée ou une garantie bancaire, est généralement demandée aux locataires. De plus, les loyers sont généralement payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également

demandée pour les charges locatives privatives et les taxes incombant contractuellement aux locataires.

Le risque de résiliation est porté sur un grand nombre de locataires différents et sur des activités économiques 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 limité.

En ce qui concerne les impayés, WEB SCA bénéficie de son positionnement dans le secteur « moyen supérieur » du marché et de la multiplicité de ses locataires.

- **Risques liés aux taux d'intérêt**

En général, WEB SCA a contracté l'ensemble de ses lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux court terme relativement bas.

Parallèlement, WEB SCA a souscrit des contrats de types « SWAP ». Ces couvertures lui permettent d'échanger le taux flottant contre un taux fixe.

- **Risques liés aux contreparties bancaires**

WEB SCA ne disposant actuellement d'aucune trésorerie placée, outre un compte bloqué en faveur de ses actionnaires sur lequel se trouvent les coupons échus non payés, la position en cash déposée dans une institution financière est par définition relativement limitée, voire inexistante.

A l'heure actuelle, WEB SCA fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux.

- **Risques liés aux covenants des contrats de financement**

Certaines des conventions de financement liant

WEB SCA imposent d'obtenir l'accord préalable de la banque avant toute cession d'immeuble.

- **Risques liés aux liquidités de WEB SCA**

WEB SCA s'est tournée vers différentes banques afin d'obtenir ses lignes de crédit au meilleur taux, lesquelles, au 30 septembre 2011, s'élevaient à 51,3 M€ contre 42 M€ au 30 septembre 2010.

(en €)

Straight Loan Banque Dexia SA
 Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA
 Straight Loan Banque ING SA

Total des dettes financières courantes

Utilisées à concurrence de

	2010	2011
	33.000.000	33.000.000
	4.000.000	13.300.000
	5.000.000	5.000.000
	42.000.000	51.300.000
	93,98 %	62,18 %

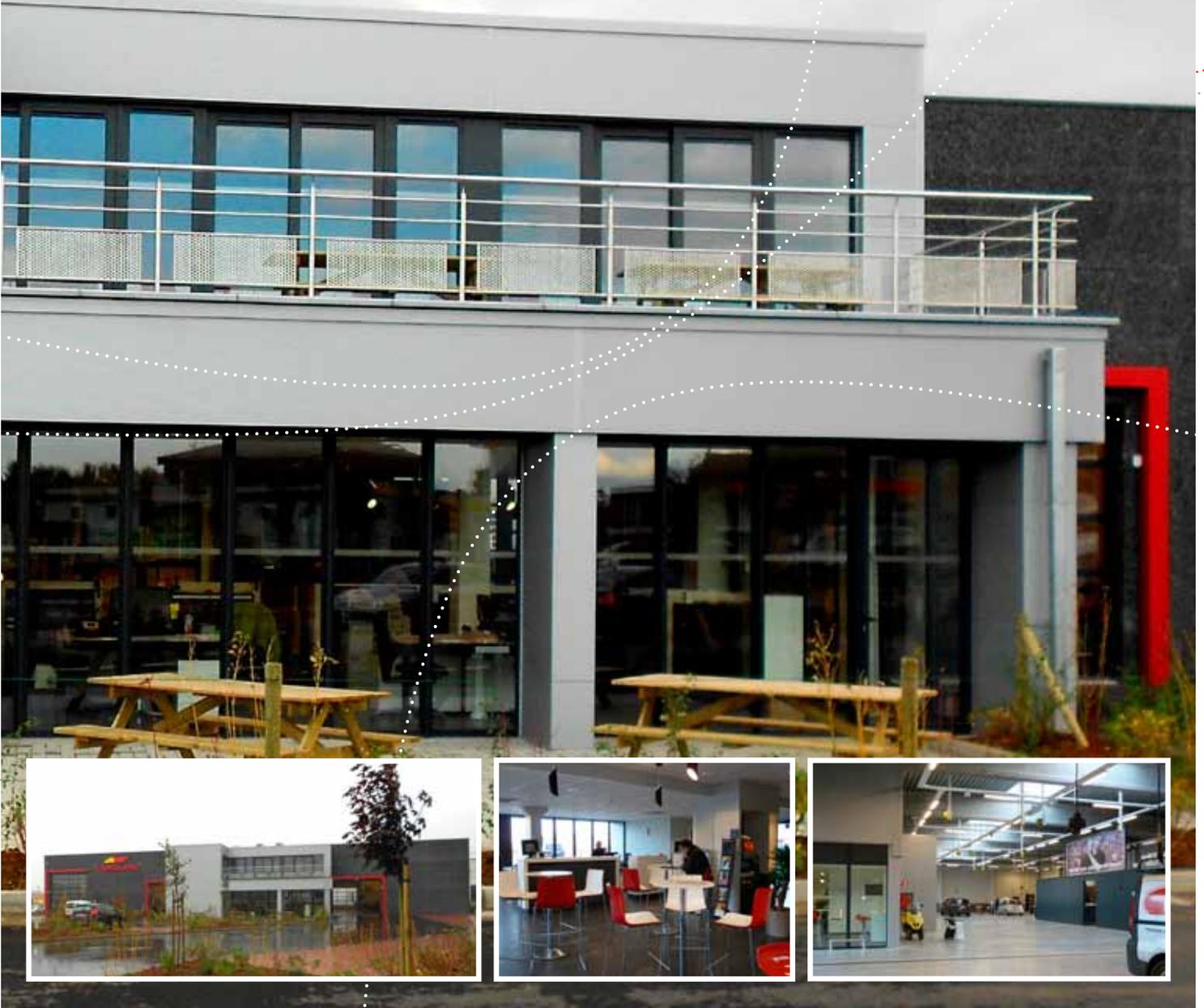
Suite à l'acquisition des parts sociales de la SA Bromley, les 3 contrats de crédit à long terme souscrits par cette dernière ont été repris par la Sicafi.

Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans les notes 10 et 11 du chapitre 4 « Rapport financier ».

- **Risques de change**

WEB SCA ne possède pas d'immeuble à l'étranger et tous les baux sont en euros. Elle n'est par conséquent pas soumise à ce type de risque.

2



CARGLASS

Rue de la pépinière, 5
6041 Gosselies

- Atelier de réparation de pare-brise sur 1.500 m²
- Bail commercial de 9 ans ayant pris cours le 1^{er} juillet 2011

RAPPORT DE GESTION

Cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers 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 d'environ 280.000 m².

Le gérant statutaire « WEB SA » a arrêté les résultats financiers consolidés relatifs à l'exercice 2011 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 30 septembre 2011.

Suite aux investissements réalisés et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi a dégagé pour l'exercice 2011 des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de 19,52 % par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est générée par les acquisitions et les investissements intervenus entre les 2 clôtures.

Le résultat net consolidé s'élève à 10.837.780 €, ce qui représente une augmentation de près de 57,20 % par rapport aux résultats nets statutaires de la même période de l'exercice précédent.

La Sicafi a connu une augmentation de près de 20,33 % de son patrimoine immobilier en un an. En effet, sur base de l'expertise des biens immobiliers détenus par WEB SCA au 30 septembre 2011 réalisée par l'expert immobilier indépendant DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards), la Fair Value¹ au 30 septembre 2011 s'élève à 161.896.715 € contre 134.858.558 € il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 169.074.000 € contre 140.511.000 € il y a un an.

La première phase du projet de réhabilitation du site « DEMANET » étant achevée, le vide locatif y relatif a été partiellement résorbé et le taux d'occupation témoigne d'une forte augmentation plafonnant à 98,15 % contre 93,70 % au 30 septembre 2010. Au cours de l'exercice 2012, la deuxième phase du projet précité sera partiellement achevée, ce qui devrait améliorer davantage ce taux. Au 30 septembre 2011, le rendement des loyers nets en cours par rapport à la Fair Value s'établit à 8,69 % contre 8,36 % au 30 septembre 2010.

¹ La juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 % pour les immeubles de plus de 2.500.000 €. 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 immeubles de moins de 2.500.000 €, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 61,28 % d'immeubles commerciaux,
- 28,11 % de halls semi-industriels,
- 10,61 % de bureaux.

En vue d'accroître les moyens financiers à sa disposition en prévision de différents projets d'investissement, la Sicafi a levé 30.224.110 € en décembre 2010 sur le marché augmentant ainsi le nombre d'actions de 37,50 %. Ces projets poursuivent tous le même objectif qui est d'élargir et de diversifier son portefeuille immobilier. Depuis, la Sicafi a été très active puisque durant cet exercice, elle a investi +/- 4.600.000 € en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés. Une partie des fonds récoltés a notamment été consacrée, comme annoncé dans le prospectus émis à cette occasion, à l'acquisition de 100 % des parts sociales de 3 sociétés immobilières : la SA Bromley, la SPRL Center Meubles et la SA Immo Cigna.

Au sein de ces dernières, on dénombre un immeuble de bureaux à Anvers et cinq immeubles commerciaux situés à Naninnes, Péronnes, Jumet, Courcelles et Fleurus.

Approuvés début mai par les conseils d'administration de chaque entité, les projets de fusion par absorption ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi en date du 6 mai 2011.

Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires (A.G.E.) de chacune des sociétés a été réunie le 30 juin 2011¹ afin de décider de la fusion. Ces A.G.E. ont approuvé la fusion des sociétés.

La fusion par absorption a porté ses effets à la date de l'A.G.E. de telle sorte que tous les actifs et passifs des sociétés absorbées ont été transférés dans la société absorbante.

WEB SCA étant actionnaire à 100 % des 3 filiales, il n'y a pas eu d'émission nouvelle d'actions.

Outre ces fusions par absorption, lors de cette réunion, l'Assemblée a décidé :

- d'octroyer au gérant les diverses autorisations annoncées à l'ordre du jour (autorisation en matière d'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, autorisation d'acquérir ou d'aliéner des actions propres dans certaines circonstances) ;
- d'augmenter le capital social de WEB SCA pour le porter à 10.000.000 € par incorporation d'une partie du compte prime d'émission (sans création d'actions nouvelles) ;
- de modifier la date de l'Assemblée Générale Ordinaire (A.G.O.), qui est dorénavant fixée au deuxième mardi du mois de janvier, à 16 heures. En conséquence, pour l'exercice en cours, l'agenda de l'actionnaire a été adapté.
- la modification et l'adaptation des statuts aux nouvelles dispositions légales de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et de la loi du 20 décembre 2010.

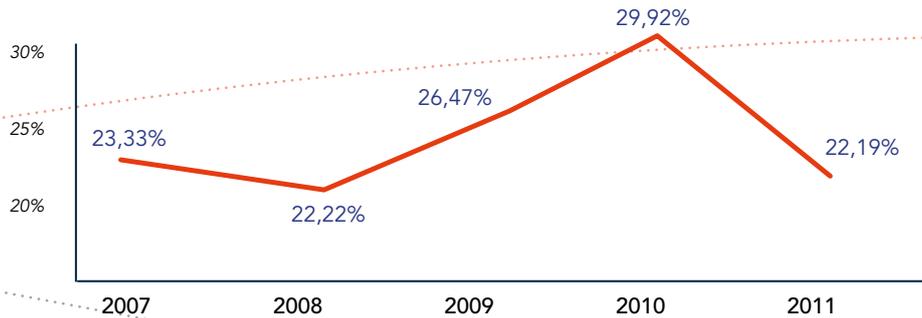
La majorité des investissements projetés dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital ont été réalisés. Cependant, ayant été finalisés au cours de l'exercice, leurs revenus locatifs n'ont pas participé pleinement aux résultats de la Sicafi.

Lors de l'exercice 2011, il n'y a pas eu d'opération pouvant générer des conflits d'intérêts au sens de l'article 523 et/ou 524 du Code des Sociétés.

Au 30 septembre 2011, WEB SCA ne possède plus aucune filiale ni succursale, les 3 filiales acquises au cours de l'exercice ayant été absorbées au 30 juin 2011 (voir supra).

¹ Un communiqué de presse relatif à la tenue de cette AGE a été publié dans « De Tijd » et « L'Echo » en date du 27/05/2011 ainsi que sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

Evolution du ratio d'endettement (%)



Le taux d'endettement est ramené quant à lui à 22,19 %.

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, pour un montant de 75.375 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ». Ceci correspond à 30.000 € HTVA pour les émoluments du Commissaire, 45.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le Commissaire dans le cadre de l'augmentation de capital et 375 € HTVA pour les frais et débours.

• Affectation du résultat

Conformément aux prévisions annoncées, le Conseil d'Administration de la gérante proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 10 janvier 2012 l'affectation du résultat suivante :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	2.076.111,10 €
Réserve du solde des variations de juste valeur de couverture	271.803,46 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires	9.530.674,37 €
Prélèvement sur les résultats reportés des exercices antérieurs	- 1.040.808,86 €
Résultat net de l'exercice	10.837.780,07 €

Ce qui correspond à la distribution d'un dividende brut de précompte de 3,01€, conforme aux obligations légales, représentant un rendement brut de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 41,99 €.

• Evénements post clôture

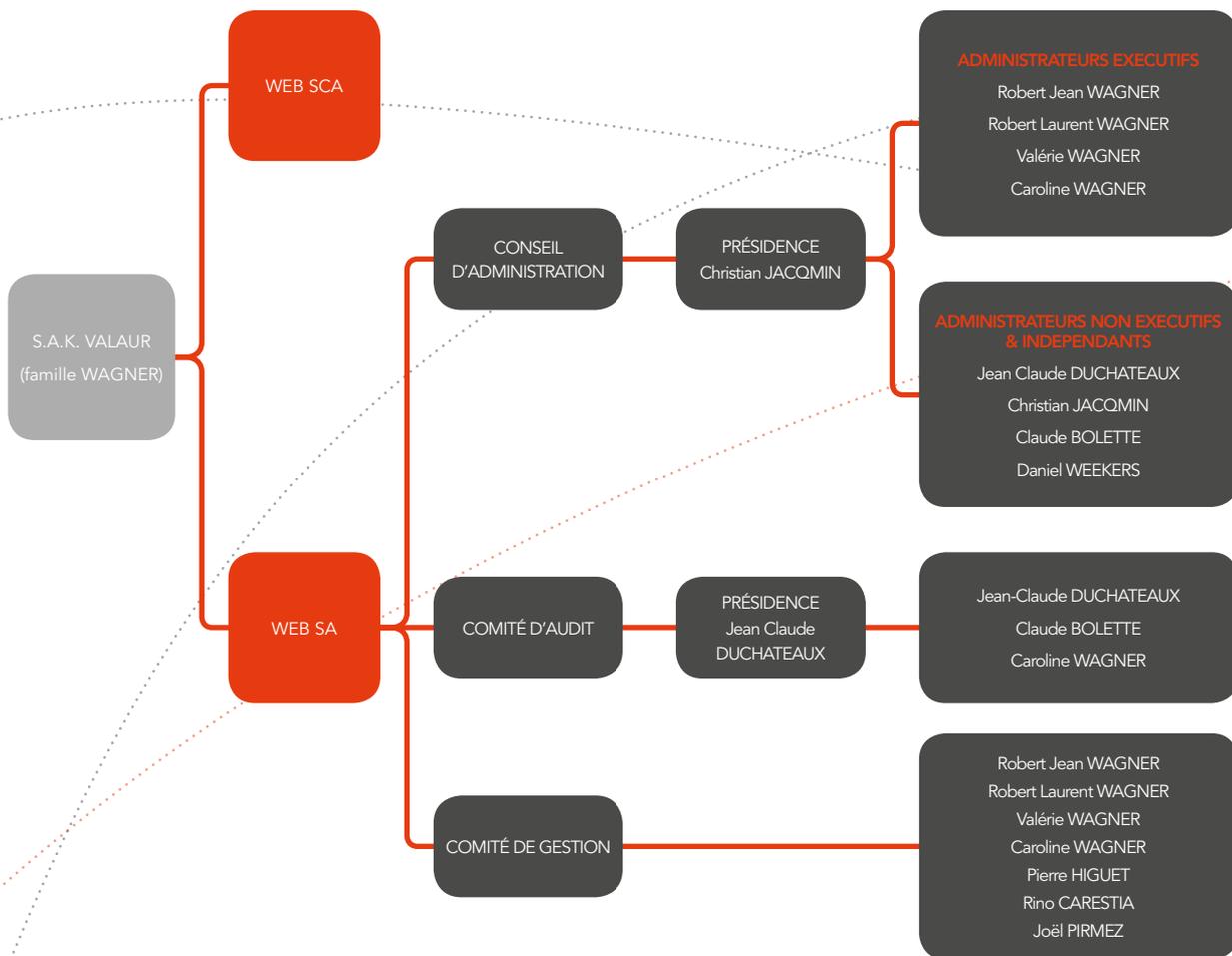
La Sicafi a acquis la totalité des parts sociales de 2 sociétés immobilières ainsi qu'un immeuble industriel, le tout valorisé par l'expert à 10.564.000 €. Ces transactions sont détaillées dans la note 32 du chapitre 4 « Rapport financier ».

• Perspectives

La WEB SCA entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera cependant à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en prenant soin d'évaluer les risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Pour l'exercice 2012, la Sicafi a plusieurs projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées au cours de cet exercice.

Les risques identifiés par l'organe de gestion de la sicafi au cours de l'exercice et le détail des instruments financiers sont repris et détaillés dans le chapitre 1 « Facteurs de risques ».



A. Organisation

WEB SCA a la forme d'une société en commandite par actions (« SCA ») et de ce fait a deux catégories d'associés :

- **l'associé commandité**, dont la dénomination figure dans la dénomination sociale de WEB SCA, et qui est responsable, de manière illimitée, des engagements de la Société, à savoir la société anonyme « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « WEB SA », contrôlée par la « Stichting Administratie Kantoor Valaur » ;
- **les commanditaires ou actionnaires** qui limitent leur responsabilité à leur apport et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de WEB SCA. 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 WEB SCA.

1. Associé commandité et Gérant

• Identité

WEB SCA est gérée par la société WEB SA, ayant son siège à 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz 29 (ci-dessous « WEB SA » ou le « Gérant »).

WEB SA est à la fois l'associé commandité et le gérant de WEB SCA, lequel est nommé pour une durée illimitée.

Le mandat du Gérant 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 gestion de WEB SA est confiée à un Conseil d'Administration.

WEB SA n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

La description des organes de la Sicafi et de ses actionnaires et/ou autres parties est donnée ci-après.



• Pouvoirs

Le Gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de WEB SCA, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

Le Gérant établit le rapport financier semestriel visé à l'article 76, § 1er, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et le rapport financier annuel visés par cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de la loi du 20 juillet 2004.

Le Gérant désigne les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société, conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et propose à la FSMA, le cas échéant, toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1er, 8^o dudit Arrêté Royal.

En outre, le Gérant :

- peut 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. Ces délégations et pouvoirs sont toujours révocables ;
- 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 Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de cette dernière ;

- a, en vertu de l'article 10 des statuts de WEB SCA :

> le pouvoir d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de cinq (5) millions d'euros, suivant les modalités qu'il fixe. Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011. Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

> le pouvoir de procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, soit le 20 juillet 2011.

Lorsqu'il fait usage de ces autorisations, le Gérant est également compétent pour modifier les statuts afin de les adapter aux changements intervenus. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

- a, en vertu de l'article 15 des statuts de WEB SCA :

> le pouvoir d'aliéner les actions propres de la société dans les cas suivants :

- 1) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ;
- 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3), ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 30 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ;
- 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

> le pouvoir d'acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des Sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions ;

> le pouvoir d'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 du 30 juin 2011. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

• Honorabilité

Pour autant que de besoin, il est précisé que le Gérant n'a pas, au cours des 5 dernières années :

- fait l'objet de condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou directeur général, à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

• Rémunération

Les principes et montant de la rémunération du Gérant sont détaillés dans le point E. « Rémunération » ci-après.

• Représentation

Le Gérant représente la Sicafi :

- dans toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que dans tous recours judiciaires ou administratifs. Dans ce cas, le Gérant intente, forme ou soutient l'action au nom de la Sicafi ;
- 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. Dans ce cas, le Gérant agit par deux personnes au moins intervenant conjointement, devant être membres du Conseil d'Administration du Gérant et dont l'un doit être le représentant permanent ;
- 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.

WEB SCA est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux désignés par le Gérant dans les limites de leurs mandats.

2. Conseil d'administration de WEB SA, gérant statutaire

Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux exigences de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le choix des administrateurs du gérant est déterminé sur base (i) de critères d'honorabilité et (ii) de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances.

Par l'acceptation de son mandat, l'administrateur adhère à toutes les règles applicables tant à WEB SA qu'à WEB SCA, et, en particulier, à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion

collective de portefeuilles d'investissement, à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, aux statuts de WEB SCA et de WEB SA, ainsi qu'à la charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA.

Bien que les statuts de WEB SA prévoient que la durée maximale des mandats d'administrateur soit de 6 ans, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée Générale de WEB SA pour une durée maximale de 4 ans, conformément au point 4.6 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, éventuellement renouvelable dans le respect des principes de bonne gouvernance. En outre, la durée des mandats des administrateurs varie en vue d'assurer

un roulement garantissant une certaine continuité dans la gestion de la Société. La nomination de chaque administrateur peut être révoquée à tout moment par l'Assemblée Générale.

En date du 7 décembre 2010, le Comité de Direction de la FSMA a marqué son accord sur la candidature de M. Claude BOLETTE. En date du 26 juillet 2011, le comité de direction de la FSMA a marqué son accord sur la candidature de M. Daniel WEEKERS.

Le mandat de M. Jean-Pierre GÉRARD a pris fin au 30 juin 2011, ce dernier ne répondant plus aux critères d'indépendance de l'article 526ter du Code des Sociétés.

	Fonction	Date du début du premier mandat	Date d'expiration du mandat
M. Robert WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	Juin 1998	Juin 2012
M. R-Laurent WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de WEB SCA, Représentant permanent de WEB SA, C.E.O. de WEB SA	Juin 1998	Juin 2014
Mme Valérie WAGNER	Administrateur exécutif	Juin 2006	Juin 2014
Mme Caroline WAGNER	Administrateur exécutif	Décembre 2000	Juin 2012
M. Jean-Claude DUCHATEAUX	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2000	Juin 2012
M. Christian JACQMIN	Président du Conseil d'Administration Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 2006	Juin 2014
M. Claude BOLETTE	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2010	Juin 2012
M. Daniel WEEKERS	Administrateur non exécutif, indépendant	Juillet 2011	Mai 2013

Au 30 septembre 2011, le Conseil d'Administration se compose donc de huit (8) membres.

M. Pierre HIGUET assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller financier.

Maître Louis KRACK assiste aux différents conseils d'administration et assemblées générales en tant que conseiller juridique.

• **Honorabilité**

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi précitée.

• Rémunération

Il est renvoyé au point E. « Rémunération » ci-après pour le détail des rémunérations:

• Missions

Le Conseil d'Administration est responsable de la stratégie et de la gestion de la Société dans son intérêt social. Sa mission vise entre autres à maximiser la valeur du portefeuille immobilier de la Sicafi en faveur des actionnaires, notamment en optimisant les résultats financiers à long terme tout en prenant en compte les risques liés à son activité. Pour réaliser sa mission, le Conseil d'Administration de WEB SA est investi des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux que la loi réserve explicitement à l'Assemblée Générale. Le règlement du Conseil d'Administration est disponible sur le site internet de WEB SCA (www.w-e-b.be).

En tant qu'organe décisionnel de référence, le Conseil d'Administration intervient dans différentes matières :

a) Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- surveille le respect des exigences légales, réglementaires et contractuelles,
- détermine les politiques internes,
- détermine l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaires,
- fait rapport de son activité à l'Assemblée Générale Ordinaire,
- détermine et contrôle les informations fournies aux actionnaires et au public,
- garantit le traitement égal de tous les actionnaires.

b) Gestion immobilière

Le Conseil d'Administration :

- détermine et surveille la politique en matière d'investissement,
- prend connaissance et discute du rapport

immobilier trimestriel de l'administrateur délégué relatif aux dossiers en cours (projets, baux, renouvellements, négociations, litiges...),

- nomme et renouvelle les mandats des experts immobiliers,
- approuve les investissements (acquisitions ou travaux de constructions, transformations, rénovations des biens immobiliers) dont le montant est supérieur à 2.500.000 € (HTVA).

c) Gestion financière

Le Conseil d'Administration :

- prend connaissance et approuve les chiffres trimestriels, semestriels et annuels,
- détermine et surveille la politique en matière d'affectation du résultat,
- appréhende et contrôle les principaux facteurs de risques auxquels WEB SCA doit faire face et détermine la gestion de ceux-ci.

• Réunions

L'article 13 des statuts de WEB SA dispose que le Conseil d'administration est convoqué par le Président du Conseil ou par deux administrateurs. Cette convocation contient l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion.

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.

Le Conseil d'administration se réunit au moins cinq (5) fois par an selon la procédure et les règles statutaires de WEB SA et en tout cas, chaque fois que l'intérêt social l'exige.

A chaque conseil, le C.E.O. 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 et financiers de WEB SCA et de son gérant.

Le Président dirige les travaux du Conseil et s'efforce à ce 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.

• 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 ci-après.

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

• Rapport d'activités des réunions du Conseil d'administration de WEB SA en 2011

Dix (10) Conseils d'Administration ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue, dont trois (3) se sont déroulés de manière électronique.

Suite à l'entrée en vigueur de l'article 526 ter, le mandat de M. Jean-Pierre GERARD a pris fin le 30 juin 2011. Deux nouveaux administrateurs répondant aux critères de l'article 526ter ont été nommés au cours de l'exercice. Il s'agit de M. Claude BOLETTE et M. Daniel WEEKERS.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA a été confiée à un administrateur non exécutif, M. Christian JACQMIN.

Enfin, de nombreuses propositions d'acquisition ont été étudiées, seules 3 d'entre elles ont été retenues (voir note 32 du chapitre 4 « Rapport financier »).

3. Comité de Gestion

Le Comité de Gestion de WEB SCA se compose d'au moins quatre (4) membres, administrateurs ou non et est présidé par l'Administrateur-Délégué.

Ce comité met en œuvre la politique d'investissement arrêtée par WEB SCA et assure le suivi des projets en cours ainsi que le suivi général de l'état du patrimoine immobilier de WEB SCA (relations avec les locataires, petits travaux à prévoir, etc.).

Il est en outre 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 (1) par mois.

Actuellement, il se compose des personnes suivantes:

- M. WAGNER Robert Jean, C.E.O.
- M. WAGNER Robert Laurent, Administrateur

- Mme WAGNER Valérie, administrateur
- Mme WAGNER Caroline, administrateur
- M. CARESTIA Rino, conseiller technique
- M. PIRMEZ Joël, conseiller technique
- M. HIGUET Pierre, conseiller financier

Au 30 septembre 2011, treize (13) réunions ont eu lieu.

• Missions

Le comité assure le suivi de l'avancement des divers projets en cours (investissements en cours, travaux réalisés/à réaliser, négociation de baux, etc.), des bâtiments disponibles et des demandes des locataires. A chaque réunion, les points suivants sont ainsi analysés :

- l'état d'avancement des négociations d'investissement ou de désinvestissement en cours ;
- le suivi de la maintenance technique des immeubles, en ce compris les chantiers de rénovation en cours ;
- l'étude des offres et devis pour les projets de construction, rénovation et extension ;
- les plannings des chantiers en cours, et leurs concordances avec les accords intervenus avec les locataires ;
- le suivi des autorisations administratives en matière de permis d'urbanisme et/ou socio-économiques ;
- la suffisance et la mise à disposition des fonds propres afin de couvrir les besoins de trésorerie ;
- la gestion commerciale locative, en ce compris les baux venant à échéance, les renouvellements, les demandes de location, etc.

4. Comité d'Audit

WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des Sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA a néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, entré en fonction au début de l'exercice 2010.

De manière générale, la mission du Comité d'Audit consiste à veiller à l'exactitude des informations comptables et financières destinées au Conseil d'Administration, aux actionnaires et aux tiers, au bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne et de gestion de risques, ainsi qu'à faire rapport de ses conclusions en la matière au Conseil d'Administration.

Jusqu'au 30 juin 2011, la présidence de ce comité était assurée par M. Jean-Pierre GÉRARD, Administrateur indépendant. Son mandat ayant pris fin, la présidence est désormais assurée par M. Jean-Claude DUCHATEAUX, lequel dispose des compétences et de l'indépendance nécessaires en matière de comptabilité et d'audit conformément à l'article 96 du Code des Sociétés. M. Claude BOLETTE fait également partie de ce comité.

Au 30 septembre 2011, les membres du comité sont :

- M. DUCHATEAUX Jean-Claude,
- M. BOLETTE Claude,
- Mme WAGNER Caroline.

Ce Comité d'Audit se réunit en principe au moins quatre (4) fois par exercice comptable pour examiner notamment les chiffres semestriels, annuels et les reportings financiers trimestriels.

Au 30 septembre 2011, quatre (4) réunions ont eu lieu.

• Missions

Au moins une (1) fois par an, le Comité d'Audit produit et remet un rapport au Conseil d'Administration sur son fonctionnement interne et ses conclusions générales sur les matières en sa compétence.

La durée des mandats des membres du Comité d'Audit n'excède pas celle de leur mandat d'administrateur.

Enfin, les membres du Comité d'Audit ont participé activement au suivi de l'élaboration des

informations financières publiées au cours de l'exercice.

Le Commissaire a été convié à certaines réunions afin de faire rapport de son travail d'audit des comptes annuels et semestriels de WEB SCA.

• Rémunération

Il est renvoyé au point E. « Rémunération » ci-après pour le détail des rémunérations

5. Comité de nomination et de rémunération

A l'occasion de l'entrée en vigueur de la nouvelle version du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, WEB SCA a examiné l'opportunité de mettre en place de tels comités et a décidé, au vu de la taille et de la structure de la Société, qu'il n'était pas nécessaire de les établir. WEB SCA répond par ailleurs aux critères énoncés par le nouvel article 526quater, § 3, du Code des Sociétés, inséré par l'article 7 de la loi du 6 avril 2010, et qui permettent de déroger à l'obligation d'établir un comité de rémunération. Les fonctions en principe attribuées à ces comités seront par conséquent exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble.

B. Politique d'investissement

Une politique d'investissement a été définie par les membres du Conseil d'Administration de WEB SA conformément aux statuts de WEB SCA en vue d'assurer une répartition adéquate des risques.

WEB SCA investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et répondant 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*.

La politique d'investissement de WEB SCA est basée sur l'accroissement de valeur de son patrimoine au profit de l'ensemble de ses 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 sortes de critères principaux :

- *critères d'ordre financier* : rendement, conditions locatives, impact sur le taux d'endettement, plus-value éventuelle... ;

- *critères d'ordre immobilier* : emplacement, situation, accessibilité, visibilité, qualité des matériaux et esthétique du bâtiment, qualité des locataires, réaffectation du bâtiment, situation juridique par rapport aux dispositions légales et réglementaires en vigueur... ;

- *critères d'ordre administratif* : autorisations diverses, respect des réglementations en vigueur, affectation du terrain au plan de secteur...

La politique d'investissement de la Sicafi 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 applicables

en matière de conflits d'intérêts prescrits par le Code des Sociétés, le Code de bonne conduite des administrateurs de sociétés, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et la Charte de « Corporate Governance » sont scrupuleusement respectés, quel que soit le montant des investissements.

En outre, les règles et les principes décisionnels suivants sont appliqués :

- les investissements inférieurs ou égaux à 500.000 € sont de la compétence de l'administrateur-délégué,
- les investissements inférieurs ou égaux à 2.500.000 € sont 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 € sont de la compétence exclusive du Conseil d'Administration.

La décision étant prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, en ce compris au moins la moitié des administrateurs indépendants.

WEB SCA s'intéresse aux investissements répondant au minimum aux caractéristiques ci-après :

- en Europe, dans la zone Euro, Charleroi et son hinterland, qui est le marché de base de WEB SCA et le restera (une partie prépondérante de son portefeuille, soit 81 % y est investie) ;
- dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
- dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
- jouissant d'une bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;
- de taille critique adéquate et bien équipés ;
- aptes à subir avec succès les vérifications de la « due diligence » portant sur les aspects

urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux ;

- disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.

WEB SCA s'intéresse aux opportunités de marché. Ainsi, dans le métier des biens commerciaux, des biens de bureaux et des biens semi-industriels, WEB SCA est susceptible de prendre des positions dites « en amont », réalisant le cas échéant des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité) des immeubles qu'elle acquerrait en état de futur achèvement.

WEB SCA est également susceptible de prendre part à des partenariats lorsque la taille de certaines opérations immobilières répondant à sa stratégie dépasserait sa propre capacité d'investissement ou lorsqu'une alliance se justifie par les compétences locales ou sectorielles dont le partenaire dispose.

Si les perspectives de création de valeur le justifient, WEB SCA pourrait envisager une diversification sectorielle pour autant qu'elle atteigne rapidement une taille significative.

C. Gouvernance d'entreprise de WEB SCA

En vertu de l'article 96, §2, du Code des Sociétés, WEB SCA, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, a établi la présente déclaration de Gouvernance d'entreprise.

Cette déclaration de gouvernement d'entreprises contient des informations détaillées et factuelles sur la gouvernance d'entreprise de WEB SCA, en ce compris les changements apportés dans la structure de la gouvernance d'entreprise de WEB

SCA ainsi que les événements récents pertinents.

WEB SCA accorde beaucoup d'importance à la bonne gouvernance et observe les principes de gouvernance d'entreprise décrits dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (ci-après, « le Code ») qui, conformément à l'Arrêté Royal du 6 juin 2010 portant sur la désignation du Code de Gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, est son code de référence. Le Code est consultable en annexe de l'Arrêté Royal précité (accessible sur le site internet du Moniteur Belge).

Conformément aux règles et directives contenues dans le Code, le cadre de gouvernance des activités de WEB SCA est spécifié dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société, et à laquelle il est renvoyé pour une description détaillée de la structure de gouvernance de WEB SCA. La Charte de Gouvernance d'Entreprise mise à jour est disponible sur le site Internet de la société (www.w-e-b.be).

Cette Charte de Gouvernance d'entreprise établit entre autres :

- des règles préventives des abus de marché conformément à la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché ;
- des règles en matière de conflits d'intérêts, applicables aux membres du Conseil d'Administration de WEB SA.

Chaque membre de l'équipe de gestion de WEB SCA s'est engagé individuellement à respecter les règles préventives des abus de marché et de gestion des conflits d'intérêts telles que définies dans la Charte de Gouvernance d'entreprise.

Conformément au Code des Sociétés et à ses statuts, WEB SCA est gérée par un Gérant statutaire, la société anonyme WEB SA. Dans le but d'assurer le plus grand respect des règles de gouvernance, les dispositions du Code trouvent application, lorsque cela est pertinent, au niveau du Gérant statutaire.

WEB SCA (le cas échéant via l'organisation de son Gérant statutaire) applique les principes de gouvernance contenus dans le Code en tenant compte des particularités qui lui sont propres. Elle applique ainsi l'intégralité des principes contenus dans le Code, avec les exceptions suivantes, qui se justifient par un souci d'éviter un formalisme excessif et/ou une éventuelle lourdeur dans l'organisation qui ne seraient pas nécessaires compte tenu de la taille de la Société et de son caractère familial :

- *Principe 1.4 du Code* : Outre la taille de la Société, le nombre restreint de ses dirigeants effectifs ainsi que le caractère familial de WEB SCA expliquent que celle-ci n'a pas, au stade actuel, formalisé le fonctionnement du management exécutif dans un règlement d'ordre intérieur ;
- *Principe 1.5 du Code* : Au cours de l'exercice 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA a été confiée à un administrateur non exécutif. Cette décision est effective depuis le 1er janvier 2011 ;
- *Principe 2.2 du Code* : Compte tenu du caractère familial de WEB SCA, qui se reflète dans la composition de ses organes de gestion, le Conseil d'Administration de WEB SA était jusqu'alors majoritairement composé d'administrateurs liés aux actionnaires familiaux. Au cours de l'exercice 2011, la Société a nommé plusieurs administrateurs indépendants en vue de contrebalancer cet aspect. Au 30 septembre 2011, le nombre d'administrateurs indépendants est égal au nombre d'administrateurs non indépendants. Par ailleurs, malgré les liens familiaux entre certains des administrateurs, chacun d'eux conserve son indépendance de jugement, et tous agissent en tout état de cause dans l'intérêt de WEB SCA et de ses actionnaires ;
- *Principe 2.3 du Code* : Au 30 septembre 2011, le Conseil d'Administration est composé de quatre (4) administrateurs exécutifs et quatre (4) administrateurs non exécutifs. Une procédure de nomination de nouveaux administrateurs non exécutifs supplémentaires doit être

envisagée, ce qui permettra de rétablir une majorité d'administrateurs non exécutifs au Conseil d'Administration ;

- *Principes 4.2, 5.3, 5.4 et 6.3 du Code* : WEB SCA ne s'est pas dotée d'un comité de nomination ni d'un comité de rémunération, le Conseil d'Administration ayant estimé que, compte tenu de la taille de la Société, l'instauration de tels comités serait disproportionnée. Conformément aux nouvelles obligations légales en la matière, les missions du comité de rémunération seront néanmoins exercées à l'avenir par le Conseil d'Administration dans son ensemble ;
- *Principes 4.12 et 4.14 du Code* : Il n'a pas été jugé nécessaire de formaliser une procédure d'évaluation par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. La Société a par ailleurs estimé qu'il en est de même en ce qui concerne la procédure d'évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur aux travaux du Conseil d'Administration. Compte tenu de la structure de la Société, ces évaluations se font en effet régulièrement de manière informelle tout au long des activités du Conseil d'Administration et la Société a estimé en conséquence qu'une « procédurisation » de ces évaluations constituerait un alourdissement inutile à ce stade ;
- *Principe 7.6 du Code* : Par dérogation au point 7.6 du Code, l'ensemble des administrateurs non exécutifs de WEB SA perçoit une rémunération fixe, déterminée par l'Assemblée Générale du gérant statutaire, indépendamment de leur participation à d'éventuels comités. Cette rémunération fixe s'explique par la taille de la Société et la nécessité de limiter, lorsque cela est possible, les divergences de traitement entre les administrateurs ;
- *Principes 7.11, 7.12 et 7.13* : Compte tenu du caractère familial de la Société, ainsi que du fait que les administrateurs exécutifs sont pour la plupart actionnaires de celle-ci, WEB SCA a décidé de s'écarter de la règle selon laquelle la rémunération des managers exécutifs devrait

être liée à leurs performances individuelles en leur octroyant une rémunération fixe. Compte tenu du caractère fixe des rémunérations des membres du Conseil d'Administration de WEB SCA, les principes 7.12 et 7.13 ne trouvent par ailleurs pas application.

Il ressort de l'énumération qui précède que les dérogations de WEB SCA aux recommandations du Code se justifient essentiellement par la taille de cette dernière et le caractère familial de WEB SCA. Au vu de la structure actuelle de WEB SCA, il serait disproportionné et techniquement complexe pour elle de respecter les points précités du Code.

D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques

La Société définit le contrôle interne comme l'ensemble des mesures qui, sous la responsabilité des membres du Conseil d'Administration, doivent assurer avec une certitude raisonnable (i) le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, plans et procédures internes, (ii) une conduite ordonnée, prudente et rationnelle des affaires, et (iii) une gestion adéquate des risques en vue de protéger son patrimoine.

• Responsabilités en matière de contrôle interne et de gestion des risques

Le Conseil d'Administration de WEB SA définit et met en œuvre le cadre de contrôle interne de la Société (politiques, procédures, réflexions sur l'organisation de la Société...) et de la gestion des risques. Au sein du Conseil d'Administration, les administrateurs exécutifs sont responsables de la mise en œuvre des mesures arrêtées par le Conseil d'Administration en la matière, ainsi que de toute proposition et/ou suggestion en ce domaine.

L'analyse et l'impact éventuel des principaux risques auxquels est confronté WEB SCA sont détaillés aux pages 5 à 11 du présent rapport financier. Ces risques sont réévalués systématiquement afin de mettre en place les moyens opérationnels nécessaires afin d'en minimiser les conséquences.

• Description des mesures de contrôle interne et de gestion des risques de WEB SCA

En vue d'assurer un environnement de contrôle interne adéquat, WEB SCA s'est dotée d'une organisation fondée sur les principes suivants :

- Une définition d'objectifs clairement définis

Les objectifs de WEB SCA sont définis par le Conseil d'Administration dans l'intérêt exclusif des actionnaires. WEB SCA entend créer un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux, semi-industriels et de bureaux générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

- Une répartition claire des tâches entre les différents organes et comités de la Société

La Société est gérée par le Conseil d'Administration de WEB SA, au sein duquel les dirigeants effectifs sont en charge de la gestion et les administrateurs non exécutifs en charge de la surveillance.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la direction effective de WEB SCA est confiée à deux (2) personnes physiques au moins, possédant l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

La Société s'est dotée d'un Comité de Gestion et d'un Comité d'Audit, dont les missions et le fonctionnement sont décrits ci-avant.

La gestion journalière de WEB SCA est assurée par deux délégués à la gestion journalière, désignés par le gérant statutaire.

Ils rendent compte de leur gestion au Conseil d'Administration.

- Un suivi et un contrôle continus des activités de WEB SCA

Les activités de WEB SCA sont régulièrement suivies au travers de différents comités et fonctions internes.

Le Comité de Gestion assure un suivi mensuel rapproché des activités de la Société (suivi des projets en cours, investissements, travaux, négociation de baux, etc.) ainsi que de l'état général du patrimoine immobilier de la Société (analyse des immeubles inoccupés, analyse du marché, etc.).

WEB SCA dispose en outre d'un Compliance Officer, en la personne de Mme Caroline WAGNER, en charge plus particulièrement du respect, par WEB SCA, de ses obligations légales et réglementaires.

Par ailleurs, le Commissaire 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 Comité d'Audit avant l'approbation des comptes semestriels et annuels.

- Une analyse régulière et une gestion des risques auxquels est exposée WEB SCA

Le Conseil d'Administration du gérant statutaire identifie régulièrement les risques pouvant avoir une incidence sur la gestion de la Sicafi, son secteur d'activité et par conséquent sur ses résultats. Sur cette base, il arrête toute mesure utile pour éliminer les risques identifiés ou, si cela est impossible, en neutraliser au maximum l'impact en cas de réalisation. Les risques (et les mesures adoptées en vue de leur gestion) sont plus amplement décrits à la section « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel.

E. Rémunération

WEB SCA souhaite faire preuve de transparence envers ses actionnaires et toutes les autres parties prenantes en leur fournissant des informations claires et cohérentes sur la rémunération de ses dirigeants.

Le rapport de rémunération ci-dessous a été approuvé par le Conseil d'Administration de WEB SA.

1. Elaboration de la politique de rémunération

La politique de rémunération arrêtée par WEB SCA les années précédentes n'a pas été modifiée au cours de l'exercice social sous revue et peut se décrire comme suit :

a) Pour WEB SA – gérant statutaire

Conformément à l'article 16 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières, la rémunération du gérant statutaire de WEB SCA ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par WEB SCA ou de ses filiales.

La rémunération du Gérant est fixée dans les statuts de WEB SCA et ne peut être modifiée que par une décision de son Assemblée Générale.

Le gérant de WEB SCA reçoit une rémunération pour sa gestion de la Société, déterminée conformément à l'article 26 des statuts de WEB SCA fixée annuellement par l'Assemblée Générale de la société, conformément à l'article 16, § 2, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Le gérant a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

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

b) Pour les administrateurs de WEB SA

L'ensemble des administrateurs perçoit une

rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat d'administrateur, déterminée par l'Assemblée Générale du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions du Conseil d'Administration.

La rémunération de chaque administrateur a été fixée à la somme de 1.250 € par réunion, répartie comme suit:

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

L'Assemblée Générale du 11 février 2011 de WEB SA a décidé d'octroyer au président du Conseil d'Administration, pour son mandat débuté le 1^{er} janvier 2011, une rémunération annuelle brute fixée à un montant de 35.000 € en sus de celle d'Administrateur.

La rémunération des administrateurs n'est pas liée aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

WEB SCA ne fournit aux administrateurs aucune rémunération, avantage, paiement lié à des actions ou autres incitants, autres que leur rémunération pour leurs services en tant qu'administrateur de WEB SA.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2010 a décidé d'octroyer une rémunération de 500 € brute par réunion aux invités et conseillers présents avec effet au 1^{er} octobre 2010.

c) Pour les dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs reçoivent une rémunération annuelle déterminée par l'Assemblée Générale du Gérant.

Cette rémunération est perçue en surplus de la rémunération que ceux-ci reçoivent en qualité d'administrateurs telle qu'indiquée ci-avant.

Cette rémunération n'est pas mise à charge de WEB SCA au sens de l'article 16 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières.

Les dirigeants effectifs ne perçoivent ni d'avantage en nature ni de rémunération liée aux résultats ou aux performances de WEB SCA.

d) Pour les membres du Comité d'Audit

L'ensemble des membres perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat, déterminée par le Conseil d'Administration du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions.

La rémunération de chaque administrateur a été fixée à la somme de 750 € par réunion, répartie comme suit:

- 250 € par réunion,
- 500 € en cas de présence effective à la réunion.

Pour assurer la présidence, le président du Comité d'Audit ne perçoit pas de rémunération différente de celles des autres membres.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2010 a décidé que si d'autres administrateurs ou des conseillers sont invités à participer aux réunions du Comité d'Audit, une rémunération brute fixée à 500 €, à charge de WEB SCA leur serait octroyée.

Ces rémunérations sont effectives depuis l'exercice 2010.

2. Fixation du niveau de rémunération

Le montant des rémunérations individuelles attribuées au cours de l'exercice social faisant l'objet du présent rapport a été fixé conformément à la politique de rémunération de WEB SCA.

a) Pour WEB SA, gérant statutaire

Les émoluments du gérant statutaire ont, conformément à l'article 26 des statuts, été modifiés le 30 juin 2011 par l'Assemblée Générale Ordinaire. Pour l'exercice 2011, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 334.859 € contre 326.479 € au 30 septembre 2010.

b) Pour les administrateurs de WEB SA

La rémunération individuelle de chaque administrateur du gérant statutaire a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions du Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2011, ce poste représente un montant global de 68.750 €.

c) Pour les dirigeants effectifs

Outre leur rémunération prévue en tant qu'administrateur, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2011, la somme totale de 75.000 €.

d) Pour les membres du Comité d'Audit

La rémunération individuelle de chaque membre a été arrêtée sur base de la liste des présences aux réunions.

Au 30 septembre 2011, ce poste représente un montant global de 17.000 € dont 6.000 € pour l'exercice 2010.

3. Déclaration sur la politique de rémunération pour l'exercice 2011

Les principes de base des rémunérations perçues en 2011 par l'ensemble des administrateurs et délégués à la gestion journalière sont décrits ci-dessus.

Leur rémunération est fixe et non liée aux prestations directes de la Société. Elle ne contient pas d'attribution d'actions ou options sur actions.

Aucun administrateur ne bénéficie d'un plan de pension.

La Société n'envisage pas, au stade actuel, de modifier sa politique de rémunération pour les deux exercices à venir.

Aucun administrateur ne s'est vu octroyer, au cours de l'exercice 2011, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

a) Rémunération des membres du Conseil d'Administration et des conseillers

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé à chaque administrateur

de WEB SA en sa qualité de membre du Conseil d'Administration et aux conseillers ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Conseil d'administration :

	29/10/2010	16/11/2010	03/12/2010	11/02/2011	06/04/2011	06/05/2011	30/06/2011	TOTAL
M. Robert WAGNER	500 € + 750 €	8.750 €						
M. J-C DUCHATEAUX	500 € + 750 €	8.750 €						
M. J-Pierre GERARD	500 € + 750 €	500 € 750 €	8.250 €					
M. R-Laurent WAGNER	500 € + 750 €	8.750 €						
Mme Caroline WAGNER	500 € + 750 €	8.750 €						
M. Christian JACQMIN	500 € + 750 €	8.750 €						
Mme Valérie WAGNER	500 € + 750 €	8.750 €						
M. Claude BOLETTE				500 € + 750 €	500 € + 750 €		500 € + 750 €	4.500 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3.500 €
	9.250 €	9.250 €	9.250 €	10.500 €	10.500 €	10.000 €	10.000 €	68.750 €

b) Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont perçu, en 2011, les sommes de :

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

Aucun contrat n'a été conclu avec WEB SCA ou WEB SA prévoyant le droit pour les dirigeants effectifs au paiement d'une indemnité en cas de départ.

c) Rémunération des membres du Comité d'Audit et des conseillers

Le tableau ci-dessous reprend le montant de rémunération accordé, directement ou indirectement, à chaque administrateur de WEB SA en sa qualité de membre du Comité d'Audit et aux Conseillers ainsi que l'historique de leur présence aux réunions du Comité d'Audit :

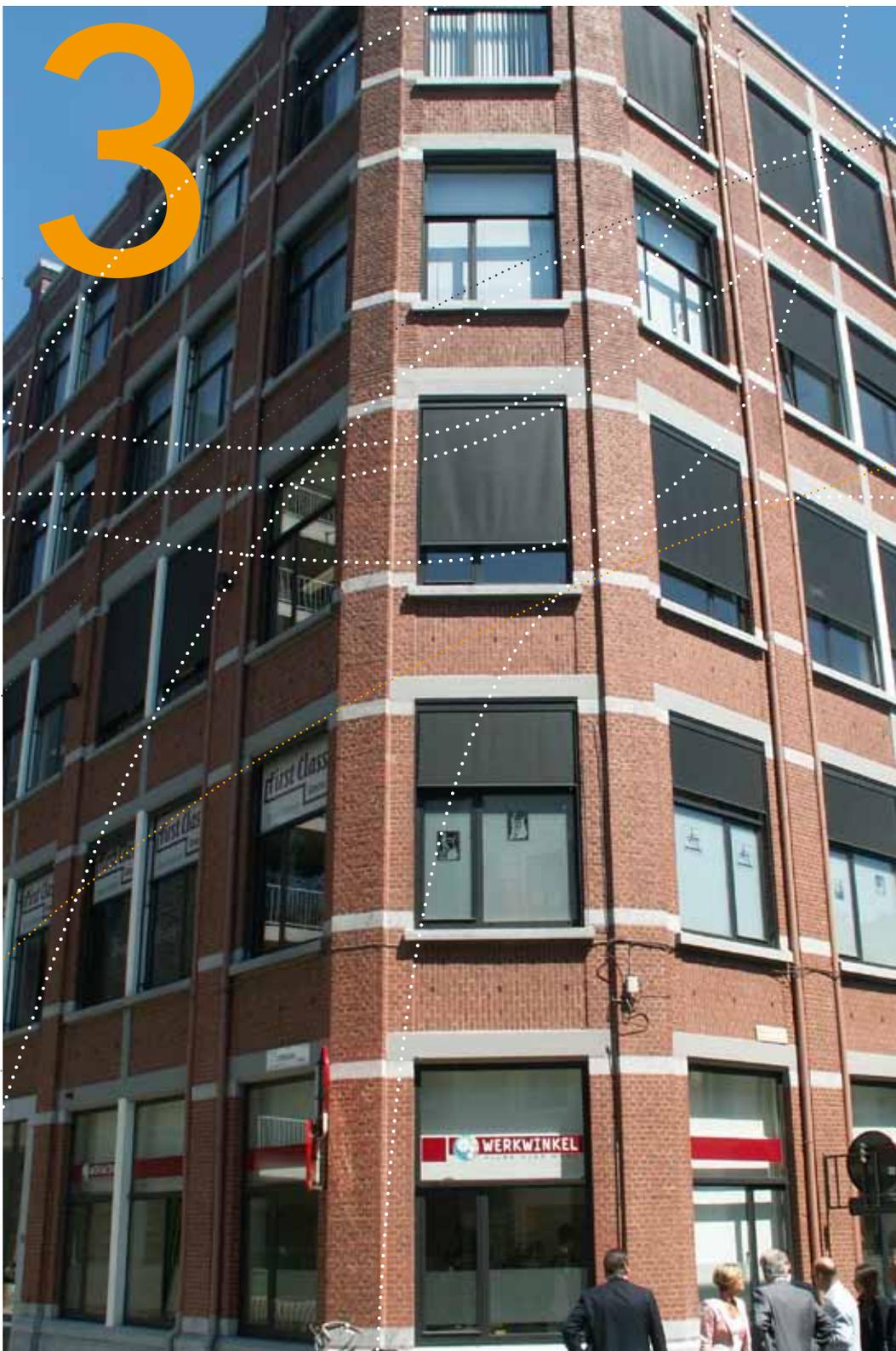
	28/10/2011	07/02/2011	02/05/2011	08/08/2011	TOTAL
M. J-C DUCHATEAUX	500 € + 250 €	3.000 €			
M. J-Pierre GERARD	500 € + 250 €	500 € + 250 €	500 € + 250 €		2.250 €
Mme Caroline WAGNER	500 € + 250 €	3.000 €			
M. Claude BOLETTE				500 € + 250 €	750 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	2.000 €
	2.750 €	2.750 €	2.750 €	2.750 €	11.000 €

d) Rémunération du commissaire

En 2011, le Commissaire a certifié que les comptes annuels de WEB 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 portant sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la Société. Des honoraires relatifs à cette mission de contrôle, pour un montant de 30.375 € HTVA, ont été attribués au Commissaire. Ceci correspond à 30.000 € pour les émoluments du Commissaire, et 375 € pour les frais et débours. Le Comité d'Audit a examiné et discuté avec le commissaire les résultats des audits du commissaire concernant ces comptes.

En outre, dans le cadre de l'augmentation de capital, 45.000 € HTVA ont été facturés par le Commissaire pour cette mission spécifique.

3



ALBERT BUILDING

Belpairestraat,20
2600 Berchem

- Immeuble de bureaux avec rez commercial
- 10 locataires répartis sur 11.118 m²

RAPPORT IMMOBILIER

A. Description des activités

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que définie ci-avant, WEB SCA investit en biens immobiliers au sens de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Par ses activités, WEB SCA vise à valoriser et à accroître ses actifs immobiliers, plus particulièrement dans les domaines commerciaux, de bureaux, semi-industriels et industriels. A l'heure actuelle, WEB SCA fait partie des spécialistes en investissement et gestion d'immeubles entrant dans ces catégories.

	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	Total
Surface totale	89.373 m ²	100.298 m ²	71.815 m ²	15.108 m ²	276.594 m ²
Valeur d'investissement	33.449.000 €	103.609.000 €	14.085.000 €	17.931.000 €	169.074.000 €
Répartition du patrimoine	19,78 %	61,28 %	8,33 %	10,61 %	100 %

WEB SCA peut également effectuer des placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté Royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif.

WEB SCA peut, en tant que preneur, conclure un contrat de location-financement immobilier en respectant l'article 35 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

WEB SCA peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

B. Opérations majeures de l'exercice 2011

L'augmentation de capital¹ avec droits de préférence s'est clôturée avec succès le 8 décembre 2010. En effet, les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs y ont souscrit à 100 %.

Le produit brut de l'offre des actions nouvelles s'est donc élevé au maximum annoncé soit 30.224.110 €.

Au cours de l'exercice, WEB SCA a effectué diverses opérations d'investissement sur fonds propres et acquisitions d'immeubles.

¹ Un communiqué de presse relatif aux résultats définitifs de l'offre a été publié dans « De Tijd » et « L'Echo » en date du 4/12/2010 ainsi que sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

1. Acquisitions

Comme détaillé dans la Note d'Opération¹, une partie des fonds perçus lors de l'augmentation de capital a été utilisée dans le cadre de l'acquisition des parts sociales de 3 sociétés immobilières devenues filiales de la Sicafi, et ce jusqu'au 30 juin 2011, date de fusion par absorption de ces dernières.

• SA Bromley

La première transaction s'est déroulée en date du 22 décembre 2010 avec la société immobilière, « SA Bromley », propriétaire d'un bâtiment de 11.118 m² (+ 106 parkings souterrains) situé à Anvers (Berchem). La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 12.050.000 €. La valeur d'investissement du portefeuille de cette société a été déterminée à 13.803.000 € au 30 septembre 2011 et représente 8,16 % du portefeuille global de WEB SCA, avec un rendement de 7,40 %.

• SPRL Center Meuble

Début février, la Sicafi a acquis les parts sociales de la « SPRL Center Meubles », société immobilière active dans le secteur du retail. Le portefeuille de cette dernière (7.890 m²) était composé de 3 immeubles situés à :

- Naninnes (3.223 m²),
- Péronntes (3.360 m²),
- Jumet (1.307 m²).

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 4.350.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 4.371.000 €. Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de cette société a été déterminée par l'expert immobilier à 4.484.000 € et représente 2,65 % du portefeuille de WEB avec un rendement moyen de 8,74 %.

• SA Immo Cigna

Enfin, le 22 février 2011, la Sicafi a acquis les parts sociales de la société « SA Immo Cigna »,

société immobilière active dans le secteur du retail et du bureau.

Le portefeuille de cette dernière (3.609 m²) comportait 3 immeubles :

- Courcelles (retail : 2.317 m²),
- Courcelles (bureau : 447 m²),
- Fleurus (retail : 845 m²).

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 3.400.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 3.429.000 €.

Bien que le secteur du résidentiel ne soit pas privilégié dans la politique d'investissement de la Sicafi, cette filiale a eu l'opportunité d'acquérir deux appartements (138 m² et 166 m²), situés au-dessus d'une de ses surfaces commerciales. Le choix de cette acquisition s'est imposé naturellement afin d'avoir la pleine propriété du bâtiment. Les transactions se sont déroulées début avril pour une valeur d'investissement globale de 248.857 €.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de cette société a été déterminée à 3.637.000 € et représente 2,15 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,55 %.

2. Ventes

Lors de la signature du bail le 26 octobre 2007, le locataire du site 21 (Win System) situé rue de l'industrie 9 à 6040 Jumet, avait sollicité une option d'achat pendant toute la durée du premier triennat. Ce dernier a décidé de lever cette option, et un prix de 525.000 € hors frais a été retenu. Au 30 septembre 2010, la valeur comptable du bien était de 422.222 €. Une plus-value de 102.778 € a été enregistrée. L'acte authentique s'est tenu le 28 octobre 2010.

¹ La Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, le Prospectus concernant l'Offre en souscription publique des Actions Nouvelles.

3. Investissements

Au cours de l'exercice, la Sicafi a affecté près de 1.560.000 € TVAC en aménagements de bâtiments existants et 3.060.000 € TVAC en construction de nouveaux bâtiments. Les principaux investissements sont détaillés ci-après :

• Projets de développements

- Site 27 : Rue du Grand Vivier à 6041 Gosselies

Un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 25 février 2011 pour la construction de deux bâtiments polyvalents modernes d'une surface de 1.500 m² chacun. Ces travaux, entamés en mai dernier, seront achevés d'ici le 31 décembre 2011. A l'issue des travaux, un des bâtiments sera occupé par un nouveau locataire commercial « Luxus ». L'autre sera occupé par l'enseigne « Lidl », qui se trouve actuellement à l'étroit dans un bâtiment du site City Nord. En parallèle, sur le site City Nord lui-même, la surface commerciale d'environ 900 m² (l'actuel « Lidl ») sera démolie pour la transformer en une aire de parkings.

L'impact de cette première phase est déjà significatif puisque d'une valorisation avant travaux de 371.000 € (au 31 mars 2011), le site est, compte tenu des travaux déjà effectués, valorisé à 2.217.000 € à la clôture de l'exercice. Sa valorisation a évolué de près de 497,57 % depuis la dernière clôture annuelle. A terme, l'expert table sur une valorisation estimée à 4.275.000 €.

Le montant des investissements pour ce site s'élève à la clôture de l'exercice à 750.000 € TVAC.

• Dépenses capitalisées

- Site 1 : Rue de l'Industrie 12 à 6040 Jumet

Suite à la signature du bail avec la société « AMP », des travaux d'aménagements (électricité, peinture) ont été réalisés à concurrence de 45.000 € TVAC. Le bail a pris cours le 1^{er} juillet 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 3,48 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 2.497.000 € et représente 1,48 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 13,84 %.

- Site 4 : Rue d'Acoz 5 à 6120 Nalinnes

Suite au départ d'un locataire d'une cellule commerciale, des travaux de remise en état ont été réalisés à hauteur de 7.000 € TVAC. Le bail avec le nouveau locataire a pris cours au 1^{er} janvier 2011.

Suite à la faillite d'un locataire dans une autre surface, des travaux de remise en état (peinture, toiture) ont été réalisés pour près de 6.000 € TVAC dans le cadre du nouveau bail signé, lequel a pris cours au 1^{er} août 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 0,28 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 3.962.000 €, avec un rendement moyen de 7,43 %.

- Site 9 : Rue du Chemin de Fer à 6041 Gosselies.

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 6 avril 2009 pour la construction d'un bâtiment de 2.500 m² sur une partie du site. Depuis le 1^{er} février 2011, 2.250 m² sont loués pour 27 ans au « Groupe Delhaize » pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne « Red Market ». Le solde, soit 250 m², est loué à une franchise spécialisée en châssis et fenêtres sous l'enseigne « Engels », le bail prenant cours le 1^{er} novembre 2011. Les travaux de construction entamés dans le courant de l'exercice précédent sont terminés et le montant des travaux consentis au cours de ce semestre s'élèvent à 482.000 € TVAC.

Toujours sur ce site, à proximité de ce nouveau bâtiment, des travaux complémentaires de l'ordre de 22.000 € TVAC ont été réalisés pour le locataire « Planet Foot » dans le cadre de l'extension de 50 m² des sanitaires et vestiaires.

La valorisation de ce site a évolué de près de 28,36 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 4.481.000 € et représente 2,65 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 6,57 %.

- Site 10 : Rue de Namur à 6041 Gosselies

Dans le cadre de la réhabilitation du site, des travaux préparatoires de démolition, de terrassement et de rénovation des façades ont été entamés au cours du semestre pour un montant de 215.000 € TVAC.

Suite à la signature du bail avec l'enseigne « Cassis Paprika », des travaux de remodeling de la façade ont été effectués pour un montant de 34.000 € TVAC. Le bail a pris cours le 1^{er} mai 2011.

Dans le cadre d'un avenant au bail, à la demande du locataire « City Form », un permis a été octroyé le 23 mai 2011 pour l'aménagement des façades et la construction d'une terrasse couverte. Des travaux au niveau des abords et des parkings ont déjà été réalisés à concurrence de 49.000 € TVAC.

La valorisation de ce site a évolué de près de 7,18 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 5.253.000 € et représente 3,11 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 13,47%.

- Site 13 : City-Nord à 6041 Gosselies

De profonds travaux de transformation des façades et de réaménagement de la galerie débutés lors de l'exercice précédent ont été terminés. Le montant des travaux consentis au cours de l'exercice s'élève à 595.000 € TVAC. L'ensemble des baux ont pris cours, générant une augmentation importante des revenus locatifs.

Suite à l'octroi du permis d'urbanisme le 25 janvier 2011, un bâtiment destiné à un sushi bar « Kokeshi » a été construit au cours de l'exercice moyennant un investissement de l'ordre de 245.000 €. Le bail a pris cours le

1^{er} juillet. Le bâtiment est valorisé par l'expert à 345.000 €.

Suite au départ du locataire « Les Tissus du Chien Vert », des investissements de l'ordre de 2.000 € TVAC ont été réalisés dans le cadre de la signature d'un nouveau bail avec l'enseigne « Kvik ». Ces derniers ont été affectés à des travaux intérieurs (plomberie, châssis, dalle poly béton) et extérieurs (réaménagement des parkings et espaces verts).

La valorisation de ce site a évolué de près de 1,85 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 48.921.000 € et représente 28,93 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 7,49 %.

- Site 16 : Rue Belpaire 20 à 2600 Berchem

Dans le cadre de cette récente acquisition, 195.000 € TVAC ont été affectés à des travaux relatifs au conditionnement d'air.

- Site 22 : Rue de Namur 138 à 6041 Gosselies

Suite à la signature du bail avec le bureau d'architectures « DDM », le premier étage des bureaux, inoccupés depuis plusieurs années, a fait l'objet d'aménagements intérieurs importants, pour un montant de 214.000 € TVAC. Le bail a pris cours le 15 août dernier. Un bail a également été signé avec une institution bancaire de renom pour le rez-de-chaussée de ce même bâtiment, lequel doit également être agrandi de près de 395 m², la demande de permis est en cours .

- Site 23 : RN5 à 6041 Gosselies

Suite à l'octroi du permis en date du 22 février 2011, les travaux d'extension de l'atelier de montage pneumatique « CEP Pneus » ont été réalisés pour 118.000 € TVAC, l'avenant au bail a pris cours le 1er juin, moyennant une majoration du loyer annuel de 14.700,00 €.

La valorisation de ce bâtiment a évolué de près de 23,43 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investis-

sement du portefeuille de ce dernier a été déterminée à 943.000 €, avec un rendement de 8,09 %.

Dans le cadre du renouvellement du bail, à la demande du locataire « Lapeyre », des travaux d'aménagements des façades et abords ont été réalisés à concurrence de 21.000 € TVAC.

La valorisation de ce bâtiment a évolué de près de 4,58 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce dernier a été déterminée à 1.825.000 €, avec un rendement de 7,12 %.

- Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 à 6030 Marchienne-au-Pont

Au cours de l'exercice, 125.000 € TVAC ont été investis sur ce site, principalement pour le locataire « Xylowatt ». Un premier avenant prévoyait d'importants travaux de rénovation des bureaux existants (plomberie, chauffage, électricité, châssis, isolation, etc.), une extension de 200 m² de bureaux moyennant un loyer complémentaire annuel de 37.500 € à partir du 1^{er} mars 2011. Un second avenant a également été signé pour l'extension de l'atelier moyennant un loyer complémentaire annuel de 19.440 € à partir du 1^{er} septembre 2011. Cette surface (540 m²) a été reprise partiellement sur la surface mitoyenne inoccupée. Le solde, soit 1.800 m² a été loué à une société spécialisée dans l'événementiel à partir du 1^{er} octobre.

La valorisation de ce site a évolué de près de 3,92 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 2.489.000 € et représente 1,47 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 17,71 %.

- Site 31: Rue Zéphirin Fontaine 50-70 à 7130 Binche

Dans le cadre du bail signé en avril 2010 avec une concession automobile « Fiat », des travaux de plomberie et de sanitaires ont été réalisés pour 9.600 € TVAC.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 988.000 € et représente 0,58 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 10,91 %.

- Site 32 : Rue de la Pépinière 5 à 6041 Gosselies

Pour mémoire, un permis d'urbanisme avait été octroyé en date du 28 septembre 2010 pour la construction d'un bâtiment de 1.500 m² loué à l'enseigne « Carglass ». La construction entamée au début de l'exercice est terminée moyennant un investissement d'environ 950.000 €. Le bail a pris cours le 1^{er} juillet 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 233,06 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 2.005.000 €, avec un rendement moyen de 7,18 %.

- Site 33 : Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies

Des investissements de l'ordre de 24.000 € TVAC ont été réalisés pour scinder un bâtiment en 2 suite au départ d'un locataire. La partie vacante a été mise à disposition du nouveau locataire en mars 2011.

La valorisation de ce site a évolué de près de 0,54 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 16.756.000 € et représente 9,91 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,84 %.

- Site 38: Rue Philippe Monnoyer, 50-70 à 6180 Courcelles

Les travaux de construction de 2 cellules commerciales supplémentaires ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 515.000 €. Une première surface de 400 m² est louée à « Eldi » depuis le 1^{er} juillet 2011, la seconde de 1.100 m² est louée à l'enseigne « Bingo Meubles » à partir du 1^{er} décembre 2011.

Ces travaux ont impacté sensiblement la valorisation du site, laquelle a bondi de 18,68 % depuis la dernière clôture annuelle.

Au 30 septembre 2011, la valeur d'investissement de ce bâtiment a été déterminée à 5.382.000 € et représente 3,18 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,51 %.

C. Le portefeuille

Conformément aux articles 6 et 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif au sicafo immobilières, les biens immobiliers du portefeuille de WEB SCA font l'objet d'une expertise immobilière trimestrielle et annuelle.

A ce jour, ces missions d'expert immobilier sont confiées à DTZ Winssinger & Associés, société anonyme de droit belge, ayant son siège social à 1170 Bruxelles, chaussée de la Hulpe 166, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0422.118.165, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable. Elle est représentée, pour cette mission, par M. Benoît FORGEUR, Managing Director et M. Christophe ACKERMANS, Director.

Début de mandat en cours : 14 décembre 2010
Fin de mandat en cours : 31 décembre 2011

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 €, sur base du portefeuille au 30 septembre 2010. En cas de variation supérieure à 10 % de la superficie totale des biens le montant précité est adapté. Au 30 septembre 2011, ce poste représente 60.000 € HTVA auxquels viennent s'ajouter 12.041,50 € HTVA pour l'expertise de biens en vue d'acquisition.

1. Méthodes d'évaluation

• Définitions

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

1. Par « **Valeur vénale** »¹ (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 convenance).

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 : l'expert est parti du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution,

¹ La « Valeur vénale » correspond à la « Fair Value ».

- 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 les 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.

• Méthodologie

L'expert analyse constamment les transactions de vente, d'achat et de location, ce qui 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 m²).

Grâce aux connaissances ainsi accumulées, l'expert procède 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 m² 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.

2. Descriptif du portefeuille

Ensembles industriels



Adresse	Rue de la glacerie 122, 6180 Courcelles	site 008
Année de construction	1920 - 1980 - 1990 - 2005	
Surface locative	32.926 m ²	
Locataires	Cedicora SA : 01/06/2007 au 31/05/2016 Forever Product SA : 01/04/1996 au 31/03/2032 Kasongo : 01/03/2011 au 28/02/2020 Transports Preion SPRL : 01/01/2009 au 31/12/2017 Corps et Esprit SPRLU : 01/08/2010 au 31/07/2019 Daminet C. : 01/03/2005 au 28/02/2014 SIDD SA : 15/11/1996 au 15/11/2012 Astral Piscines SAS : 01/12/2007 au 30/11/2016 Mutualité Neutres du Hainaut : 01/08/2011 au 31/07/2014	



Adresse	Rue de Namur 136/138, 6041 Gosselies	site 010
Année de construction	1920 - 2011	
Surface locative	27.195m ²	
Locataires	City Form : 01/09/2003 au 31/08/2030 Van Marcke : 01/06/1997 au 31/05/2015 Mondial Textiles : 01/08/2003 au 31/07/2021 Damart : 01/09/2007 au 31/08/2016 Oncle Jo : 01/07/2004 au 30/06/2031 Dob : 01/01/2005 au 31/12/2031 Planet Pneus : 01/05/2009 au 30/04/2012 Rassart J. : 01/07/2004 au 30/06/2012 Walcast : 01/11/1986 au 31/12/2011 Rev'Intérieur : 01/10/2003 au 30/09/2021 Cassis Paprika : 01/05/2011 au 30/04/2020	



Adresse	Rue Thomas Bonehill 30, 6030 Marchienne-Au-Pont	site 030
Année de construction	1950	
Surface locative	13.687 m ²	
Locataires	Usinor : 01/06/2005 au 30/09/2017 Carsid SA : 01/10/2003 au 30/09/2012 Safe Conduite SPRL : 01/12/2000 au 30/11/2012 Xylowatt SA : 01/07/2010 au 30/06/2019 Alissar : 01/11/2000 au 31/10/2012 Ijsboerke SA : 01/03/2003 au 29/02/2012 Belgacom SA : 01/07/2009 au 30/06/2018	

Immeubles industriels



Adresse Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet site 001
Année de construction 1970 - 2007
Surface locative 12.656 m²
Locataires Literie Internationale SPRL : 01/09/2010 au 31/08/2019
 A.M.P. SA : 01/07/2011 au 31/08/2014
 Vide : 1.019 m²



Adresse Avenue des Etats-Unis 90, 6041 Gosselies site 003
Année de construction 1999 - 2007
Surface locative 465 m² + 18.089 m² de parking
Locataires Gimaco SPRL : 01/09/1998 au 31/08/2016 (465 m²)
 Gruber Logistics SPRL : 01/11/2007 au 31/10/2016 (18.089 m²)



Adresse Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies site 005
Année de construction +/- 1975 - 2008
Surface locative 12.170 m²
Locataires Granit Inter SA : 01/03/2008 au 28/02/2014
 Le Forem : 15/10/2009 au 14/10/2018
 Facq SA : 15/11/2008 au 15/11/2035
 Sentiers du Monde SPRL : 01/11/2009 au 31/10/2018



Adresse Rue du Cerisier, 6041 Gosselies site 005
Année de construction 1974-1996
Surface locative 6.323 m²
Locataires Inter-carrelage SA : 01/12/2009 au 30/11/2013



Adresse Rue de l'Industrie 23, 4700 Eupen site 006
Année de construction ± 1980 - 2004
Surface locative 8.342 m²
Locataires Eupener Karting SPRL : 01/04/2004 au 31/03/2022
 AS 24 Belgie SA : 01/01/2000 au 31/12/2019



Adresse Rue Ledoux 138, 6040 Jumet

site 007

Année de construction ± 1980

Surface locative 960 m²

Locataire

Vidange Inter SPRL : 01/04/1981 au 31/03/2017
Siciliano J. : 01/04/2007 au 31/03/2012
Baadi N. : 01/01/2011 au 31/12/2011
Boucher F. : 01/03/2003 au 31/12/2011



Adresse Rue des Emaileries 4/12, 6041 Gosselies

site 011

Année de construction 1960

Surface locative 10.778 m²

Locataires

Cuir n° 1 : 01/08/1996 au 31/07/2014
Rev'Intérieur : 01/11/2009 au 31/01/2012
La Foirfouille : 01/07/2007 au 31/12/2011
Rack Store : 15/12/2009 au 15/12/2018



Adresse Avenue de l'Espérance 1, 6220 Fleurus

site 012

Année de construction 1992

Surface locative 3.797 m²

Locataire

Greday's SPRL : 01/04/2010 au 31/03/2019



Adresse Rue Blériot 1, 6041 Gosselies

site 017

Année de construction 1995

Surface locative 10.413 m²

Locataire

Michelin Belux SA : 01/07/1996 au 30/06/2023



Adresse Rue Adrienne Boland 12, 6041 Gosselies

Année de construction 1995

Surface locative 1.025 m²

Locataire Dentressangle Distribution Services NV : 10/04/1996 au 30/09/2011

site 017



Adresse Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies

Année de construction 1995

Surface locative 1.029 m²

Locataire Attecam SPRLU : 01/07/2003 au 30/06/2012

site 017



Adresse Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Année de construction 1995

Surface locative 2.753 m²

Locataire Belgian Racing SA – Marc VDS : 15/12/2009 au 15/12/2018

site 017



Adresse Rue Adrienne Boland, 6041 Gosselies

Année de construction 2001

Surface locative 272 m²

Locataire Wacker Neuson BV : 01/01/2001 au 31/12/2018

site 017



Adresse Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

site 033

Année de construction 1992

Surface locative 1.583 m²

Locataires

DAS SA : 01/03/2006 au 28/02/2015
 W. Team SA : 01/06/2009 au 31/05/2012
 Bel Is Immo SA : 01/06/2009 au 31/05/2012
 Devilca Belgium SA : 01/11/1999 au 31/10/2014
 Decamps : 01/02/2006 au 31/01/2015
 Evrard F. : 01/05/2007 au 30/09/2011



Adresse Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

site 033

Année de construction 1992

Surface locative 7.321 m²

Locataires

Facotherm NV : 01/08/2006 au 31/07/2015
 Euro Trafic SA : 01/03/2006 au 28/02/2015
 Enercon Services Belgium SPRL : 01/04/2008 au 31/03/2017
 CEP SPRL : 01/11/2009 au 31/10/2018
 PSB Sonorisation SCS : 01/03/2007 au 29/02/2016
 Le temps d'un délice : 01/11/2010 au 31/10/2019
 Jacops sud : 01/02/2011 au 31/01/2020
 Carglass : 15/03/2011 au 30/06/2011



Adresse Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

site 033

Année de construction 2006

Surface locative 7.678 m²

Locataires

CPAS : 01/12/2009 au 30/11/2012
 Royal Canin SA : 01/11/2006 au 31/10/2015
 Kone SA : 01/02/2007 au 31/01/2013
 W. Team SA : 01/10/2007 au 31/03/2012
 PIG's SPRL : 01/10/2007 au 30/09/2016
 Comarfin SPRL : 01/06/2007 au 31/05/2016
 Clyde Bergmann SA : 01/04/2007 au 31/03/2019
 Belgian Racing SA-Marc VDS : 01/04/2011 au 31/03/2020



Adresse Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

site 033

Année de construction 2007

Surface locative 4.398 m²

Locataire

Tercel SA : 01/11/2007 au 31/10/2013

Immeubles commerciaux



Adresse Route de Philippeville 196/206,
6010 Couillet

site 002

Année de construction 2006

Surface locative 1.861 m²

Locataires Carrefour : 01/03/2006 au 31/05/2011
Red Market : 01/06/2011 au 31/05/2038
ECC SRPL : 01/12/2008 au 30/11/2017
EWETA : 01/01/2008 au 31/12/2016



Adresse Route de Philippeville 193, 6280 Gerpinnes

site 004

Année de construction 2003

Surface locative 588 m²

Locataires Styl Cuisine : 01/01/2003 au 31/12/2020
Nutripharm : 01/04/2003 au 31/03/2012
Passe Partout SA : 01/06/2005 au 31/05/2014
Ideal Services : 01/05/2010 au 30/04/2019



Adresse Rue d'Acoz 5, 6120 Nalines

site 004

Année de construction 1998 - 1999

Surface locative 1.513 m²

Locataires Van Hopplynus Opticiens : 01/09/2009 au 30/08/2018
Anjali : 01/08/2004 au 31/07/2013
Lachapelle : 01/01/2001 au 31/12/2018
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
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
Cap Sud : 01/01/2011 au 31/12/2019



Adresse Route de Philippeville 6, 6120 Nalines

site 004

Année de construction 1920-2001

Surface locative 330 m²

Locataire Image : 01/07/2005 au 30/06/2014
Grey : 01/08/2011 au 31/07/2020



Adresse Avenue des Etats-Unis 34, 6041 Gosselies

Année de construction 2008

Surface locative 2.500 m² + 6.602 m² terrain

Locataire Planet Foot : 01/04/2010 au 31/03/2019

site 009



Adresse Avenue des Etats-Unis 38-40, 6041 Gosselies

Année de construction 2011

Surface locative 2.500 m²

Locataire Red Market : 01/02/2011 au 31/01/2038
Engels : 01/11/2011 au 31/10/2020

site 009



Adresse Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Année de construction 2005

Surface locative 6.071 m²

Locataire Media Markt : 01/05/2005 au 30/04/2025

site 010



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean, 6041 Gosselies

Année de construction 1980 - 1996 - 2004

Surface locative 4.585 m²

Locataire Rack Store : 01/04/2009 au 31/03/2018

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 17, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1990 - 2002

Surface locative 574 m²

Locataire Commissariat de Police : 01/05/2001 au 30/04/2013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1990 – 2010

Surface locative 3.497 m²



Locataires

Shoe Discount : 01/06/1988 au 31/05/2015
 Leenbakker : 01/05/1993 au 30/09/2019
 Taverne City : 15/10/1998 au 15/10/2015
 Pizzeria Titanic : 01/04/1995 au 31/03/2013
 L'Adriatic : 01/09/2007 au 31/08/2016
 Messaline : 01/08/2009 au 31/07/2018
 Gelateria : 01/07/2010 au 30/06/2019
 O'Cool : 01/07/1988 au 30/06/2015
 Sandwicherie : 15/06/2010 au 15/06/2019
 Au temps fleuri : 01/07/2003 au 30/06/2021



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 38, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1988 - 2003

Surface locative 984 m²

Locataire La Foirfouille : 01/01/2007 au 31/12/2015



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 34, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1988 - 2004

Surface locative 984 m²

Locataire C & A : 01/09/1988 au 31/08/2015



Adresse	CITY NORD Avenue du Chêne Saint-Jean 30, 6041 Gosselies	site 013
Année de construction	1988 - 2003	
Surface locative	984 m ²	
Locataire	Prémaman 2 : 15/10/1988 au 15/10/2015	



Adresse	CITY NORD Avenue du Chêne Saint-Jean 1418, 6041 Gosselies	site 013
Année de construction	1989 – 1995	
Surface locative	740 m ²	
Locataires	Bent Shoe : 01/08/1995 au 31/07/2013 Tom & Co : 01/08/1995 au 31/07/2022	



Adresse	CITY NORD Avenue du Chêne Saint-Jean 26, 6041 Gosselies	site 013
Année de construction	1988 - 1997	
Surface locative	998 m ²	
Locataire	Ava Papier : 01/07/1997 au 30/06/2015	



Adresse	CITY NORD Avenue du Chêne Saint-Jean 22, 6041 Gosselies	site 013
Année de construction	1988 - 2006	
Surface locative	311 m ²	
Locataire	Orchestra : 15/03/2006 au 15/03/2015	



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 10, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1989 - 2002

Surface locative 1.132 m²

Locataire Aldi : 01/05/1989 au 30/04/2016



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 2, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1989 - 2001 - 2009

Surface locative 1.127 m²

Locataire Porte d'Orient : 01/05/1989 au 30/04/2025



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 9, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1989 - 1997

Surface locative 617 m²

Locataire Cash Converters : 15/02/1997 au 15/02/2015



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance, 6041 Gosselies **site 013**

Année de construction 1989 - 1998

Surface locative 982 m²

Locataire Vanden Borre : 01/09/1989 au 31/08/2016



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 21, 6041 Gosselies

Année de construction 1989 - 1992 - 2009

Surface locative 1.159 m²

Locataire Kréfel : 01/06/2009 au 31/05/2027

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 26, 6041 Gosselies

Année de construction 1988 - 1998

Surface locative 979 m²

Locataire Cuir n° 1 : 01/01/1989 au 31/12/2015

site 013



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 10-14, 6041 Gosselies

Année de construction 1989 - 2004

Surface locative 982 m²

Locataires Paradis du Sommeil : 15/06/1999 au 14/06/2017
Hémisphère Sud : 01/07/2005 au 30/06/2014

site 013



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 13, 6041 Gosselies

Année de construction 1989 - 2001

Surface locative 1.041 m²

Locataire Château d'Ax : 01/04/1998 au 31/03/2016

site 013



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 17, 6041 Gosselies

Année de construction 1989 - 2002

Surface locative 982 m²

Locataire Ixina : 01/10/2002 au 30/09/2020

site 013



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 26, 6041 Gosselies

Année de construction 1989 - 1999

Surface locative 1.457 m²

Locataires Maxi Toys / Blokker : 01/04/1999 au 31/03/2017

site 013



Adresse CITY NORD
Rue de la Renaissance 18, 6041 Gosselies

Année de construction 1992

Surface locative 1.489 m²

Locataire Meubles Ecuveuil : 10/01/1992 au 31/12/2018

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 1, 6041 Gosselies

Année de construction 1993 - 2001

Surface locative 144 m²

Locataire Rack Store Café : 01/10/2001 au 30/09/2019

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 1, 6041 Gosselies

Année de construction 1993 - 2000

Surface locative 288 m²

Locataire Di : 01/11/2000 au 31/10/2018

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 33, 6041 Gosselies

Année de construction 1990

Surface locative 975 m²

Locataire Brantano : 01/01/1991 au 31/12/2017

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier, 6041 Gosselies

Année de construction 1990

Surface locative 979 m²

Locataire Literie Prestige : 01/05/1994 au 30/04/2012

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 7 & 25, 6041 Gosselies

Année de construction 1991 - 2000

Surface locative 1.482 m²

Locataires Casa : 01/10/1999 au 30/09/2017
Kvik : 15/12/2009 au 15/12/2018

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 30, 6041 Gosselies

Année de construction 1991 - 2000

Surface locative 980 m²

Locataire Lidl : 15/04/1991 au 15/04/2027

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 10, 6041 Gosselies

Année de construction 1991

Surface locative 758 m²

Locataire Pronti : 15/12/1991 au 15/12/2018

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 6, 6041 Gosselies

Année de construction 1991

Surface locative 892 m²

Locataires Excédence 3 Suisses : 01/05/1993 au 30/04/2011
Bébé Avenue : 01/05/2011 au 30/04/2020

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 2, 6041 Gosselies

Année de construction 1991

Surface locative 614 m²

Locataire Cerclindus SA : 01/08/2000 au 31/07/2018

site 013



Adresse CITY NORD
Rue de Namur 101, 6041 Gosselies

Année de construction 1994

Surface locative 508 m²

Locataire VDP Wallonie : 01/11/1994 au 31/10/2012

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 14, 6041 Gosselies

Année de construction 1991

Surface locative 2.080 m²

Locataire JD Pack SPRL : 15/03/2007 au 15/03/2016

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean, 6041 Gosselies

Année de construction 2011

Surface locative 150 m²

Locataire Kokeshi : 01/07/2011 au 30/06/2020

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Chêne Saint-Jean 29, 6041 Gosselies

Année de construction 1995 - 2000

Surface locative 201 m²

Locataire Planet Parfum : 01/05/2000 au 30/04/2027

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 13-17, 6041 Gosselies

Année de construction 1992 - 2004

Surface locative 858 m²

Locataires Planet Pneus : 01/07/1991 au 30/06/2018
Hema : 01/09/2006 au 31/08/2015

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 9, 6041 Gosselies

Année de construction 1995 - 2002

Surface locative 597 m²

Locataire Eggo : 01/02/2006 au 31/01/2015

site 013



Adresse CITY NORD
Avenue du Grand Vivier 5, 6041 Gosselies

Année de construction 1996 - 2004

Surface locative 400 m²

Locataire Fashion Outlet : 01/04/2009 au 31/03/2012

site 013



Adresse Chaussée de Mons 56, 6150 Anderlues

Année de construction 2008

Surface locative 1.550 m²

Locataire Bouba City : 01/11/2008 au 31/10/2017
S.S.M.H SPRL : 01/09/2011 au 31/08/2020

site 014



Adresse Rue Général de Gaulle, 6180 Courcelles

site 020

Année de construction ± 1950 - 2004

Surface locative 2.600 m²

Locataires

Dachkin SPRL : 01/06/2007 au 31/05/2016
 Zeeman NV : 15/09/2001 au 15/09/2019
 Shoe Discount SA : 01/06/2002 au 31/05/2029
 Bel & Bo NV : 01/08/2003 au 31/07/2030
 Yanssens P. : 01/09/2011 au 31/08/2020
 Denis V. : 15/07/2011 au 14/07/2020



Adresse Route Nationale 5 187, 6041 Gosselies

site 023

Année de construction 1993

Surface locative 1.728 m²

Locataire

Lapeyre SA : 01/05/1994 au 30/04/2021



Adresse Route Nationale 5 183, 6041 Gosselies

site 023

Année de construction 1993 - 2003

Surface locative 292 m²

Locataire

Pro Duo : 01/06/2008 au 31/05/2017



Adresse Route Nationale 5 189, 6041 Gosselies

site 023

Année de construction 1993

Surface locative 1.005 m²

Locataire

American B-52 : 01/11/1998 au 31/10/2016



Adresse Route Nationale 5 195, 6041 Gosselies site 023
Année de construction 1997 – 2003 - 2011
Surface locative 735 m²
Locataire Comptoir Européen du Pneu : 01/09/2003 au 31/08/2015



Adresse Route Nationale 5 191, 6041 Gosselies site 023
Année de construction 1997 - 2008
Surface locative 1.000 m²
Locataire Inside : 01/09/2008 au 31/08/2017



Adresse Route Nationale 5 193, 6041 Gosselies site 023
Année de construction 2005
Surface locative 350 m²
Locataire Bulthaup : 20/10/2006 au 20/10/2015



Adresse Avenue du Grand Vivier 18/26, 6041 Gosselies site 027
Année de construction 2011
Surface locative 3.000 m²
Locataire Lidl – Luxus Maniet mise à disposition 4T/2011



Adresse	Rue Zéphirin Fontaine 50/70, 7130 Binche	site 031
Année de construction	1964 -1999 - 2007 - 2010	
Surface locative	2.508 m ²	
Locataire	New Binche Automobile SPRL : 15/04/2010 au 15/04/2019	



Adresse	Avenue des Etats-Unis 25, 6041 Gosselies	site 032
Année de construction	2000	
Surface locative	1.550 m ²	
Locataire	Univers du Cuir : 01/07/2000 au 30/06/2018	



Adresse	Avenue des Etats-Unis 17, 6041 Gosselies	site 032
Année de construction	2000	
Surface locative	550 m ²	
Locataire	Buffalo Grill : 01/04/2000 au 31/03/2036	



Adresse	Avenue des Etats-Unis 9, 6041 Gosselies	site 032
Année de construction	2000 - 2002	
Surface locative	1.757 m ²	
Locataires	Circus : 01/09/2000 au 31/08/2018 Bowling : 01/09/2000 au 31/08/2018	



Adresse Rue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

site 032

Année de construction 2000 - 2004 - 2007

Surface locative 2.270 m²

Locataires Le D-Clic : 01/09/2010 au 31/08/2019
Le Vice & Versa : 01/03/2010 au 28/02/2019
M&L Fitness : 15/06/2009 au 15/06/2018



Adresse Rue de la Pépinière, 6041 Gosselies

site 032

Année de construction 2000

Surface locative 500 m²

Locataire Cachera Sport : 01/04/2009 au 31/10/2011



Adresse Rue de la Pépinière 17, 6041 Gosselies

site 032

Année de construction 2000

Surface locative 2.096 m²

Locataire Espace Wash : 01/02/2000 au 31/01/2027



Adresse Rue de la Pépinière 25, 6041 Gosselies

site 032

Année de construction 2001

Surface locative 500 m²

Locataire Le Roi du Matelas : 01/07/2004 au 30/06/2013



Adresse	Rue de la Pépinière 6, 6041 Gosselies
Année de construction	2000
Surface locative	308 m ²
Locataire	Photo Hall Multimedia : 01/09/2000 au 31/08/2018

site 032



Adresse	Rue de la Pépinière 10, 6041 Gosselies
Année de construction	2004 - 2006
Surface locative	400 m ²
Locataire	Cuba Resto Bar : 01/04/2009 au 31/03/2018

site 032



Adresse	Rue de la Pépinière 24, 6041 Gosselies
Année de construction	2011
Surface locative	1.500 m ²
Locataire	Carglass : 01/07/2011 au 30/06/2020

site 032



Adresse	Rue de la Pépinière 18, 6041 Gosselies
Année de construction	2005
Surface locative	2.500 m ² (terrain)
Locataire	La Terre d'Atlas : 01/04/2010 au 31/03/2019

site 032



Adresse	Rue de la Pépinière 14, 6041 Gosselies
Année de construction	2006
Surface locative	2.000 m ² (terrain)
Locataire	Quick Restaurant : 01/09/2006 au 31/08/2024

site 032



Adresse CITY NORD – Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Année de construction 2002

Surface locative 674 m²

Locataires Le Break : 01/01/2009 au 31/12/2017
 Take off : 01/02/2006 au 31/05/2011
 Belgacom : 01/06/2011 au 31/05/2020
 Jogging plus : 01/05/2005 au 31/12/2013
 Anjali SPRL : 01/04/2002 au 31/03/2020
 Brison : 01/02/2004 au 31/01/2013

site 034



Adresse CITY NORD – Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Année de construction 2002

Surface locative 2.513 m²

Locataires Nineteen : 01/04/2004 au 31/03/2013
 SOS Nouveau : 01/07/2003 au 30/06/2021
 JBC : 01/04/2002 au 31/03/2020
 Sportdirect.com : 01/06/2006 au 31/05/2015

site 034



Adresse Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Année de construction 1980 - 2002

Surface locative 2.026 m²

Locataire Carglass : 01/05/1992 au 30/09/2011
 World Gym : 01/05/1998 au 30/04/2016

site 035



Adresse Rue Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Année de construction 1930 - 1968 - 1988 - 1996

Surface locative 1.530 m²

Locataire Supermarché Match : 01/01/1988 au 31/12/2014

site 036



Adresse rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

Année de construction 2005 - 2011

Surface locative 4.309 m²

Locataires Leader Price : 01/08/2006 au 31/07/2033
 Mr Bricolage : 01/07/2008 au 30/06/2035
 Eldi : 01/07/2011 au 30/06/2020
 Lidl : 01/09/2011 au 31/12/2011
 Bingo Meubles : 01/11/2011 au 30/10/2020

site 038



Adresse Chaussée de Bruxelles 100,
6020 Dampremy

Surface locative 20.000 m² (projet Delbrassine)

Locataire Univers du Cuir : 01/07/2000 au 30/06/2018

site 039



Adresse Chaussée de Charleroi 150,
6220 Fleurus

Année de construction 2009

Surface locative 845 m²

Locataire Le crédit hypothécaire Bricoult : 01/01/2011 au 31/12/2019
Vide: 800 m²

site 040



Adresse Chaussée de Bruxelles 268, 6040 Jumet

Surface locative 1.307 m²

Locataire Bingo Meubles : 01/09/2011 au 31/08/2020

site 041



Adresse Avenue Léopold III 5, 7134 Péronnes-lez-Binche

Surface locative 3.360 m²

Locataire Sofa Center : 01/12/2010 au 30/11/2019

site 042



Adresse Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Surface locative 3.223 m²

Locataires AMI Automobile SPRL : 01/12/2010 au 31/11/2019
ID et Co : 01/11/2009 au 31/10/2018
Gangi V. : 01/02/2011 au 31/01/2020

site 043

Immeubles de bureaux



Adresse Belpairestraat 20, 2066 Berchem

site 016

Année de construction ± 1970 - ± 1990 - 2007

Surface locative 11.118 m²

Locataires

VDAB : 01/12/2005 au 30/11/2014
 Aldi : 01/08/2005 au 31/07/2032
 British Telecom Limited : 01/12/1998 au 30/11/2016
 Lasko Diffusion & Promotion BVBA : 01/01/2004 au 31/12/2011
 First Class BVBA : 01/01/2009 au 31/07/2011
 I-Fitness BVBA : 01/08/2011 au 31/07/2020
 OPSA VWZ : 01/09/2007 au 31/08/2016
 CMOSIS NV : 01/07/2009 au 30/06/2018
 De Boeck Uitgeverij NV : 01/07/2010 au 30/06/2019
 Provincie Antwerpen (Europawerkt) : 01/03/2008 au 28/02/2017
 Technum NV : 01/09/2008 au 31/08/2017



Adresse Boulevard Joseph II 38-40-42, 6000 Charleroi

site 018

Année de construction 1996 - 2007

Surface locative 2.452 m²

Locataire

Université Mons-Hainaut : 01/10/1996 au 30/09/2023



Adresse Rue Frison 56, 6040 Jumet

site 019

Année de construction 1940 – 1991 – 2007 - 2009

Surface locative 1.091 m²

Locataires

Planning Familial : 01/05/2007 au 30/04/2016
 Justice de Paix : 01/06/1992 au 31/05/2019
 Heuchamps J. : 01/02/2007 au 31/01/2012
 Machiels E. : 01/05/2008 au 30/04/2012
 Webformats.com : 01/05/2011 au 30/04/2020



Adresse Rue Général de Gaulle 12, 6180 Courcelles

site 020

Surface locative 447 m²

Locataire

Aurélio Cigna SA : 01/03/2011 au 28/02/2020



Adresse Rue de Namur 138, 6041 Gosselies

site 022

Année de construction 1920 - 2011

Surface locative 450 m²

Locataire

DDM SPRL : 15/08/2011 au 14/08/2020

3. Evaluation du portefeuille par l'expert immobilier au 30 septembre 2011

DTZ Winssinger & Associés représentée par M. Benoît FORGEUR et M. Christophe ACKERMANS
 Chaussée de la Hulpe 166 – 1170 Bruxelles
 Début de mandat en cours : 14 décembre 2010
 Fin de mandat en cours : 31 décembre 2011
 La rémunération s'élève à 60.000 € H.T.V.A. par exercice

Contexte

Warehouses Estates Belgium (WEB) SCA nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 30 septembre 2011, 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 WEB 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 +/- 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 169.074.000 € (cent soixante-neuf millions septante-quatre 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 161.896.715 € (cent soixante-et-un millions huit cent nonante-six mille sept cent quinze 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 WEB, s'établit à 8,32 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à 8,48 % de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 3,74 % sur base trimestrielle, passant à 98,15 %. Cette augmentation est essentiellement due à une augmentation de l'occupation du site Lido Shopping à Courcelles. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 4,45 % passant de 93,70 % à 98,15 %.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 28,11 % de halls industriels, de 61,28 % d'immeubles commerciaux et de 10,61 % d'immeubles de bureaux. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 23,83 % de halls industriels, 62,61 % d'immeubles commerciaux, 13,56 % d'immeubles de bureaux.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 9,85 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 3 novembre 2011

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Hervé BIEBUYCK
Director

Christophe ACKERMANS MRICS
Director

Valorisation générale

	m ²	Loyer net	Loyer net + VLE	VLE	Valeur d'investissement	Rendement (sur loyer net + VLE) ²	Taux d'occupation ¹
ENSEMBLES INDUSTRIELS							
Courcelles - R. de la Glacerie 122	32.926	925.012,68 €	925.012,68 €	731.677,00 €	6.343.000,00 €	14,58%	100,00%
Gosselies - Demanet	25.202	578.377,45 €	707.677,45 €	496.520,00 €	5.253.000,00 €	13,47%	81,73%
Marchienne - Rue T. Bonehill 30	13.687	431.743,12 €	440.835,62 €	276.001,40 €	2.489.000,00 €	17,71%	97,94%
TOTAL	71.815	1.935.133,25 €	2.073.525,75 €	1.504.198,40 €	14.085.000,00 €	14,72%	93,33%
IMMEUBLES INDUSTRIELS							
Jumet - Rue de l'Industrie 12	12.656	305.708,04 €	345.708,04 €	273.120,00 €	2.497.000,00 €	13,84%	88,43%
Gosselies - Ch. de Fleurus 157	18.143	631.900,32 €	631.900,32 €	571.245,00 €	7.604.000,00 €	8,31%	100,00%
Eupen, Rue de l'Industrie 23	8.342	279.790,14 €	279.790,14 €	218.885,87 €	2.437.000,00 €	11,48%	100,00%
Jumet - Rue Ledoux 38	960	29.751,58 €	36.691,58 €	29.767,00 €	275.000,00 €	13,34%	81,09%
Gosselies - Rue des Emailleries	10.298	228.675,39 €	246.765,39 €	157.732,00 €	1.345.000,00 €	18,35%	92,67%
Gosselies - Aéroport	34.889	1.481.551,80 €	1.481.551,80 €	1.409.294,00 €	16.756.000,00 €	8,84%	100,00%
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	288	86.333,64 €	102.181,64 €	103.111,25 €	1.174.000,00 €	8,70%	84,49%
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	3.797	101.897,04 €	101.897,04 €	118.285,00 €	1.361.000,00 €	7,49%	100,00%
TOTAL	89.373	3.145.607,95 €	3.226.485,96 €	2.881.440,12 €	33.449.000,00 €	9,65%	97,49%
IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Gosselies, RN 5	21.233	1.380.207,96 €	1.386.087,96 €	1.318.658,00 €	18.912.000,00 €	7,33%	99,58%
Gosselies - City Nord	41.894	3.664.765,08 €	3.664.765,08 €	3.473.965,50 €	48.921.000,00 €	7,49%	100,00%
Gosselies - Gr. Vivier (Luxus-Lidl)	projet	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.217.000,00 €	0,00%	0,00%
Gosselies - Media Markt	6.071	432.534,84 €	432.534,84 €	408.779,00 €	5.794.000,00 €	7,47%	100,00%
Gosselies - Rue Chemin de Fer ¹	4.930	294.388,17 €	294.388,17 €	316.166,80 €	4.481.000,00 €	6,57%	100,00%
Binche - R. Zéphirin Fontaine 50/70	2.508	107.809,20 €	107.809,20 €	74.713,00 €	988.000,00 €	10,91%	100,00%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.530	87.461,16 €	87.461,16 €	38.250,00 €	506.000,00 €	17,28%	100,00%
Nalinnes - Bultia	2.421	369.771,96 €	369.771,96 €	335.173,00 €	4.951.000,00 €	7,47%	100,00%
Dampremy - Ch. de Bruxelles 100	projet	0,00 €	0,00 €	pm	1.285.000,00 €	0,00%	N/A
Courcelles - Lido Shopping	4.309	458.084,04 €	458.084,04 €	439.535,00 €	5.382.000,00 €	8,51%	100,00%
Courcelles - Ave Gén. De Gaulle 16-20	2.317	199.848,76 €	199.848,76 €	210.270,00 €	2.452.000,00 €	8,15%	100,00%
Fleurus - Ch. de Charleroi 150	845	4.800,00 €	45.050,00 €	42.250,00 €	442.000,00 €	10,19%	10,65%
Couillet - Re de Philippeville 196-206	1.861	132.249,36 €	132.249,36 €	137.745,80 €	1.640.000,00 €	8,06%	100,00%
Anderlues - Ch. de Mons 56	2.490	99.900,00 €	99.900,00 €	101.512,50 €	1.154.000,00 €	8,66%	100,00%
Jumet - Ch. de Bruxelles 268	1.307	60.000,00 €	60.000,00 €	65.350,00 €	600.000,00 €	10,00%	100,00%
Péronnes - Ave Léopold III 5	3.360	156.000,00 €	156.000,00 €	141.600,00 €	1.675.000,00 €	9,31%	100,00%
Naninne - Ch. de Marche 878	3.223	176.180,40 €	176.180,40 €	171.099,30 €	2.209.000,00 €	7,98%	100,00%
TOTAL	100.298	7.624.000,93 €	7.670.130,93 €	7.275.067,90 €	103.609.000,00 €	7,40%	99,40%
IMMEUBLES DE BUREAUX							
Jumet - Rue Frison 56	1.091	67.131,96 €	67.131,96 €	56.636,00 €	618.000,00 €	10,86%	100,00%
Charleroi - Bd Joseph II 38-40	1.967	166.959,60 €	166.959,60 €	129.760,00 €	2.124.000,00 €	7,86%	100,00%
Charleroi - Bd Joseph II 42 (ext.)	485	48.475,20 €	48.475,20 €	43.003,50 €	643.000,00 €	7,54%	100,00%
Anvers - Belpairestraat 20	11.118	1.021.960,56 €	1.021.960,56 €	1.110.840,00 €	13.803.000,00 €	7,40%	100,00%
Courcelles - Ave Gén. De Gaulle 12	447	66.000,00 €	66.000,00 €	53.890,00 €	743.000,00 €	8,88%	100,00%
TOTAL	15.108	1.370.527,32 €	1.370.527,32 €	1.394.129,50 €	17.931.000,00 €	7,64%	100,00%
TOTAL GENERAL	276.594	14.075.269,45 €	14.340.669,95 €	13.054.835,92 €	169.074.000,00 €	8,48%	98,15%

1 Loyer net en cours/Loyer net en cours + VLE

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

Valeur d'investissement et Fair Value

	Valeur d'Investissement	Coeff. Droit mutation	Fair Value
Immeubles et bloc d'immeubles de plus de 2,5 Millions d'euros	133.863.000 €	2,50%	130.598.049 €
Immeubles de moins de 2,5 Millions d'euros	35.211.000 €		31.298.667 €
Marchienne-Au-Pont - Rue Thomas Bonehill 30	2.489.000 €	12,50%	2.212.444 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.497.000 €	12,50%	2.219.556 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.437.000 €	12,50%	2.166.222 €
Jumet - Rue Ledoux 38	275.000 €	12,50%	244.444 €
Gosselies - Emailleries	1.345.000 €	12,50%	1.195.556 €
Gosselies - Aéroport			
Norbert Dentressangle	388.000 €	12,50%	344.889 €
Attecam	498.000 €	12,50%	442.667 €
Belgian Racing	1.150.000 €	12,50%	1.022.222 €
Wacker	207.000 €	12,50%	184.000 €
Gosselies – Avenue Jean Mermoz (Tercel SA)	2.340.000 €	12,50%	2.080.000 €
Gosselies – Avenue Jean Mermoz (terrain)	285.000 €	12,50%	253.333 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.174.000 €	12,50%	1.043.556 €
Fleurus - Avenue de l'Esperance 1	1.361.000 €	12,50%	1.209.778 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 378	1.247.000 €	12,50%	1.108.444 €
Gosselies – Avenue du Grand Vivier	2.217.000 €	12,50%	1.970.667 €
Binche – Rue Zéphirin Fontaine 50/70	988.000 €	12,50%	878.222 €
Leuze-en-Hainaut – Rue Condé 62	506.000 €	12,50%	449.778 €
Nalinnes - Route de Philippeville	989.000 €	12,50%	879.111 €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles	1.285.000 €	12,50%	1.142.222 €
Courcelles – Avenue Général De Gaulle	2.452.000 €	12,50%	2.179.556 €
Fleurus – Chaussée de Charleroi 150	442.000 €	12,50%	392.889 €
Couillet - Route de Philippeville 196	1.640.000 €	12,50%	1.457.778 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000 €	12,50%	1.025.778 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	600.000 €	12,50%	533.333 €
Péronne – Avenue Léopold III 5	1.675.000 €	12,50%	1.488.889 €
Naninne – Chaussée de Marche 878	2.209.000 €	12,50%	1.963.556 €
Jumet - Rue Frison 56	618.000 €	12,50%	549.333 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	743.000 €	12,50%	660.444 €
Total Valeur du Patrimoine	169.074.000 €		161.896.715 €
Droits mutation		4,43%	7.177.285 €

Comparaison des 2 derniers exercices

	Valeur d'investissement au 30/09/2010	Valeur d'investissement au 30/09/2011	% du Patrimoine au 30/09/2011	Changement par rapport au 30/09/2010
ENSEMBLES INDUSTRIELS				
Courcelles - Rue de la Glacière 122	6.228.000 €	6.343.000 €	3,75%	1,85%
Gosselies - Demanet	4.901.000 €	5.253.000 €	3,11%	7,18%
Marchienne-Au-Pont - Rue Thomas Bonehill 30	2.395.000 €	2.489.000 €	1,47%	3,92%
TOTAL	13.524.000 €	14.085.000 €	8,33%	4,15%
IMMEUBLES INDUSTRIELS				
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.413.000 €	2.497.000 €	1,48%	3,48%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	7.612.000 €	7.604.000 €	4,50%	-0,11%
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.453.000 €	2.437.000 €	1,44%	-0,65%
Jumet - Rue Ledoux 38	286.000 €	275.000 €	0,16%	-3,85%
Gosselies - Emailleries	1.336.000 €	1.345.000 €	0,80%	0,67%
Gosselies - Aéroport	16.666.000 €	16.756.000 €	9,91%	0,54%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.184.000 €	1.174.000 €	0,69%	-0,84%
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	1.342.000 €	1.361.000 €	0,80%	1,42%
TOTAL	33.767.000 €	33.449.000 €	19,78%	-0,94%
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Gosselies, RN 5	17.116.000 €	18.912.000 €	11,19%	10,49%
Gosselies - City Nord	48.033.000 €	48.921.000 €	28,93%	1,85%
Gosselies - Avenue de Grand Vivier	371.000 €	2.217.000 €	1,31%	497,57%
Gosselies - Demanet	5.747.000 €	5.794.000 €	3,43%	0,82%
Gosselies - Rue du Chemin de Fer	3.491.000 €	4.481.000 €	2,65%	28,36%
Binche - Rue Zéphirin Fontaine 50/70	989.000 €	988.000 €	0,58%	-0,10%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	542.000 €	506.000 €	0,30%	-6,64%
Nalinnes - Bultia	4.918.000 €	4.951.000 €	2,93%	0,67%
Dampremy - Chaussée de Bruxelles (projet)	1.285.000 €	1.285.000 €	0,76%	0,00%
Courcelles - Lido Shopping	4.535.000 €	5.382.000 €	3,18%	18,68%
Courcelles - Avenue Général De Gaulle		2.452.000 €	1,45%	N/A
Fléurus - Chaussée de Charleroi 150		442.000 €	0,26%	N/A
Couillet - Route de Philippeville 196	1.671.000 €	1.640.000 €	0,97%	-1,86%
Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000 €	1.154.000 €	0,68%	0,00%
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268		600.000 €	0,35%	N/A
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5		1.675.000 €	0,99%	N/A
Naninne - Chaussée de Marche 878		2.209.000 €	1,31%	N/A
TOTAL	89.852.000 €	103.609.000 €	61,28%	15,31%
IMMEUBLES DE BUREAUX				
Jumet - Rue Frison 56	621.000 €	618.000 €	0,37%	-0,48%
Charleroi - Boulevard Joseph II	2.113.000 €	2.124.000 €	1,26%	0,52%
Charleroi - Boulevard Joseph II (extension)	634.000 €	643.000 €	0,38%	1,42%
Anvers - Belpairestraat		13.803.000 €	8,16%	N/A
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12		743.000 €	0,44%	N/A
TOTAL	3.368.000 €	17.931.000 €	10,61%	432,39%
TOTAL GENERAL	140.511.000 €	169.074.000 €	100,00%	20,33%

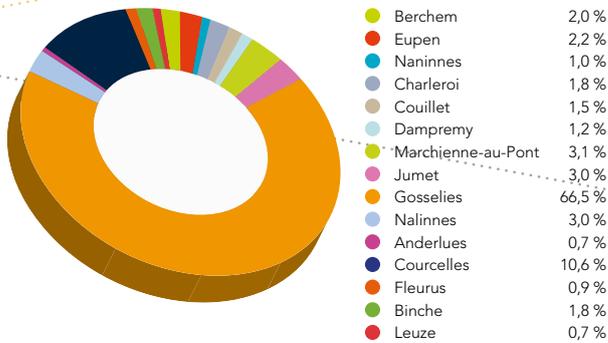
	30/09/2010	30/09/2011
Fair Value	134.858.558 €	161.896.716 €
Loyers net en cours	11.273.396 €	14.075.270 €
Loyers net en cours + VLE	12.031.581 €	14.340.670 €
Taux d'occupation ¹	93,70%	98,15%
Rendement sur loyer net + VLE ²	8,56%	8,48%
Rendement sur loyer net ³	8,02%	8,32%
Rendement sur loyer net ⁴	8,36%	8,69%

- 1 Loyer net en cours/Loyer net en cours + VLE
- 2 (Loyer net en cours + VLE)/Valeur d'Investissement du Portefeuille
- 3 Loyer net en cours/Valeur d'Investissement du Portefeuille
- 4 Loyer net en cours/Fair Value

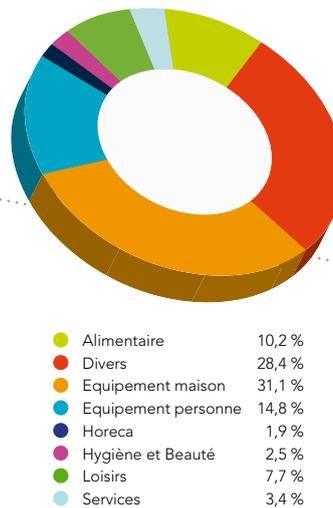
4. Analyse du portefeuille au 30 septembre 2011

Diversification

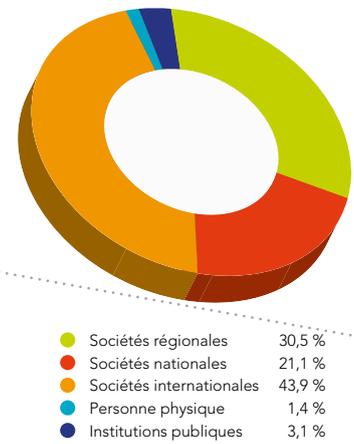
Répartition géographique



Répartition sectorielle



Répartition par catégorie de locataires



Classement des 10 principaux locataires

• En fonction des revenus locatifs annuels

	Site
1. Cedicora SA	08
2. Media Markt	10
3. Rack Store	13
4. Technum N.V.	16
5. Forever Products SA	08
6. Inter Carrelages SA	05
7. Michelin Belux SA	17
8. Eupener Karting SPRL	06
9. Tercel SA	33
10. L'Université de Mons Hainaut	18

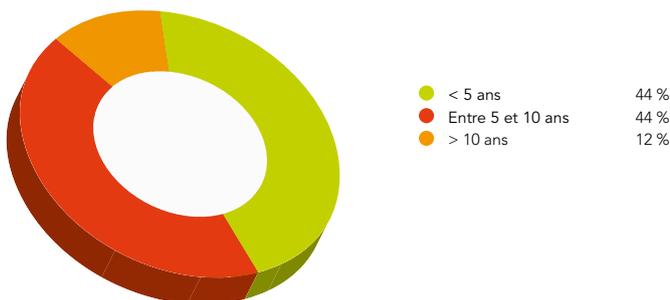
• En fonction des superficies

	Site	m ²
1. Cedicora SA	08	21.500
2. Michelin Belux SA	17	10.434
3. Forever Products	08	8.561
4. Eupener Karting SPRL	06	8.000
5. AMP SA	01	6.604
6. Planet Foot	09	6.602
7. Rack Store	13	6.365
8. Inter Carrelages SA	05	6.323
9. Media Markt	10	6.236
10. Literie Internationale	01	5.700

• En fonction de la durée résiduelle la plus importante des baux

	Site	Durée
1. Red Market	02	27
2. Red Market	09	26
3. Buffalo Grill	32	25
4. Facq	05	24
5. Mr Bricolage	38	24
6. Leader Price	38	22
7. Aldi	16	21
8. Forever Products SA	08	21
9. Dob / Oncle Jo	10	20
10. City Form	10	19

Durée résiduelle des baux



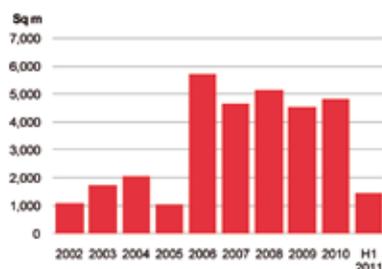
D. Principales tendances des marchés¹

1. Le marché immobilier des bureaux à Charleroi

Malgré le fait que Charleroi apparaît souvent dans la presse lorsqu'il s'agit d'immobilier commercial avec le réaménagement d'une partie du centre-ville, il y a très peu à dire pour les bureaux sur la première ville de Wallonie en termes de population (202.000 habitants).

Il y a non seulement généralement un faible niveau d'activité mais aussi une forte vacance locative. De plus, la plupart des transactions se concluent directement entre les parties concernées et sans communication externe. Dans le centre de Charleroi, le Forem a pris en location un espace de 395 m² et Igretec a accueilli deux nouveaux locataires dans l'Aéropole de la Périphérie. Ceci porte le niveau de prise en occupation à 1,436 m² à peine.

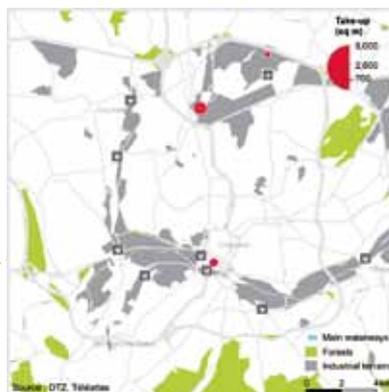
Charleroi : Take-up (\$1 2011)



Quelques développements pré-loués devraient être livrés dans les douze prochains mois dans l'Aéropole : Le Campus Technologique (21.000 m²) et le nouveau bâtiment de Delphi Genetics (1.500 m²). Le centre-ville devra attendre le projet Rive Gauche pour commencer à voir des nouveaux espaces de bureaux étant donné que le seul autre développement prévu est un immeuble développé par Igretec et pré-loué à Ethias (11.500 m²).

Malgré un loyer prime revu à la hausse à 130 €/m²/mois l'année dernière, la plupart des

transactions dans l'Aéropole se situent entre 100 € et 120 €/m²/an. Le centre-ville n'atteint que des loyers compris entre 50 € et 70 €/m²/mois étant donné que la majorité du stock de bureaux est obsolète.



2. Le marché de l'immobilier commercial à Charleroi et 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 €/m²/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 €/m²/an. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché

¹ Sources : DTZ Research et Oxford Economics

difficile et la pratique du « pas-de-porte » n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ 600 €/m²/an aux meilleurs emplacements, de 300 €/m² en moyenne en plus du paiement d'un « pas-de-porte ». L'extension de ce centre est en cours de finalisation.

City Nord (Gosselies)

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

D'autres enseignes se sont implantées de part et d'autre de ce site.

Projets

De nombreux projets, ayant pour vocation de redynamiser le centre de Charleroi ont été présentés. Toutefois, après près de deux années de tergiversation, la ville de Charleroi a enfin scellé un accord afin de soutenir un projet unique : le projet « Rive Gauche » porté par le tandem de promoteur Engelstein et Robelco sera donc l'unique projet soutenu par la ville au cours des dix prochaines années.

Ce projet ambitionne de développer environ 25.000 m² de surface commerciale en plein coeur de la ville-basse (du quai de Brabant à la place Albert 1er, en passant par le Passage de la Bourse).

Le promoteur CityMall et sa proposition de développement commercial (54.000 m²) sur le site du Palais des Expositions devra donc patienter mais semble ne pas se décourager pour autant.

Outre ces projets du centre-ville, nous pouvons également citer le projet Citta 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. Néanmoins, ce projet s'est heurté, début 2010, au refus d'octroi de permis par le Ministre compétent. Le promoteur poursuit toutefois les discussions avec l'autorité publique afin d'adapter son projet et a déposé dans le même temps un recours en annulation de la décision du ministre au conseil d'Etat. Le projet pourrait toutefois être revendu à la découpe.

De son côté, le Groupe Bouygues envisagerait de développer un « Retail Park », sur près de 20.000 m², sur le site dit « des motards », en bordure du grand ring de Charleroi (R3), à proximité du Cora de Châtelaineau. Ce projet n'est encore qu'en phase potentielle puisqu'il a essuyé le refus du ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité Philippe Henry.

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.

Investissements

On notera par ailleurs la vente reportée de la Tour Albert à Charleroi par Cofinimmo au fonds allemand WealthCap Real Estate Management.

Enfin, Foruminvest BeLux a été racheté par City Mall, fondé par le CEO de Foruminvest en Belgique. Banimmo a investi 54 M€ dans ce portefeuille qui aurait une valeur de 120 M€ et comprend trois projets de shopping centres.

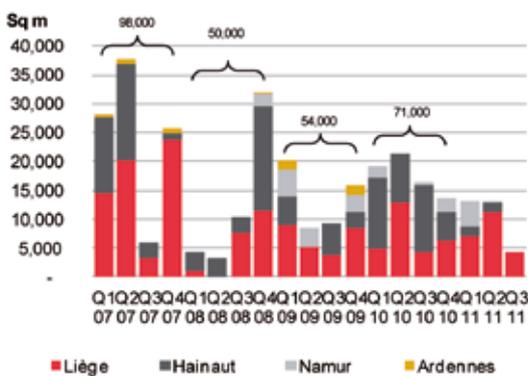
En mai Redevco et Carrefour ont conclu un accord concernant les anciens hypermarchés et supermarchés Carrefour fermés en 2010. Ceux-ci incluent Haine-St-Pierre, Jumet (reloué à Match), Mouscron et Waterloo Centre.

À la fin du mois de juin, Médiacité Shopping SA a retiré son offre de certificats immobiliers proposée en mai.

3. Le marché semi-industriel et logistique en Wallonie

Bien que son niveau se soit stabilisé au second trimestre, la tendance à la baisse n'a été que temporairement à l'arrêt, puisque la prise en occupation des immeubles semi-industriels en Wallonie baisse à nouveau, cette fois de près de 70% pour se situer à 4.500 m². Ce chiffre se compose de deux locations dans le sous-marché de Liège, toutes deux à Grivegnée, y compris une location de 1.450 m² par le CHU.

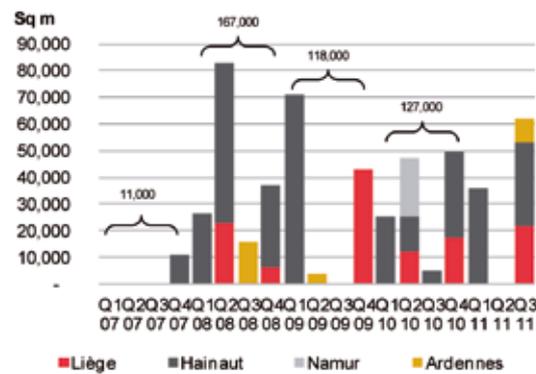
Take-up: Wallonie semi-industriel



L'activité logistique a sauvé la mise pour la Wallonie ce trimestre, nous avons observé de nombreuses transactions sur un marché qui a été non existant lors du second trimestre. Le take-up s'est situé

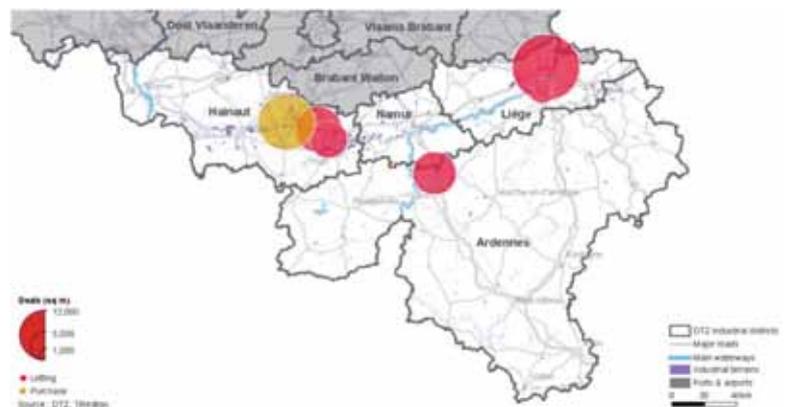
à 62.000 m². La plus grosse transaction était la location de 21.432 m² par l'entreprise wallonne de stockage et de logistique Lock'ò. La Wallonie a également démontré sa capacité à attirer les entreprises étrangères telles que Yusen Logistics à Courcelles (10.000 m² loués), et Touchroad qui sera propriétaire d'un centre de distribution européen de 15.000 m² à La Louvière (Garocentre).

Take-up: Wallonie logistique



La carte ci-dessous révèle également une transaction logistique en Ardennes, la première depuis le début de 2009. Globalement, ce trimestre a été le meilleur sur le marché de la logistique wallonne depuis le 1^{er} trimestre de 2009.

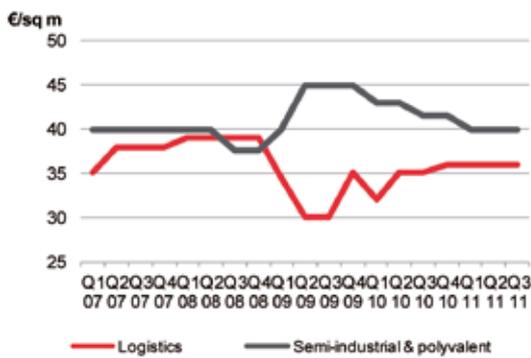
Take-up: Wallonie



Source: DTZ Research

Les loyers prime semi-industriels en Wallonie restent stables à 40 €/m²/an, tandis que les loyers réguliers se situeraient entre 30 € et 40 €/m²/an. Les loyers prime logistiques ont été revus rétrospectivement à 36 €/m²/an, compte tenu de nouvelles données qui ont été trouvées sur une transaction du dernier trimestre de 2010 – ce loyer est resté stable depuis. Les loyers logistiques réguliers seraient dans les environs de 32 €/m²/an.

Loyers prime: Wallonie



4



LIDO SHOPPING

Rue Philippe Monnoyer, 70
6180 Courcelles

- Immeuble de 1.500 m² divisés en 2 surfaces commerciales
- Eldi : Bail commercial de 9 ans ayant débuté le 1^{er} juillet 2011
- Bingo Meubles : Bail commercial de 9 ans ayant débuté le 1^{er} décembre 2011

RAPPORT FINANCIER

A. Rapport du commissaire ¹

DELOITTE représentée par Rik NECKEBROECK, Commissaire
 Beekenlaan 8b – 1831 Diegem, Belgique
 Nommé pour une durée de 3 ans renouvelable.
 Début de mandat en cours : 14 décembre 2010
 Fin de mandat en cours : 10 décembre 2013
 La rémunération s'élève à 30.000 € HTVA par exercice pour l'examen des comptes annuels.

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 consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe ») pour l'exercice se clôturant le 30 septembre 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan consolidé s'élève à 165.973.000 € et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice consolidé de l'exercice de 10.838.000 €.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés 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 le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés 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 du groupe. 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 consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clôturés au 30 septembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du groupe, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés: le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, 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.

Diegem, le 21 novembre 2011

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
 SC s.f.d. SCRL
 Représentée par Rik Neckebroeck

¹ présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires

B. Informations financières consolidées au 30 septembre 2011

1. Etat de la situation financière consolidée (en €)

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
ACTIF			
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	3, 4	134.858.558	161.791.715
- Immeubles disponibles à la location	3, 4	134.858.558	158.735.193
- Projet de développement	3, 4	0	3.056.522
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	32	0	105.000
- Immeubles de placement		0	105.000
D. Créances commerciales	5	1.988.925	2.734.948
E. Créances fiscales et autres actifs courants		0	787
- Autres		0	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	238.939	756.385
G. Comptes de régularisation	7	353.570	583.906
- Charges immobilières payées d'avance		301.482	320.327
- Autres		52.088	263.579
TOTAL DE L'ACTIF		137.439.992	165.972.740
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital	8	6.700.000	8.403.938
- Capital souscrit		6.700.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		0	-1.596.062
B. Primes d'émission		0	26.924.110
C. Réserves	9	77.752.803	77.711.468
- a. Réserve légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		65.204.107	65.329.530
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.757.283	-2.402.534
- m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		11.810.242	12.288.736
D. Résultat net de l'exercice		6.894.130	10.837.780

		Statutaire IFRS	Consolidé IFRS
	Notes	30/09/2010	30/09/2011
PASSIF			
I. Passifs non courants			
	10	42.903	1.639.523
<i>B. Dettes financières non courantes</i>			
		42.903	1.639.523
	a) Etablissements de crédit	0	1.579.413
	c) Autres	42.903	60.110
	- Garanties locatives reçues	42.903	60.110
II. Passifs courants			
		46.050.157	40.455.921
<i>B. Dettes financières courantes</i>			
	11	39.470.000	31.999.555
	a) Etablissements de crédit	39.470.000	31.999.555
<i>C. Autres passifs financiers courants</i>			
	11	2.402.534	2.130.731
	- Instruments de couverture autorisés	2.402.534	2.130.731
<i>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>			
	12	1.519.706	2.929.014
	a) Exit tax	0	1.252.940
	b) Autres	1.519.706	1.676.074
	- Fournisseurs	1.396.952	1.148.185
	- Impôts, rémunérations et charges sociales	122.754	527.889
<i>E. Autres passifs courants</i>			
	13	83.911	265.193
<i>F. Comptes de régularisation</i>			
	14	2.574.007	3.131.428
	- Revenus immobiliers perçus d'avance	2.513.284	2.948.879
	- Intérêts et autres charges courus non échus	60.723	182.549
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		137.439.992	165.972.740

2. Compte de résultats consolidés (en €)

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
I. Revenus locatifs	15	10.882.636	12.883.780
A. Loyers		10.882.636	12.823.169
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		0	60.611
III. Charges relatives à la location	16	-85.441	20.625
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-126.488	-7.630
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		41.047	28.255
RESULTAT LOCATIF NET		10.797.195	12.904.405
IV. Récupération de charges immobilières		0	9.080
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		0	1.000
B. Récupération sur remise en état au terme du bail		0	8.080
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	1.542.879	2.038.011
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		589.867	966.309
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		953.012	1.071.702
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	-1.655.514	-2.204.268
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-624.160	-1.065.484
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.031.354	-1.138.784
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	19	70.987	11.037
RESULTAT IMMOBILIER		10.755.548	12.758.264
IX. Frais techniques	20	-1.004.793	-1.191.122
A. Récurrents		-155.141	-176.579
Primes d'assurance		-155.141	-176.579
B. Non récurrents		-849.652	-1.014.543
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-469.645	-479.891
- Honoraires		-380.007	-534.652
X. Frais commerciaux	21	-109.866	-83.735
A. Commissions d'agence		-52.936	-10.382
B. Publicité		-38.972	-73.353
C. Frais juridiques		-17.957	0
XII. Frais de gestion immobilière	22	-617.415	-643.972
A. Honoraires versés aux gérants		-469.003	-506.607
- Honoraires de la gérance		-326.479	-334.859
- Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit		-52.500	-85.000
- Honoraires de l'expert immobilier		-90.024	-86.748
B. Charges de gestion d'immeubles		-148.412	-137.365
- Avocats		-27.612	-16.448
- Taxes et redevances		-120.800	-120.917
CHARGES IMMOBILIERES		-1.732.074	-1.918.829
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9.023.474	10.839.435

	Notes	Statutaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
XIV. Frais généraux de la société	23	-473.049	-672.242
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	24	126.647	42.944
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		8.677.071	10.210.137
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	25	0	102.778
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		0	525.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		0	422.222
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		125.422	1.680.813
RESULTAT D'EXPLOITATION		8.802.494	11.993.728
XX. Revenus financiers	26	17.655	82.538
A. Intérêts et dividendes perçus		470	56.893
C. Autres		17.185	25.645
XXI. Charges d'intérêts nettes	27	-1.327.869	-1.465.234
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-614.688	-848.775
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-713.181	-616.458
XXII. Autres charges financières		-2.079	-6.250
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.079	-6.250
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	28	-645.251	271.803
A. Instruments de couverture autorisés		-645.251	271.803
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-645.251	271.803
RESULTAT FINANCIER		-1.957.544	-1.117.142
RESULTAT AVANT IMPOT		6.844.950	10.876.586
XXIV. Impôts des sociétés	29	49.180	-38.806
IMPOT		49.180	-38.806
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		6.894.130	10.837.780
Autres éléments du résultat global		0	0
RESULTAT GLOBAL	30	6.894.130	10.837.780
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION		2,99	3,42
		30/09/2010	30/09/2011
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale		39,67 €	39,12 €
Cours de bourse		41,65 €	43,95 €
Valeur du patrimoine immobilier		134.858.558 €	161.791.715 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 07/12/2010		29,92%	22,19%

3. Etat des variations des capitaux propres consolidés (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale
AU 30/09/2009	6.700.000	0	40.376
Dividendes sur le résultat 2008/2009			
Affectation du résultat 2008/2009 aux réserves			
Résultat de l'exercice 2009/2010			
AU 30/09/2010	6.700.000	0	40.376
Augmentation de capital ¹	2.512.498	27.711.612	
Frais liés à l'augmentation de capital	-1.596.062		
Affectation du résultat 2009/2010 aux réserves			
Transfert d'une partie des primes d'émission en capital	787.502	-787.502	
Dividendes sur le résultat 2009/2010			
Résultat de l'exercice 2010/2011			
AU 30/09/2011	8.403.938	26.924.110	40.376

La direction analyse régulièrement la structure des capitaux propres et la compare à l'endettement en vue de limiter le taux d'endettement.

Les dividendes font partie du résultat jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les attribue.

Les modifications éventuelles du capital de la Sicafi sont régies par les articles 10 et suivants des statuts coordonnés modifié lors de l'AGE du 30 juin 2011.

¹ L'augmentation de capital réalisée en décembre 2010 a permis de récolter un montant total de 28.628.048 €, déduction faite des frais liés à la transaction. Le nombre de parts représentatives du capital de la société est ainsi passé de 2.302.691 à 3.166.337.

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat non distribué	Capitaux propres
65.263.938	-153.150	2.434.431	17.102.673	91.388.268
-59.831	-1.604.133	20.930	-6.935.465 1.643.034 6.894.130	-6.935.465 0 6.894.130
65.204.107	-1.757.283	2.455.361	18.704.372	91.346.933
125.422	-645.251		519.829 -6.935.465 10.837.780	30.224.110 -1.596.062 0 0 -6.935.465 10.837.780
65.329.530	-2.402.534	2.455.361	23.126.516	123.877.296

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés (en €)

	2010	2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	223.764	238.939
Résultat de l'exercice	6.894.130	10.837.780
+/- Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.312.293	1.388.945
+/- Variation de la juste valeur des instruments financiers ¹	645.251	-271.803
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-49.180	38.806
Eléments sans effet de trésorerie	-39.981	-1.804.215
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-125.422	-1.680.813
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	0	-102.778
+ Pertes de valeur (- reprises de pertes de valeur) sur créances commerciales	85.441	-20.625
Variations du besoin en fonds de roulement	1.129.454	483.562
Mouvements des éléments de l'actif	99.313	538.908
Créances commerciales	13.377	-694.199
Autres Créances	141.517	1.062.366
Charges à reporter et produits à recevoir	-55.581	170.741
Mouvements des éléments du passif	1.030.141	-55.347
Dettes commerciales	998.506	-298.394
Variation des dettes fiscales	-62.361	-314.374
Charges à imputer et revenus à reporter	93.996	557.421
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	2.180	86.739
Autres	-20.805	-31.196
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	9.873.342	10.728.616
- Acquisition société « Bromley SA » net de trésorerie ²	0	-4.850.341
- Acquisition société « Center Meubles SPRL » net de trésorerie ²	0	-3.789.316
- Acquisition société « Immo Cigna SA » net de trésorerie ²	0	-1.859.689
- Acquisitions immeubles de placement	-3.770.860	-243.000
+ Cessions immeubles de placement	0	524.778
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-3.643.403	-4.615.208
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	0	0
+ Cessions autres actifs	0	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-7.414.263	-14.832.777
Augmentation en capital et prime démission	0	30.224.110
Frais liés à l'augmentation de capital	0	-1.596.062
+ Augmentation des dettes financières	6.378.211	17.208
- Diminution des dettes financières	-575.000	-15.730.523
Intérêts payés	-1.329.948	-1.471.483
Intérêts reçus	17.655	82.538
Dividendes payés	-6.934.821	-6.904.182
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-2.443.904	4.621.606
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	238.939	756.385

1 Au 30/09/2011, les instruments de couverture de taux ont été valorisés à - 2.130.731 € contre - 2.402.534 € 30/09/10 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de 271.803 €.

2 Ce montant est lié à l'acquisition des filiales « Bromley SA », « Center Meubles SPRL » et « Immo Cigna SA » qui n'ont pas été traitées comme un regroupement d'entreprises mais dont le flux net est présenté distinctement selon IFRS 7 :

- Bromley SA : 5.274.095 € (acquisition) — 423.754 € (trésorerie),
- Center Meubles SPRL : 3.801.660 € (acquisition) — 12.344 € (trésorerie),
- Immo Cigna SA : 1.875.773 € (acquisition) — 16.084 € (trésorerie).

Les états financiers et résultats à leur date d'acquisition sont repris dans la note 34.

5. Notes explicatives aux états financiers consolidés

NOTE 1. Informations générales et méthodes comptables

Informations générales

Warehouses Estates Belgium S.C.A. (ci-après dénommée « WEB 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 septembre 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2011.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'année 2010 ne sont reprises que par référence dans le présent rapport financier annuel et consultables, en totalité, dans le rapport financier annuel de l'année concernée.

Certaines informations financières contenues dans ce rapport financier ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Méthodes comptables

1. Base de préparation

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

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2011.

a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

- IFRIC 15 *Contrats liés à la construction d'immeubles* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2010). Cette nouvelle interprétation traite essentiellement de la situation du promoteur immobilier et n'est donc pas applicable à la situation de la Société ;

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur au cours de l'exercice ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

b) Nouvelles normes et interprétations non encore en vigueur

- IFRS 9 *Instruments financiers*¹. Cette nouvelle norme ne porte actuellement que sur le traitement des actifs financiers et n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son impact devrait être limité ;
- IFRS 10 *Etats financiers consolidés*¹ ;
- IFRS 11 *Partenariats*¹ ;
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités*¹ ;

¹ applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013

- IFRS 13 *Evaluation de la juste valeur*¹ ;
- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Forte hyperinflation et élimination des datés fixes pour les premiers adoptants*² ;
- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation*¹. Ces amendements visent à développer les informations fournies dans les notes concernant les transactions de décomptabilisation telles que le factoring. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact ;
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012) ;
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat – Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2012) ;
- Amendements à IAS 19 *Avantages du personnel*¹ ;
- Amendements à IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011). Cette norme remplace IAS 24 *Informations relatives aux parties liées* publiée en 2003. Son impact sur les informations fournies dans les notes devrait être limité ;
- Amendements à IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et coentreprises*¹ ;
- Améliorations aux IFRS (2009) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011). L'impact de ces améliorations devrait être limité ;
- Améliorations aux IFRS (2010) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011) . L'impact de ces améliorations devrait être limité ;
- IFRIC 20 *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert*¹ ;
- Amendements à IFRIC 14 IAS 19 – *Le plafonnement d'un actif au titre des prestations définies, les obligations de financement minimum et leur interaction – Avances d'une obligation de financement minimum* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011).

Les autres normes et interprétations nouvelles et amendées qui entreront en vigueur au cours d'exercices ultérieurs ne sont pas applicables ou n'ont pas d'impact.

2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les terrains et/ou constructions détenus par WEB SCA pour en dégager des loyers. Conformément à IAS 40 – *Immeubles de placement*, ils sont initialement évalués à leur coût et portés, lors de leur première évaluation, à leur juste valeur 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.

¹ applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013

² applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2011

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

3. Actifs détenus en vue de la vente

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

4. Instruments financiers

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

Instruments dérivés

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

5. Provisions

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

6. Produits locatifs

Conformément à IAS 17 – *Contrats de location*, les baux conclus par WEB SCA constituent des contrats de location simple car la Société conserve les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont donc comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

7. Récupération de charges immobilières

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

8. 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.

9. Principe de la consolidation

Filiale

La filiale est une société qui est contrôlée par une autre société appelée société mère. Cela signifie que la société mère détient suffisamment de droits de vote en assemblée pour pouvoir y faire entériner ses décisions. Cela nécessite donc de posséder plus de la moitié des actions qui composent le capital social de la filiale.

Base de la consolidation

La méthode appliquée par la Sicafi pour consolider sa/ses filiale(s) est la méthode de la consolidation intégrale. Cette méthode consiste à présenter son patrimoine, sa situation financière et les résultats de l'ensemble des entités qui le constituent comme s'il ne s'agissait que d'une seule et même entreprise. Il convient, au préalable, d'éliminer les comptes de bilan et de résultat réciproques entre la Sicafi et une filiale.

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 WEB SCA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant en application des principes développés dans les méthodes comptables et dans la note 4.

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

NOTE 3. Informations sectorielles consolidées 2010-2011

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (en €)	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
I. Actifs non courants				
C. Immeubles de placement	42.027.972	43.291.181	86.657.933	98.752.904
F. Actifs financiers non courants	0	0	0	0
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	105.000	0	0
D. Créances commerciales	630.465	660.519	1.156.512	1.693.709
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0
G. Comptes de régularisation	133.003	141.567	192.409	233.318
TOTAL DE L'ACTIF	42.791.441	44.198.267	88.006.854	100.680.717

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en €)	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
A. Capital	0	0	0	0
B. Primes d'émissions	0	0	0	0
C. Réserves	0	0	0	0
D. Résultat net de l'exercice	0	0	0	0
PASSIF				
I. Passifs non courants				
B. Dettes financières non courantes	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II. Passifs courants				
B. Dettes financières courantes	0	0	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	231.393	205.413	1.128.940	672.702
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	777.035	720.541	1.568.160	1.875.188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.008.428	925.954	2.697.100	2.547.890

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
1.260.209	14.822.785	4.912.444	4.924.845	0	0	134.858.558	161.791.715
0	0	0	0	0	0	134.858.558	161.791.715
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	2.581.434	4.181.025
54.269	228.018	147.679	152.702	0	0	0	105.000
0	0	0	0	0	0	1.988.925	2.734.948
0	0	0	0	0	0	0	787
0	0	0	0	238.939	756.385	238.939	756.385
15.171	197.458	12.987	11.564	0	0	353.570	583.906
1.329.649	15.248.261	5.073.110	5.089.111	238.939	756.385	137.439.992	165.972.740

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
0	0	0	0	6.700.000	8.403.938	91.346.933	123.877.296
0	0	0	0	0	26.924.110	6.700.000	8.403.938
0	0	0	0	77.752.803	77.711.468	0	26.924.110
0	0	0	0	6.894.130	10.837.780	77.752.803	77.711.468
0	0	0	0	0	0	36.130.888	10.837.780
0	0	0	0	42.903	1.639.523	42.903	1.639.523
0	0	0	0	0	0	42.903	1.639.523
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	39.470.000	31.999.555	46.050.157	40.455.521
0	0	0	0	2.402.534	2.130.731	39.470.000	31.999.555
12.994	260.981	23.624	9.089	122.754	1.780.829	2.402.534	2.130.731
0	0	0	0	83.911	265.193	1.519.706	2.929.014
87.015	387.486	141.796	148.213	0	0	83.911	265.193
100.010	648.467	165.421	157.302	133.469.034	161.693.127	137.439.992	165.972.740

(en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
RESULTAT LOCATIF NET	3.634.748	3.810.363	6.291.776	7.439.438
RESULTAT IMMOBILIER	3.604.407	3.785.366	6.289.751	7.383.601
IX. Frais techniques	-431.173	-349.695	-498.542	-638.097
X. Frais commerciaux	-58.797	-21.611	-47.950	-49.061
XII. Frais de gestion immobilière	-187.819	-184.841	-334.981	-368.453
XIV. Frais généraux de la société	-176.806	-190.708	-306.696	-387.927
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	47.182	2.030	78.131	27.972
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	102.778	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.085.320	664.438	1.188.155	557.728
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.711.672	3.807.756	6.367.868	6.525.761
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0
IMPOT	0	0	0	0
RESULTAT NET	1.711.672	3.807.756	6.367.868	6.525.761

NOTE 4: Immeubles de placement consolidés (en €)

	2010	2011
Solde au 01/10/N-1	127.318.873	134.858.558
Acquisitions	3.770.860	21.164.357
Projets de développement	0	3.056.522
Dépenses capitalisées	3.643.403	1.558.686
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente		
Cessions		- 422.222
Augmentation/(diminution) de juste valeur	125.422	1.680.813
Solde à la clôture N	134.858.558	161.896.715

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 Sica Immo. 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'investissements 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.

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011
313.470	1.077.197	557.201	577.407	0	0	10.797.195	12.904.405
308.021	1.013.432	553.369	575.866	0	0	10.755.548	12.758.264
						0	0
-40.738	-165.977	-17.170	-18.130	-17.170	-19.223	-1.004.793	-1.191.122
-1.123	-9.763	-1.995	-3.300	0	0	-109.866	-83.735
-14.520	-63.262	-27.594	-27.416	0	0	-564.915	-643.972
-15.138	-64.484	-26.909	-29.123	0	0	-525.549	-672.242
0	12.940	1.333	3	0	0	126.647	42.944
0	0	0	0	0	0	0	102.778
26.499	446.246	-3.912	12.401	0	0	125.422	1.680.813
263.001	1.169.132	477.122	510.301	-17.170	-19.223	8.802.494	11.993.728
0	0	0	0	-1.957.544	-1.117.142	-1.957.544	-1.117.142
0	0	0	0	49.180	-38.806	49.180	-38.806
263.001	1.169.132	477.122	510.301	-1.925.534	-1.175.171	6.894.130	10.837.780

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, en vigueur 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'est-à-dire hors droits de mutation). La différence, positive ou négative, entre les deux valeurs retenues est comptabilisée en compte de résultats.

NOTE 5. Créances commerciales et créances douteuses (en €)

	2010	2011
Créances commerciales	1.988.925	2.734.948
Clients	2.019.246	2.762.701
Clients créditeurs	- 31.497	- 27.753
Factures à établir	0	0
Notes de crédit à recevoir	1.176	0
Créances douteuses	485.194	438.796
Réductions de valeur sur créances douteuses	- 485.194	- 438.796

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 (EN €)

Créances commerciales

Echu < 30 jours
Echu 30 - 59 jours
Echu 60 - 89 jours
Echu > 90 jours

	2010	2011
Créances commerciales	2.019.246	2.762.701
Echu < 30 jours	1.667.546	2.474.620
Echu 30 - 59 jours	104.573	81.297
Echu 60 - 89 jours	12.802	11.825
Echu > 90 jours	234.326	194.959

SEGMENTATION PAR TYPE DE CLIENTS (EN €)

Créances commerciales

Institutions publiques
Sociétés
Personnes Physiques

	2010	2011
Créances commerciales	2.019.246	2.734.948
Institutions publiques	77.327	44.477
Sociétés	1.896.891	2.644.871
Personnes Physiques	45.028	45.600

CRÉANCES DOUTEUSES - TABLEAU DES MOUVEMENTS (EN €)

A la fin de l'exercice précédent

Dotations
Utilisations
Reprises

A la fin de l'exercice

	2010	2011
A la fin de l'exercice précédent	420.824	485.194
Dotations	126.488	7.630
Utilisations	- 21.071	- 25.773
Reprises	- 41.047	- 28.255
A la fin de l'exercice	485.194	438.796

La Sicafi n'a pas de client dont le revenu locatif correspond à 10 % ou plus du revenu locatif total. Le Top 10 des locataires est repris au point 4 du chapitre « Rapport immobilier ».

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

Une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer et un paiement anticipatif des échéances trimestrielles de loyer sont généralement prévus contractuellement.

Afin de limiter les risques de pertes en cas de faillite, il a été décidé d'intégrer une provision trimestrielle pour les charges locatives et les taxes dans les conventions de bail. Une régularisation annuelle des taxes est réalisée au cours du 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 à la date d'exigibilité, des intérêts moratoires au taux de 1 % par mois sont dus de plein droit et sans mise en demeure préalable, sur toute somme due en raison du bail, non payée à son échéance ou à la date d'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 au conseil juridique de WEB SCA, tous frais et intérêts à charge du débiteur.

Au cours de cet exercice, il n'y a pas eu d'importantes créances à considérer comme « douteuses », le poste ayant enregistré des réductions de valeur pour un montant de 7.630 € contre 126.488 € l'année précédente.

La « SPRL Monnoyer » a été déclarée en faillite le 31 janvier 2011 alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 10.318 €, dont 5.400 € ont été transférés en « créances douteuses » lors de la clôture semestrielle 2011. Cependant, il y a espoir de récupération via le privilège du bailleur actuellement à l'Etude. Par ailleurs, la déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 15.718 € et comprend une indemnité de résiliation. Le dossier n'est toujours pas clôturé.

La société « SPRL Bosquée » a été déclarée en faillite le 14 avril 2011, alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 11.563,82 €. La déclaration de créance déposée au greffe du tribunal réclame 25.402,52 € et comprend une indemnité de résiliation. Le dossier n'est toujours pas clôturé mais si des créances devaient être perçues au cours de l'exercice 2012, ces dernières seront affectées au poste « reprises de réductions de valeur ».

Concernant l'état d'avancement des faillites déclarées au cours des exercices antérieurs, détaillées dans la note 5 du Rapport Financier Annuel 2010 :

Aucune somme n'a encore été perçue concernant la faillite de la société « SPRL Droit d'Auteur » déclarée le 4 mai 2009, pour laquelle 98.569,22 € ont été transférés en « créances douteuses » lors de l'exercice 2010. Aucune somme n'a encore été perçue concernant la faillite de la société « SA Autobinche » déclarée le 14 septembre 2009, pour laquelle 35.898,65 € avaient été affectés aux « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2009 et 36.072,14 € à la clôture de l'exercice 2010. Une audience est prévue le 10 novembre 2011. WEB SCA a donc bon espoir que des créances soient perçues au cours de l'exercice 2012.

Par contre, pour la faillite de la société « SA Isola Confort » déclarée le 5 octobre 2009, sur les 17.744,88 € passés en « créances douteuses » lors de la clôture semestrielle 2010, 5.000,00 € ont été récupérés et affectés au poste « reprises de réductions de valeur » le 9 novembre 2010. Au 30 septembre 2011, il reste donc un solde de 12.744,88 € en « créances douteuses ».

Aucune somme n'a été perçue concernant la faillite « Immo Goblen SA » déclarée mi-2009 pour laquelle 35.482,75 € avaient été transférés en « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2010.

Aucune somme n'a été perçue concernant la faillite « Immo Suisse SA » déclarée mi-2009 pour laquelle 22.573,38 € avaient été transférés en « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2010.

Suite à l'expulsion en janvier 2010 de la « SPRL City Academy tennis », 109.958,16 € avaient été transférés en « créances douteuses » à la clôture de l'exercice 2010. Un faible montant a été récupéré et affecté au poste « reprises de réductions de valeur ». Au 30 septembre 2011, il reste donc un solde de 108.617,29 € en « créances douteuses ».

La société « SPRL L&M Vip » a été déclarée en faillite en date du 26 juillet 2005. Lors de la clôture 2006, 23.673,96 € avaient été transférés en « créances douteuses ». Au cours de cet exercice, 10.919,07 € ont été récupérés et affectés au poste « reprises de réductions de valeur ».

La société « Widell SA » avait été déclarée en faillite en date du 14 novembre 2000. A l'époque, 16.108,15 € avaient été transférés en « créances douteuses » lors de la clôture 2001. Au cours de cet exercice, 9.650,56 € ont été récupérés et affectés au poste « reprises de réductions de valeur ».

Dans le cas où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2012, celle-ci sera affectée au poste « reprises de réductions de valeur ».

NOTE 6. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	2010	2011
Valeurs disponibles	238.939	756.385

WEB SCA est structurellement endettée et ne dispose donc pas de trésorerie excédentaire. Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de chaque exercice.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

NOTE 7. Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	2010	2011
Revenus immobiliers courus non échus	0	0
Charges immobilières payées d'avance	301.482	320.327
Intérêts et autres charges financières payées d'avance	0	0
Autres	52.088	263.579
TOTAL	353.570	583.906

La Sicafi clôturant son exercice au 30 septembre, les charges annuelles sont reportées sur l'exercice suivant pour un trimestre. Il s'agit principalement, pour la Sicafi, du précompte immobilier et des primes d'assurances.

L'augmentation importante constatée au poste « Autres » provient essentiellement du précompte immobilier à récupérer sur vide locatif pour le bâtiment situé à Anvers depuis 2008 (119.214 €) ainsi que du précompte immobilier à refacturer aux locataires de ce même bien pour lequel la Sicafi n'a pas encore été enrôlée.

NOTE 8. Capitaux Propres

Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours de l'exercice 2011

En vertu de l'article 6 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert, directement ou indirectement, des titres conférant le droit de vote d'un émetteur dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé notifié à celui-ci et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote atteignent une quotité de 5 % ou plus du total des droits de vote existants. Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette acquisition le nombre de droits de vote atteint ou dépasse une quotité de 10 %, de 15 %, de 20 %, et

ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

Les statuts de WEB SCA ne prévoient pas de seuil particulier, autre que ceux indiqués ci-dessus, à partir duquel une participation doit être notifiée.

Une même notification est également obligatoire en cas de cession, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette cession les droits de vote retombent en dessous d'un des seuils visés ci-dessus.

Lorsque, à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage de droits de vote attachés aux titres, détenus directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils fixés ci-dessus, une même notification est obligatoire, même s'il n'y a eu ni acquisition ni cession.

La notification doit être effectuée le plus tôt possible et au plus tard dans un délai de quatre jours de cotation, commençant le jour de cotation suivant la date à laquelle la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession, ou du droit d'exercer des droits de vote, ou à laquelle elle aurait dû en avoir connaissance, compte tenu des circonstances.

Enfin, une déclaration est aussi requise lorsque des personnes agissant de concert concluent, modifient ou mettent un terme à leur convention, en ayant pour conséquence que leurs droits de vote atteignent, augmentent au-delà ou diminuent en deçà de l'un des seuils susmentionnés.

Au niveau de W.E.B. SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert porte sur 1.650.260 titres, représentant 52,12 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2011, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2011

Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ¹ :

Réparti comme suit :

1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ²
2. Warehouses Estates Belgium SA
3. Robert Jean Wagner
4. Robert Laurent Wagner
5. Valérie Wagner
6. VLIM SA

Free float

3.166.337	100%
1.650.260	52,12 %
1.516.361	47,89 %
838	0,03 %
687	0,02 %
28.999	0,92 %
34.528	1,09 %
68.847	2,17 %
1.516.077	47,88 %

¹ L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

² La S.A.K. est contrôlée par M. Robert Jean WAGNER (détenant 1.100.001 actions), Mme Valérie WAGNER (détenant 27.840 actions), M. Robert Laurent WAGNER (détenant 27.840 actions), Mme Claire FONTAINE (détenant 305.000 actions) et Mme Jarmila SCHREILOVA (détenant 55.680 actions).

Evolution du capital social de la Sicafi

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 8 décembre 2010, l'assemblée a décidé d'augmenter les fonds propres à concurrence 30.224.110 € par la création de 863.546 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 1^{er} octobre 2010.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant les notaires Hubert MICHEL et Jean-Philippe MATAGNE, le 30 juin 2010, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital social par incorporation du compte prime d'émission à concurrence de 787.501,82 €, pour porter le capital de 9.212.498,18 € à 10.000.000 €, sans création d'actions nouvelles.

Au 30 septembre 2011, le capital social de WEB SCA s'élève à 10.000.000 €. Il est représenté par 3.166.337 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

	Capital social	Nombre d'action	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Emission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Emission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. CEMS et la S.A. WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Conversion du capital en Euros et augmentation de ce dernier de 15.328,87 € par prélèvement sur les résultats reportés
30/09/2004	6.700.000 €	2.302.791	Emission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la S.A. IMOBEC
08/12/2010	9.212.498 €	3.166.337	Emission de 863.546 actions suite à l'augmentation de capital avec droits de préférence
30/06/2011	10.000.000 €	3.166.337	Augmentation du capital social par incorporation du compte « primes d'émissions » à concurrence de 787.501,82 €

NOTE 9. Réserves (en €)

	2010	2011
a. Réserve légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	65.204.107	65.329.530
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	- 1.757.283	- 2.402.534
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	11.810.242	12.288.736
TOTAL	77.752.803	77.711.468

Pour plus de détails, nous renvoyons au point 3 « Etat des variations des capitaux propres consolidés » du chapitre 4 « Rapport financier ».

NOTE 10. Passifs non courants (en €)

	2010	2011
Déttes financières non courantes	42.903	1.639.523
- Etablissements de crédit	0	1.579.413
- Garanties locatives reçues	42.903	60.110
Passifs d'impôts différés	0	0
TOTAL	42.903	1.739.076

Ce poste reprend :

- les emprunts long terme souscrits par la filiale « Bromley sa » absorbée le 30 juin 2011. Ceux-ci sont détaillés ci-dessous :

1. Le 30 décembre 2005, la société « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53 % pour un montant de 150.000 €. Ce contrat à été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
2. Le 30 décembre 2005, la société « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 4,53 % pour un montant de 600.000 €. Ce contrat a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1^{er} décembre 2020.
3. Le 9 juillet 2007, la société « Bromley SA » a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis au taux de 3,75 % pour un montant de 1.209.556,73 €. Ce contrat a été conclu pour une durée de 27 ans et son échéance est donc prévue pour le 30 septembre 2027.

Les droits et obligations liées à ces lignes de crédits ont été intégralement transférés à la Sicafi.

- les garanties locatives versées directement sur les comptes bancaires de WEB SCA. A la fin du bail, un état des lieux est organisé en présence des parties concernées. Si rien ne s'y oppose, la garantie locative est alors restituée au locataire. Dans le cas contraire, la garantie servira aux frais de remise en état du bien donné en location.

NOTE 11. Dettes financières et instruments dérivés (en €)

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 :

	2010	2011
1. Straight Loan Banque Dexia SA	30.670.000	18.300.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	3.800.000	8.600.000
3. Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
4. Emprunts court terme Bromley SA ¹	0	99.555
Total des dettes financières courantes	39.470.000	31.999.555
5. Juste valeur des instruments dérivés	2.402.534	2.130.731
Total des autres passifs financiers courants	2.402.534	2.130.731

1. Le 5 octobre 2009, le montant de l'ouverture de crédit, de type « Straight Loan » à taux variable, octroyé par la banque DEXIA SA, est passé de 30.000.000 € à 33.000.000 €. Chaque partie peut y mettre fin, par lettre recommandée, avec préavis d'un mois.

2. Le 6 février 2006, la Société a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » qui porte sur un montant de 4.000.000 €. En vertu de ce contrat d'ouverture de crédit, BNP Paribas Fortis SA 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, BNP Paribas Fortis SA peut suspendre ou dénoncer avec effet immédiat et sans mise en demeure la partie non utilisée de l'ouverture de crédit.

Le 29 juillet 2011, BNP Paribas Fortis a octroyé une augmentation de la ligne de crédit à 13.300.000 € aux mêmes conditions qu'énoncées ci-avant.

3. Le 11 décembre 2007, la Sicafi a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque ING SA. Ce contrat porte sur une ligne de type « Straight Loan » de 5.000.000 €. La ING SA 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.

4. Afin de couvrir le risque de fluctuation du taux d'intérêt payé sur les dettes financières, la Sicafi a conclu, le 8 août 2008 :

- auprès de BNP Paribas Fortis SA, une couverture de taux sur 10 ans de 15.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,35 % l'an avec possibilité pour BNP Paribas Fortis SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.
- auprès de DEXIA Banque SA, une couverture de taux sur 5 ans de 10.000.000 € prenant cours le 12 août 2008 au taux fixe de 3,85 % l'an avec possibilité pour DEXIA Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

¹ Voir Note 10 pour plus d'informations.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en « Charges d'intérêts » pour une valeur de -616.458 € alors qu'à la clôture précédente, la charge reprise était de -713.181 €. Au 30 septembre 2011, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 2.130.731 € contre 2.402.534 € au 30 septembre 2010. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le résultat financier, dans la rubrique « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » pour un montant de 271.803 € contre -645.251 € à la clôture 2010, car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Basée sur un modèle dont toutes les données sont des données de marché, la juste valeur des instruments dérivés est de niveau 2. A cet égard, selon IFRS 7 (*Instruments financiers: informations à fournir*), une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- (a) les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;
- (b) les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ; et
- (c) les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

Les conditions générales des ouvertures de crédits aux entreprises peuvent être obtenues sur simple demande auprès des organismes financiers concernés.

A part les engagements repris ci-dessous, WEB SCA n'a constitué aucune hypothèque, garantie ou sûreté au profit de tiers.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec ING SA, WEB SCA a affecté en gage au profit d'ING SA toutes les créances qu'elle détient à son égard résultant de dépôts en compte.

Dans le cadre du contrat d'ouverture de crédit conclu avec BNP Paribas Fortis SA, WEB SCA a par ailleurs affecté en gage au profit de Fortis SA toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient à son égard, ainsi que toutes les créances actuelles et futures qu'elle détient sur des tiers de quelque chef que ce soit.

En outre, dans les différents contrats d'ouverture de crédit qu'elle a conclus, WEB SCA s'est généralement engagée à ne pas aliéner ni hypothéquer les immeubles lui appartenant, ni conférer de sûretés ou garanties à d'autres créanciers, sans l'accord préalable de la banque.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

NOTE 12. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	2010	2011
Fournisseurs	1.396.952	1.148.185
Impôts, rémunérations et charges sociales	122.754	1.780.829
TOTAL	1.519.706	2.929.014

Ce poste reprend d'une part le total des impayés fournisseurs et d'autre part les dettes « fiscales ».

L'importance des travaux réalisés dans le patrimoine de la Sicafi justifie pleinement la hauteur des impayés fournisseurs. Les investissements et travaux d'aménagement réalisés dans notre patrimoine sont détaillés au point B du « Rapport immobilier ».

L'augmentation importante du poste « Impôts » découle de l'Exit Tax à payer suite aux 3 fusions réalisées au cours de cet exercice mais également des impôts provisionnés dans les différentes filiales.

NOTE 13. Autres passifs courants (en €)

	2010	2011
II Passifs courants		
E. Autres passifs courants	83.911	265.193
- Dividendes sur coupons échus	83.911	110.023
- Passifs divers	0	155.171

On retrouve, dans cette rubrique, l'ensemble des coupons échus mais non encore perçus par les actionnaires.

Lors de la prise de participation dans la société « Immo Cigna SA », un montant de 150.000 € a été retenu sur le paiement du prix en couverture de la garantie de passif. Cette dernière tranche viendra à échéance de plein droit le 31 décembre 2012 sous condition qu'aucune retenue ne se justifie.

Lors de la prise de participation dans la société « Center Meubles SPRL », un montant de 5.171 € a été repris en avance.

NOTE 14. Comptes de régularisation du passif (en €)

	2010	2011
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.513.284	2.948.879
Intérêts et autres charges courus non échus	60.723	182.549
TOTAL	2.574.007	3.131.428

Ce poste reflète essentiellement la facturation anticipative des loyers à l'ensemble des locataires de la Sicafi.

La Sicafi n'ayant pas été enrôlée en matière de précompte immobilier sur le bien détenu à Anvers, cette charge a été provisionnée dans les comptes arrêtés au 30 septembre 2011. Cette démarche explique l'augmentation du poste « Intérêts et autres charges courus non échus ».

NOTE 15. Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location, principalement, sur base de conventions de bail commercial ou de droit commun. 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 en vigueur.

La plupart des contrats de location incluent des clauses ayant pour but de limiter les effets négatifs pour la Société en cas de variation négative de l'index.

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

La Sicafi possède 3 terrains qu'elle loue à des locataires qui y ont construit 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.

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Le tableau qui suit présente l'ensemble des loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à leur prochaine échéance.

(en €)	2010	2011
A moins d'un an	10.757.778	13.331.945
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	14.785.026	15.791.701
A plus de cinq ans	1.176.072	1.019.255
TOTAL	26.718.876	30.142.901

Le montant de l'indexation perçu par la Sicafi au cours des exercices 2010 et 2011 s'élève respectivement à 26.830 € et 146.997 €.

NOTE 16. Charges relatives à la location (en €)

	2010	2011
Réductions de valeur sur créances commerciales	-126.488	- 7.630
Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	41.047	28.255
TOTAL	-85.441	20.625

La Sicafi occupe ses propres locaux et ne paie donc aucun loyer à des tiers.

Les réductions et reprises de réduction de valeur sur les créances commerciales sont détaillées dans la note 6 « Créances commerciales et créances douteuses ».

NOTE 17. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2010	2011
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	589.867	966.309
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	953.012	1.071.702
TOTAL	1.542.879	2.038.011

NOTE 18. Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	2010	2011
Charges locatives exposées par le propriétaire	-624.160	- 1.065.484
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.031.354	- 1.138.784
TOTAL	-1.655.514	- 2.204.268

Les charges exposées par le propriétaire mais à charge du locataire sont, dans le cadre de la Sicafi, les consommations d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que l'entretien et le gardiennage des bâtiments donnés en location.

Un relevé des différents compteurs est réalisé trimestriellement et transmis pour refacturation pour chaque client ne disposant pas de compteur propre.

Un entretien régulier des espaces verts est effectué. Ce service est organisé par la Sicafi mais pris en charge financièrement par le locataire. Ce montant est forfaitaire, fixé sur base de la surface bâtie et indexé annuellement.

Les sites immobiliers pour lesquels un gardiennage est prévu font également l'objet d'une refacturation.

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique prévisionnelle. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par WEB SCA car la régularisation se fait annuellement.

Certaines charges exposées pour les locataires peuvent être prises en charge par la Sicafi. Il s'agit de l'éclairage commun des sites immobiliers ou des frais d'entretien généraux qui permettent à la Sicafi de garder son patrimoine en excellent état.

Certains précomptes immobiliers font l'objet de réclamations auprès de l'administration fiscale. En cas de remboursement, le précompte immobilier est comptabilisé dans la rubrique VII A « Charges exposées par le propriétaire ».

NOTE 19. Autres recettes et dépenses relatives à la location (en €)

	2010	2011
Autres recettes et dépenses relatives à la location	70.987	11.037
TOTAL	70.987	11.037

Au cours de cet exercice, les travaux demandés par les locataires et qui leur sont refacturés ne sont plus repris dans ce poste mais dans la rubrique V « récupération de charges locatives ».

Ce poste reprend désormais essentiellement les intérêts calculés sur les retards de paiement de loyer.

NOTE 20. Frais techniques (en €)

	2010	2011
Récurrents	- 155.141	- 176.579
- Primes d'assurance	- 155.141	- 176.579
Non récurrents	- 849.652	- 1.014.543
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	- 469.645	- 479.891
- Honoraires	- 380.007	- 534.652
TOTAL	- 1.004.793	- 1.191.122

Il s'agit principalement des primes d'assurance couvrant l'entièreté du patrimoine de la Sicafi ainsi que des frais de consultance, d'étude et de conseil technique et juridique liés aux aménagements réalisés sur des bâtiments nouveaux et existants.

Les investissements et dépenses capitalisées repris au point B du chapitre 3 « Rapport immobilier » du présent rapport expliquent, à eux seuls, l'augmentation importante des frais engagés par WEB SCA au cours de l'exercice sous rubrique.

NOTE 21. Frais commerciaux (en €)

	2010	2011
Commissions d'agence	- 52.936	- 10.282
Publicité	- 38.972	- 73.353
Frais juridiques	- 17.957	0
TOTAL	- 109.866	- 83.735

Au cours de cet exercice, tout a été mis en œuvre afin de limiter le vide locatif. Néanmoins, la Sicafi a fait appel le moins souvent possible à des intermédiaires immobiliers.

L'augmentation de capital clôturée le 8 décembre 2010 et les fusions du 30 juin 2011 ont généré une augmentation importante des frais de publicité. De plus lors de cet exercice, nous avons participé à différents événements afin de promouvoir la Sicafi.

NOTE 22. Frais de gestion immobilière liés aux obligations légales en la matière (en €)

	2010	2011
Honoraires versés aux gérants	- 416.503	- 506.607
- Honoraires de la gérance	- 326.479	- 334.859
- Rémunérations Conseil d'Administration et Comité d'Audit	- 52.500	- 85.000
- Honoraires de l'expert immobilier	- 90.024	- 86.748
Charges de gestion d'immeubles	- 148.412	- 137.365
- Avocats	- 27.612	- 16.448
- Taxes et redevances	- 120.800	- 120.917
TOTAL	- 617.415	- 643.972

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'Assemblée Générale de la Société, conformément à l'article 16, § 2, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Conformément à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le patrimoine est évalué trimestriellement par un expert immobilier agréé par la FSMA. Le 10 décembre 2010, une nouvelle convention a été conclue pour une durée de trois ans, avec la société « Winssinger & Associés SA ». Leur rémunération est fixée à 15.000 € par trimestre. Lors d'une première évaluation, une somme de 0,5 € par m² expertisé avec un minimum de 1.000 € et un maximum de 5.000 € par bien est due.

Les rémunérations du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit étaient reprises antérieurement dans la rubrique « Frais généraux ».

NOTE 23. Frais généraux de la société (en €)

	2010	2011
Honoraires financiers et comptables	214.953	224.634
Honoraires commissaires réviseurs	27.307	36.754
Honoraires divers	27.252	106.601
Honoraires juridiques	4.250	3.750
Frais de secrétariat	40.692	73.171
Frais de contentieux	3.306	4.870
Prestations informatiques	3.770	8.531
Participations séminaires et foires	21.369	8.943
Service financier Artesia	31.609	32.094
Autres frais généraux	98.541	172.895
TOTAL	-473.049	-672.243

Suite à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la Sicafi a modifié certaines rubriques du compte de résultats. Ainsi, le poste « rémunération des administrateurs » inclus dans les frais généraux au cours de l'exercice 2010 est maintenant repris dans la rubrique XII « Frais de gestion immobilière ».

L'acquisition des 3 filiales ainsi que les projets de développement et dépenses capitalisées ont impliqué une augmentation du personnel mis à la disposition de la Sicafi.

En amont de l'acquisition des 3 sociétés, une due-diligence approfondie a été réalisée par un réviseur d'entreprise agréé, ce qui explique l'augmentation des honoraires au cours de cet exercice.

L'augmentation des autres frais généraux démontre la volonté d'offrir une plus grande visibilité de la Sicafi sur le marché immobilier. Une partie de ces frais étaient pris en charge auparavant par la société gérante « WEB SA ».

NOTE 24. Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	2010	2011
Indemnités d'assurances	13.829	17.488
Précompte immobilier contesté et récupéré	52.388	0
Autres produits divers	60.429	25.456
TOTAL	126.647	42.944

Afin de se mettre en conformité avec l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, les précomptes immobiliers contestés et récupérés sont repris au crédit du poste VII A « Charges exposées par le propriétaire ».

Lors de l'exercice précédent, la Sicafi avait obtenu une indemnité de près de 35.000 € pour rupture abusive de contrat. Ceci explique la diminution de la rubrique « Autres produits divers ».

NOTE 25. Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	2010	2011
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	0	525.000
Valeur comptable des immeubles vendus	0	422.222
TOTAL	0	102.778

La cession de l'immeuble reprise dans ce tableau est détaillée au point B du « Rapport immobilier ».

NOTE 26. Revenus financiers (en €)

	2010	2011
Intérêts et dividendes perçus	470	56.893
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	0	0
Autres	17.185	25.645
TOTAL	17.655	82.538

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts reçus par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la note 11.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

NOTE 27. Charges financières (en €)

	2010	2011
Intérêts nominaux sur emprunt	- 614.688	- 848.775
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	- 713.181	- 616.458
TOTAL	- 1.327.869	- 1.465.234

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la note 11.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

NOTE 28. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (en €)

	2010	2011
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	- 645.251	271.803
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	- 645.251	271.803
TOTAL	- 647.330	271.803

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation positive (+) ou négative (-) de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par IAS 39 pour les couvertures de flux de trésorerie.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris en début de rapport dans la section « Facteurs de risques : risques financiers ».

NOTE 29. Impôt sur le résultat

(en €)	2010	2011
Impôts courants		
Impôts belge	2.180	- 38.806
Impôts étranger	47.000	0
Impôts différés		
Variation d'impôts différés	0	0
TOTAL	49.180	- 38.806

Les impôts repris dans cette rubrique concernent essentiellement les impôts de la société « Center Meubles SPRL ». WEB sca bénéficie d'un régime taxable différent de celui des sociétés commerciales, l'assiette imposable de notre société est donc immatérielle à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Au cours de l'exercice précédent, nous avons repris un complément d'impôt provisionné en 2007 lors de la vente d'un bien localisé à l'étranger.

NOTE 30. Résultat par action et autres informations par action

WEB SCA fait partie du compartiment d'Euronext Brussels.

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.

	30/09/2010	30/09/2011
Résultat de l'exercice (numérateur)	6.894.130 €	10.827.780 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.302.791	3.166.337
Résultat par action (de base et dilué)	2,99 €	3,42 €

Autres informations par action

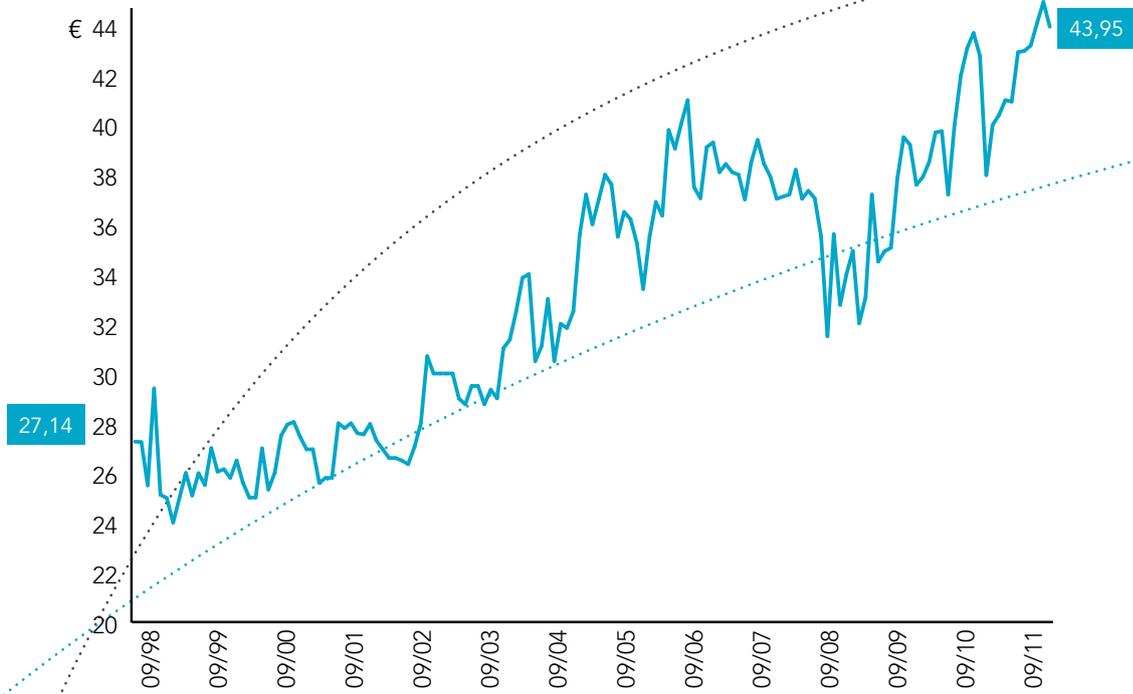
	30/09/2010	30/09/2011
Actif Net	91.346.933 €	123.877.296 €
Cours de bourse à la date de clôture	41,65 €	43,95 €
Nombre d'actions	2.302.791	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,67 €	39,12 €
Résultat statutaire distribuable hors plus-value sur vente d'actif	7.499.399 €	8.366.463 €
Résultat statutaire distribuable par action hors plus-value sur vente d'actif	3,26 €	2,64 €
Ratio d'endettement (IFRS) ¹	29,92 %	22,19 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.677.071 €	10.210.137 €
Résultat sur portefeuille	125.422 €	1.783.591 €
Résultat d'exploitation	8.802.494 €	11.993.728 €
Résultat financier	- 1.957.544 €	- 1.117.142 €
Résultat avant impôts	6.844.950 €	10.876.586 €
Impôts	49.180 €	- 38.806 €
<i>Résultat net de l'exercice</i> ²	6.894.130 €	10.837.780 €

Au vu des résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 janvier 2012 la distribution d'un dividende brut de 3,01 €. Ce dividende proposé représentera un rendement brut de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 41,99 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n° 14.

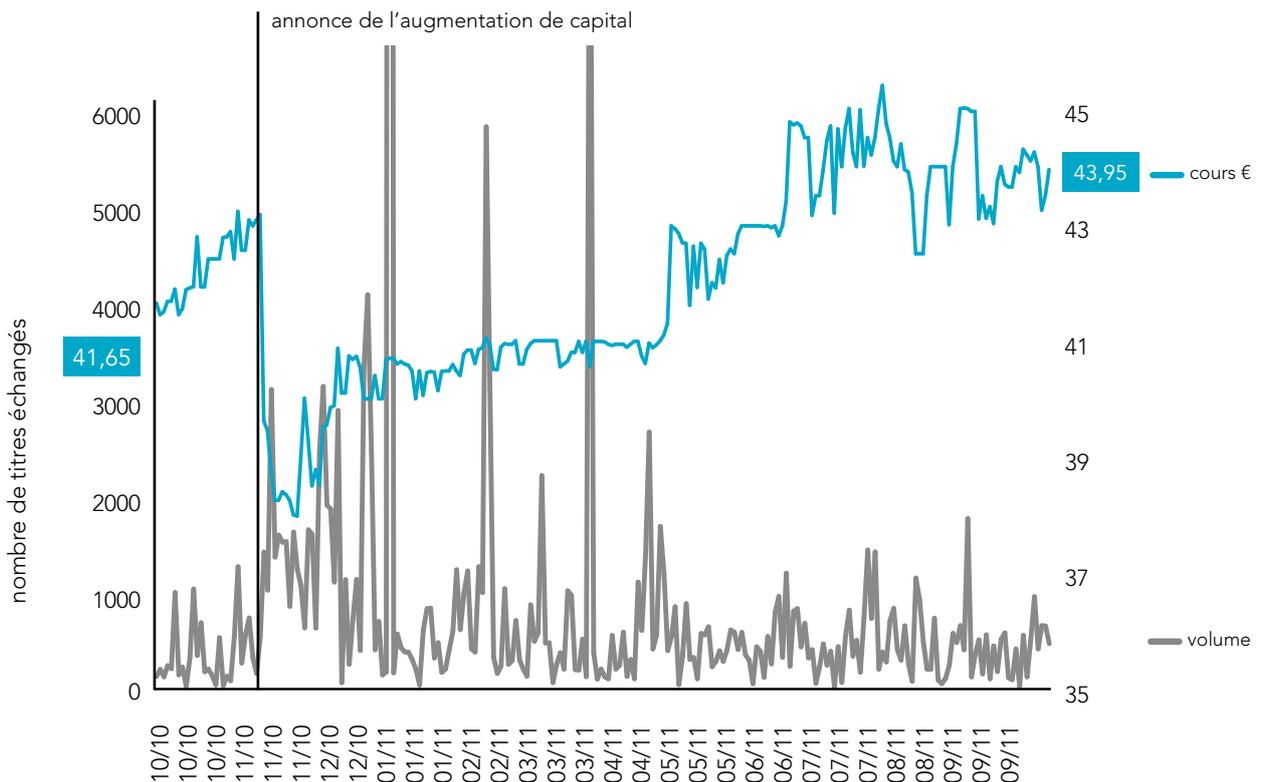
¹ Celui-ci est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010 modifiant les Arrêtés Royaux des 10 avril 1995 et 21 juin 2006 relatifs aux sicaf immobilières.

² L'obligation de distribution prévue par l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.

Evolution du cours depuis l'introduction en bourse en 1998



Evolution du cours de bourse du 01/10/2010 au 30/09/2011



NOTE 31. Information relative aux parties liées^{1,2}

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

Certains actionnaires et/ou administrateurs de la Sicafi WEB 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	2010	2011
WEB SA ³	BE0463.639.412	Gérant statutaire :		
		- Honoraires de la gérante	327.655 €	334.859 €
		- Frais financiers et administratifs	61.190 €	247.004 €
		- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	59.512 €	90.512 €
		- Frais divers	1.161 €	14.752 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	88.454 €	161.535 €	
W.TEAM SA	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements :		
		- Montant des transactions de l'exercice	410.545 €	409.464 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	8.960 €	20.029 €
		Mise à disposition de personnel financier et technique :		
		- Montant des transactions de l'exercice	424.483 €	379.196 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	104.910 €	58.588 €
Devilca Belgium SA	BE0450.576.579	Prise en location d'un hall industriel		
		- Montant des transactions de l'exercice	-35.375 €	- 35.723 €
		- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	2.243 €	727 €
Bel Is Immo SA	BE0475.873.882	Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-12.293 €	-12.647 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	
		Locataire de bureau		
		- Montant des transactions de l'exercice	-15.380 €	-12.699 €
	- Solde ouvert à la clôture de l'exercice	0	0	

Toutes les transactions avec les parties liées sont listées ci-dessus. Cependant, en l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document.

1 Les transactions visées par la note 31 sont également visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2011, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

2 Les montants positifs correspondent à des dettes ou des charges de la Sicafi alors que les montants négatifs correspondent à des créances ou des produits.

3 Dans le cadre de l'article 41, §1,4° de la loi du 20 juillet 2004, concernant la délégation d'une partie de la comptabilité de la Sicafi à la société « W.TEAM SA », il a été décidé lors du conseil d'administration de « WEB SA » du 3 décembre 2010 d'engager M. Pierre HIGUET au sein du gérant statutaire de la Sicafi, « WEB SA », avec effet au 1^{er} janvier 2011. M. Pierre HIGUET continue de superviser Mme Véronique CONSIGLIO, employée de « W.TEAM SA » et en charge des missions d'encodage.

Les dirigeants effectifs de « WEB SCA » font partie du Conseil d'Administration de « WEB SA », lequel est composé de huit (8) membres. Leur rémunération est fonction de leur présence aux différentes réunions.

	2010	2011
Rémunération totale annuelle des membres du Conseil d'Administration (jetons de présence)	52.500 €	85.000 €

La rémunération prise en compte débute le 1^{er} octobre de chaque année pour se clôturer au 30 septembre.

Les délégués à la gestion journalière ont perçu, outre la rémunération visée ci-dessus, une rémunération fixe totale d'un montant de 75.000 €.

NOTE 32 : Actifs et passifs éventuels

Ventes futures

Un compromis de vente soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt hypothécaire par l'acheteur pour la conciergerie d'un ensemble industriel situé rue de la Glacerie à Courcelles a été signé en date du 6 juillet 2011.

A la date de publication du présent rapport, la condition suspensive n'est pas encore levée.

Acquisitions futures

Conformément à ce qui a été annoncé, WEB SCA adopte une position prudente et sélective par rapport aux choix de ses investissements. WEB SCA est régulièrement approchée pour de nouveaux investissements. A cette fin, le management se réunit régulièrement afin d'étudier d'une manière approfondie chaque dossier en vue d'investir au mieux dans l'intérêt de tous les actionnaires.

Pour poursuivre son expansion et sa diversification, WEB SCA a opté pour 3 projets dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

- Début octobre, la Sicafi a acquis 100% des parts sociales de la société immobilière « SA GAP LOISIRS ». Le portefeuille de cette dernière est composé de 3 entités :
 - Lodelinsart
Un ensemble de bâtiments de +/- 5.000 m² + parkings, le tout sis sur un terrain de 1 ha 80 situé à front de la RN5 dans un environnement commercial de centre ville à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi, jouissant d'une excellente visibilité
 - Loverval
Un terrain de 32 a 22 ca situé à front de la RN5 (E420) dans un environnement commercial de périphérie à proximité immédiate du R3, jouissant d'une excellente visibilité
 - Ham sur heure/Nalines
Un terrain de 1 ha 40 ca situé à front de la RN5 (E420) dans un environnement mix (résidentiel - commercial - agricole), jouissant d'une excellente visibilité

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 4.620.000 € dont 350 bloqués. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 5.555.000 €.

Mi-novembre, la Sicafi a acquis 100 % des parts sociales d'une société immobilière, propriétaire d'un seul bâtiment de +/- 2.300 m² situé dans la région namuroise divisé en 4 surfaces commerciales. Ce bâtiment est situé à front de la chaussée de Marche à Wierde dans un environnement commercial de périphérie, jouissant d'une excellente visibilité. La transaction s'est réalisée sur base de l'actif immobilisé à 1.775.000 € pour une valeur d'investissement du portefeuille de 2.109.000 €.

- Mi-novembre, la Sicafi a acquis un site industriel (ex Coca-Cola) situé à Gosselies, dont la valeur a été estimée par l'expert à 2.900.000 €. Il s'agit d'un bâtiment alliant bureaux et entrepôt sur 7.500 m², le tout sis sur un terrain de 2 ha 50 situé à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi.

NOTE 33 : Evènements post clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et résultats de la Sicafi arrêtés au 30 septembre 2011 ne requiert de mention particulière.

NOTE 34 : Etat de la situation financière des filiales à la date d'acquisition (en €)

	Immo Cigna SA	Center Meubles SPRL	Bromley SA
ACTIF			
I. Actifs non courants	3.048.000	3.885.333	13.636.098
C. Immeubles de placement	3.048.000	3.885.333	13.636.098
II. Actifs courants	423.227	859.619	536.538
D. Créances commerciales	5.426	0	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	401.884	847.274	112.784
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.917	12.344	423.753
G. Comptes de régularisation	0	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	3.471.227	4.744.952	14.172.636
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital	1.390.000	24.789	62.000
PASSIF			
I. Passifs non courants	1.170.272	276.822	1.654.466
B. Dettes financières non courantes	1.170.272	276.822	1.654.466
II. Passifs courants	798.618	1.546.637	6.232.296
B. Dettes financières courantes	669.295	730.778	5.340.162
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	129.323	810.771	892.134
E. Autres passifs courants	0	5.087	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3.471.227	4.744.952	14.172.636

Les revenus locatifs à la date de fusion des filiales, soit au 30 juin 2011, s'élèvent à 787.452 €. Leur résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, s'élève, à cette même date, à 626.251 €.

Sur base annuelle (12 mois), les revenus locatifs globalisés des filiales s'élèveraient à 1,5 M€.

C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2011

1. Etat statuaire de la situation financière (en €)

	Statuaire IFRS 30/09/2010	Consolidé IFRS 30/09/2011
ACTIF		
I. Actifs non courants	134.858.558	161.791.715
<i>C. Immeubles de placement</i>	134.858.558	161.791.715
II. Actifs courants	2.581.434	4.181.025
<i>A. Actifs détenus en vue de la vente</i>	0	105.000
<i>D. Créances commerciales</i>	1.988.925	2.734.948
<i>E. Créances fiscales et autres actifs courants</i>	0	787
<i>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	238.939	756.385
<i>G. Comptes de régularisation</i>	353.570	583.906
TOTAL DE L'ACTIF	137.439.992	165.972.740
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	91.346.933	123.877.296
A. Capital	6.700.000	8.403.938
B. Primes d'émission	0	26.924.110
C. Réserves	77.752.803	77.711.468
D. Résultat net de l'exercice	6.894.130	10.837.780
PASSIF		
I. Passifs non courants	42.903	1.639.523
<i>B. Dettes financières non courantes</i>	42.903	1.639.523
II. Passifs courants	46.050.157	40.455.921
<i>B. Dettes financières courantes</i>	39.470.000	31.999.555
<i>C. Autres passifs financiers courants</i>	2.402.534	2.130.731
<i>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	1.519.706	2.929.014
<i>E. Autres passifs courants</i>	83.911	265.193
<i>F. Comptes de régularisation</i>	2.574.007	3.131.428
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	137.439.992	165.972.740

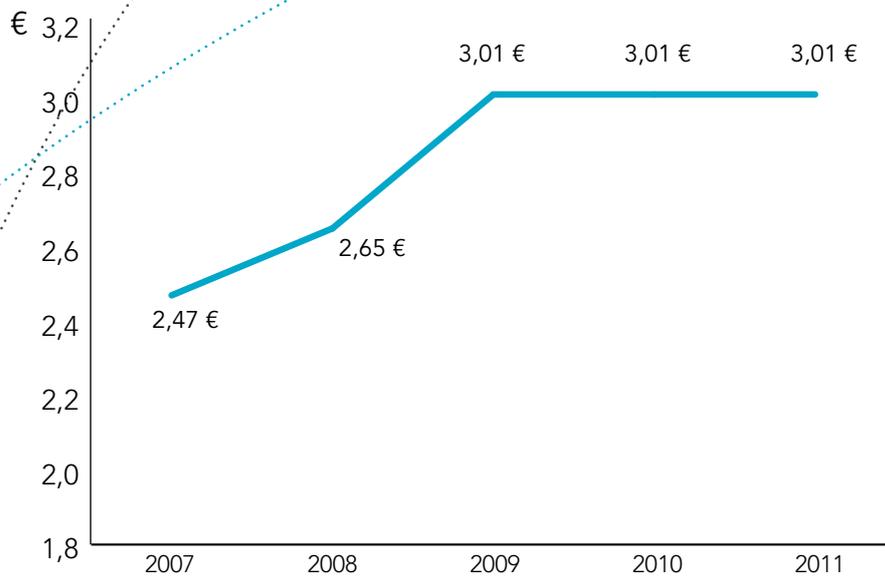
2. Compte de résultats statutaire (en €)

	Statutaire IFRS 30/09/2010	Statutaire IFRS 30/09/2011
I. Revenus locatifs	10.882.636	12.096.328
III. Charges relatives à la location	-85.441	20.625
RESULTAT LOCATIF NET	10.797.195	12.116.953
IV. Récupération de charges immobilières	0	9.080
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.542.879	2.029.311
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.655.514	-2.125.006
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	70.987	8.733
RESULTAT IMMOBILIER	10.755.548	12.039.071
IX. Frais techniques	-1.004.793	-1.140.389
X. Frais commerciaux	-109.866	-80.105
XII. Frais de gestion immobilière	-617.415	-634.362
CHARGES IMMOBILIERES	-1.732.074	-1.854.856
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.023.474	10.184.215
XIV. Frais généraux de la société	-473.049	-647.321
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	126.647	46.991
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.677.071	9.583.886
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	102.778
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	125.422	2.076.111
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.802.494	11.762.775
XX. Revenus financiers	17.655	79.212
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.327.869	-1.358.600
XXII. Autres charges financières	-2.079	-4.149
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-645.251	271.803
RESULTAT FINANCIER	-1.957.544	-1.011.734
RESULTAT AVANT IMPOT	6.844.950	10.751.041
XXIV. Impôts des sociétés	49.180	86.739
IMPOT	49.180	86.739
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	6.894.130	10.837.780
Autres éléments du résultat global	0	0
RESULTAT GLOBAL	6.894.130	10.837.780
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION	2,99	3,42

D. Dividendes

1. Evolution du dividende distribué

	2007	2008	2009	2010	2011
Montant brut par action	2,47 €	2,65 €	3,01 €	3,01 €	3,01 € ¹
Cours de bourse à la date de clôture	37,00 €	35,51 €	37,84 €	41,65 €	43,95 €
Cours de bourse annuel moyen ²	38,56 €	37,63 €	34,64 €	39,94 €	41,99 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ³	6,41 %	7,04 %	8,69 %	7,54 %	7,17 %
Return brut non actualisé ⁴	-0,63 %	3,01 %	15,26 %	17,61 %	12,69 %



2. Politique future de distribution de dividendes

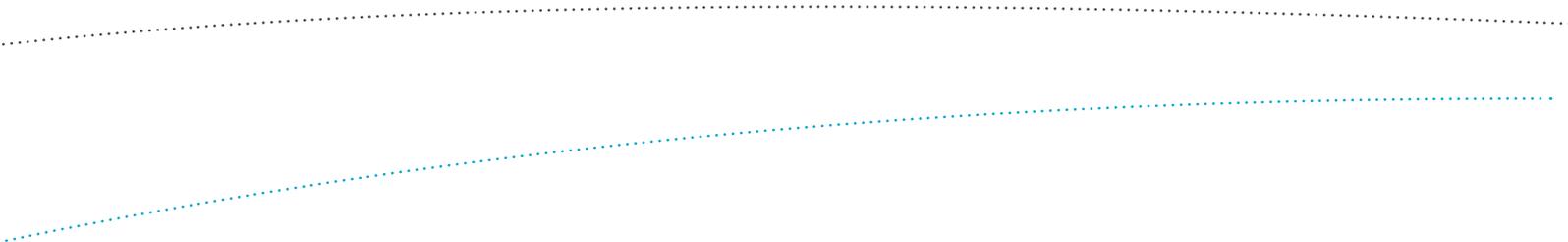
Cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2011 son treizième exercice en réussissant une nouvelle fois à maintenir, dans l'intérêt de chaque actionnaire, un rendement permettant la distribution d'un dividende appréciable, et ce malgré le contexte économique difficile. Pour l'avenir, WEB SCA entend poursuivre sa politique actuelle de distribution de dividendes en s'efforçant de continuer à offrir à ses actionnaires un rendement appréciable de leur investissement.

¹ Sous réserve de l'approbation de l'AGO du 10 janvier 2012.

² Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011 pour l'exercice 2011.

³ Le rendement brut se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours de bourse annuel moyen.

⁴ Variation du cours de bourse de l'exercice + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.



5



RED MARKET – ENGELS

Avenue des États Unis 38-40
6041 Gosselies

- Immeuble de 2.500 m² divisés en 2 surfaces commerciales de
 - Red Market 2.250 m² : Bail commercial de 27 ans ayant débuté le 1^{er} février 2011.
 - Engels 250 m²: Bail commercial de 9 ans ayant débuté le 1^{er} novembre 2011.

STATUTS COORDONNÉS¹

Société initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », suivant 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 Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 11 décembre 2007, publié auxdites annexes du 24 décembre suivant, sous le numéro 07185229;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 27 mai 2008, publié auxdites annexes du 12 juin suivant sous le numéro 08086216;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, publié auxdites annexes du 23 décembre suivant sous le numéro 10185911;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380.

¹ Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011.

TITRE PREMIER**DENOMINATION SOCIALE –****CARACTERE – SIEGE SOCIAL – OBJET –****POLITIQUE DE PLACEMENT – DUREE –****INTERDICTIONS****ARTICLE 1 - DENOMINATION SOCIALE – CARACTERE**

1.1. 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.

1.2. La société est une société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge (ci-après, la « sicafi »), visée aux articles 19 et 20 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après, la « loi du 20 juillet 2004 »).

1.3. La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes de l'article 7, alinéa 1, 5^o (biens immobiliers) de la loi du 20 juillet 2004.

Elle est régie par les dispositions pertinentes de la loi du 20 juillet 2004, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (ci-après, l'« Arrêté Royal du 7 décembre 2010 ») ainsi que par d'autres arrêtés royaux d'exécution de la loi du 20 juillet 2004 qui sont ou pourraient être rendus applicables à des sicafi.

1.1. La société est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

1.2. 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 immobilière de droit belge » ou « SICAF publique immobilière de droit belge »;
- la forme (en entier ou en abrégé);
- 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

2.1. Le siège de la société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. La société peut établir, par simple décision du gérant, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

ARTICLE 3 - OBJET

3.1. La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie « biens immobiliers » visée à l'article 7, alinéa 1^{er}, 5^o, de la loi du 20 juillet 2004, à savoir :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi;
- les droits d'option sur des biens immobiliers;
- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme biens immobiliers par toute législation ou réglementation applicable aux sicafi.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur dans le respect de l'article 4.4 des statuts, ainsi que tout contrat de location financement sans option d'achat en qualité de bailleur.

3.2. La société peut en outre, à titre accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi du 20 juillet 2004, ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :

- effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et détenir des liquidités non affectées; ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire ; la détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite; lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ; les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
- donner un ou plusieurs immeubles en location-

financement avec option d'achat. L'activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut être exercée à titre principal si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public.

3.3. Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :

- acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité;
- procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que visés 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.

3.4. L'article 559 du Code des Sociétés n'est pas d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du 20 juillet 2004.

ARTICLE 4 - POLITIQUE DE PLACEMENT

4.1. Les actifs de la société et de ses filiales sont investis en biens immobiliers au sens de l'article 2, 20°, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

4.2. Les placements immobiliers peuvent être répartis comme suit :

A. Quant au type de biens immobiliers, il s'agit à titre principal, des types d'immeubles suivants :

- immeubles commerciaux,
- immeubles de bureau,
- immeubles industriels.

A titre accessoire, il s'agit de :

- tous les autres immeubles destinés à la location,
- de terrains à vocation industrielle ou commerciale
- de parkings.

B. Quant à leur répartition géographique : les biens immobiliers sont principalement situés en Belgique mais peuvent être situés à l'étranger.

C. Quant aux occupants de ces biens immobiliers : il s'agit principalement d'entreprises ou sociétés commerciales.

4.3. Les placements en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers visés ci-dessus sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté Royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics et ils tiennent compte des conditions suivantes :

- la détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus;
- les valeurs mobilières ainsi détenues doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge ou étranger visé à l'article 2, 3°, 5° ou 6° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers (la « loi du 2 août 2002 »).

Pour l'application des articles 47 et 51 précités, le calcul des limites reprises se fait sur base des actifs de la société et de ses filiales qui sont placés en valeurs mobilières de la manière visée à l'article 34, § 2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

4.4. La société et ses filiales peuvent, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier au sens l'article 2, 21° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, pour autant, en ce qui concerne la société uniquement, que, dans le cas où aucune option d'achat n'est prévue au bénéfice de celle-ci, l'investissement net dans ces contrats, tel que visé dans les normes IFRS, ne dépasse pas 10% des actifs de la société au moment de la conclusion des contrats.

4.5. La société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement comme visé aux articles 3.1 et 3.2.

4.6. La société peut, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, acheter ou vendre des instruments de couverture des risques de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société. Ces achats ou ventes s'inscrivent dans le cadre de la politique de couverture de risques financiers arrêtée par le gérant de la société et qui est publiée dans les rapports financiers annuels et semestriels de la société.

ARTICLE 5 - DUREE

5.1. La société a une durée illimitée.

5.2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi ou l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

5.3. 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 du ou d'un associé commandité.

ARTICLE 6 - INTERDICTIONS

6.1. Ni la sicafi publique, ni une de ses filiales, ne peuvent agir comme promoteur immobilier au sens de l'article 51 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

6.2. Sont par ailleurs interdits à la sicafi publique et à ses filiales :

- 1° la participation à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
- 2° le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'Arrêté Royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;
- 3° l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

6.3. Sans préjudice de l'article 4.5 des statuts, et à l'exception (a) de l'octroi par la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société ou d'une autre filiale de celle-ci, la société et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte les montants dus à la société ou à ses filiales du chef de la cession de biens immobiliers, pour autant qu'ils

soient payés dans les délais d'usage.

6.4. La société ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

La société ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

TITRE DEUX ASSOCIEE COMMANDITEE ET ACTIONNAIRES - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 - ASSOCIEE COMMANDITEE ET ACTIONNAIRES

La société se compose de deux catégories d'associés :

- La société anonyme Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B., associée commanditée dont la dénomination figure dans la dénomination de la société 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 22 des statuts.

- Les actionnaires. 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 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à dix millions d'euros (10.000.000,00 €). Il est représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les actionnaires.

ARTICLE 9 - 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 1^{er} 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 1^{er} 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'actions 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.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18 € (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2 512 498,18 € par la création de 863.546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6.700.000,00 € à 9.212.498,18 €, représenté par trois millions cent soixante six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, à Charleroi, le 30 juin 2011, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de 787.501,82 € pour le porter de 9.212.498,18 € à 10.000.000,00 €, sans création d'actions nouvelles et par incorporation du compte prime d'émission à due concurrence.

ARTICLE 10 - CAPITAL AUTORISE

10.1. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €); aux dates, conditions et modalités à fixer par le gérant.

Dans les mêmes conditions, le gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, sans pouvoir limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires existants.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2011.

Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2011.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

10.2. Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des Sociétés, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

10.3. 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.

10.4. 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 par remboursement aux actionnaires ou par dispense de libération de leurs apports.

ARTICLE 11 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

11.1. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, statuant aux conditions et dans les limites fixées par les articles 558 et, le cas échéant, 560 du Code des Sociétés, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

11.2. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

11.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur

nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément, et l'opération doit faire l'objet d'un rapport spécial du gérant et d'un rapport du/des commissaire(s) conformément à l'article 582 du Code des Sociétés.

11.4. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

ARTICLE 12 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE

12.1. En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

- 1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et
- 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

12.2. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, l'article 12.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 13 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE – RESTRUCTURATION

13.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

13.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

13.3. Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des Sociétés, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant, visé à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 13.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois;

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

13.4. L'article 13.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

13.5. Les dispositions du présent article sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés. Dans ce dernier cas, par « date de la convention d'apport » il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 14 - AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE FILIALE AYANT LE STATUT DE SICAFI INSTITUTIONNELLE

En cas d'augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le gérant rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la sicafi publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la sicafi publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la sicafi publique dans un rapport distinct. Les rapports du gérant, et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la société.

Au cas où la sicafi institutionnelle concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la sicafi publique ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenue

directement ou indirectement par ladite sicafi publique.

ARTICLE 15 - RACHAT, PRISE EN GAGE ET ALIENATION PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

15.1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées, avec ou sans droit de vote, contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des Sociétés, dans le respect des conditions imposées par toutes dispositions légales en vigueur. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

15.2. 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 du 30 juin 2011. Cette autorisation peut être prorogée une ou plusieurs fois conformément aux dispositions légales.

15.3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

15.4. Le gérant peut aliéner les actions propres de la société dans les cas suivants : 1) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois (3) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 30 juin 2011 et étant prorogable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

TITRE TROIS TITRES

ARTICLE 16 - NATURE ET FORME

16.1. Les actions entièrement libérées sont nominatives, au porteur ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.

16.2. Les actions dématérialisées sont représentées 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.

16.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance des inscriptions les concernant dans le registre des actions nominatives. 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.

16.4. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

16.5. Depuis le 1^{er} janvier 2008, la société n'émet plus d'actions au porteur. Les actions au porteur de la société, antérieurement émises et inscrites en compte-titres au 1^{er} janvier 2008, existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres actions au porteur sont, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres depuis le 1^{er} janvier 2008, également automatiquement converties en actions dématérialisées.

Au terme des délais prévus par la législation applicable relative à la suppression des titres au porteur, les actions au porteur qui n'auront pas encore été converties seront converties de plein droit en actions dématérialisées et inscrites en compte-titres par le gérant. Jusqu'à ce que le titulaire se manifeste et obtienne l'inscription des titres en son nom, les titres seront inscrits au nom de la société.

16.6. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions particulières de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des Sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

16.7. La société peut émettre des obligations, par décision de son conseil d'administration, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de warrants peut être décidée par l'assemblée générale ou par le gérant dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions du Code des Sociétés et de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

ARTICLE 17 - INDIVISIBILITE

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la société.

ARTICLE 18 - HERITIERS, AYANTS-CAUSE ET CREANCIERS DES ACTIONNAIRES

En cas de désaccord entre les héritiers et/ou ayants-cause ou en cas d'urgence, le président du tribunal de commerce peut, sur demande d'un d'entre eux, désigner un mandataire commun.

Les héritiers, ayants cause ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les lieux, les biens et/ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer sous quelque forme que ce soit 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 19 - GESTION

La société est gérée, dans l'intérêt exclusif des actionnaires, par un ou plusieurs gérants, sociétés anonymes, qui doivent être associés commandités et désignés dans les présents statuts.

Conformément à l'article 61, § 2, du Code des Sociétés, le gérant 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. Toutefois, ce représentant

permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la société. 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 et réglementaires relatives aux sicafi.

Les administrateurs et délégués à la gestion journalière du gérant, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente société.

ARTICLE 20 - ORGANISATION INTERNE ET QUALITE

20.1. Le conseil d'administration du gérant est composé de six (6) administrateurs au moins, personnes physiques ou morales, nommés pour quatre (4) ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles, dont au moins un tiers et au moins trois (3) sont des administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Le conseil d'administration du gérant est composé de manière à assurer une gestion autonome et dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

20.2. Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la société doit être confiée à au moins deux (2) personnes physiques ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles avec, comme représentant permanent au sens de l'article 61, §2, du Code des Sociétés, l'associé et gérant unique de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle concernée.

20.3. Les membres de la direction effective au sens précité ainsi que les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les représentants permanents des sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles visées aux alinéas précédents doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004.

20.4. 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 21 - NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GERANT

21.1. Le gérant est, sauf en ce qui concerne le premier gérant visé à l'article 22 des statuts, nommé par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour une durée déterminée ou indéterminée.

21.2. Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

21.3. 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 ait été notifiée aux actionnaires, 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 tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant ;

- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004;
- l'interdiction au sens de l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant.

Dans ces deux dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s) convoque(nt) 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. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

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 (3) 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.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004.

21.4. 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 22 - GERANT STATUTAIRE UNIQUE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée : la société anonyme « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074.

ARTICLE 23 - PROCES VERBAUX

Les délibérations du gérant sont constatées par des procès-verbaux, signés par celui-ci et consignés dans un registre spécial tenu au siège de la société.

Les procurations, avis et votes donnés par écrit ou autres documents y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

ARTICLE 24 - POUVOIRS

24.1. Le gérant de la société 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.

24.2. Le gérant établit le rapport semestriel visé à l'article 76, § 1^{er}, de la loi du 20 juillet 2004, le projet de rapport annuel ainsi que le projet de prospectus visés à cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de cette même loi.

24.3. Le gérant désigne le ou les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la société et de ses filiales, conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, et communique le cas échéant à la FSMA toutes modifications à la liste des experts désignés.

24.4. Le gérant désigne, suspend et révoque l'établissement de crédit en charge du service financier de la société conformément à la réglementation applicable aux sicafi.

Le gérant doit s'assurer qu'une telle suspension ou révocation ne porte pas préjudice à la continuité du service financier.

Les désignations et révocations visées plus haut sont publiées sur le site internet de la société et par voie de communiqué de presse, conformément aux prescriptions légales.

24.5. Le gérant 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 le Code des Sociétés, par la loi du 20 juillet 2004, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux sicafi. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.

24.6. 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 société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la société.

ARTICLE 25 - REPRESENTATION

25.1. La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant - société anonyme. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la société.

25.2. La société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

25.3. Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 2, 20^o dudit Arrêté Royal, 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 représentant permanent du gérant et par au moins un de ses administrateurs, agissant conjointement.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'opération portant sur un bien d'une valeur inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la sicafi publique et 2.500.000 €. Dans ce cas, la société peut être représentée par le représentant permanent du gérant.

ARTICLE 26 - REMUNERATION

Le mandat du gérant est rémunéré.

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société, conformément à l'article 16, § 2, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Le gérant a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

ARTICLE 27 - CONFLITS D'INTERETS

27.1. Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la société respectent les règles relatives aux conflits d'intérêts

prévues par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et par la loi.

27.2. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux porteurs de titres conformément à l'article 40, paragraphe 4, de la loi du 20 juillet 2004.

27.3. Les personnes suivantes visées à l'article 18, § 1^{er}, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
- les personnes avec lesquelles la société, une de ses filiales, le gérant, le promoteur et les autres actionnaires d'une filiale sont liés ou ont un lien de participation,
- le gérant,
- le promoteur,
- les autres actionnaires de toute filiale de la société,
- les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses filiales, du promoteur, des autres actionnaires de toute filiale de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société,

ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses filiales, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

27.4. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération visée à l'article 27.3 des statuts.

27.5. L'information relative à une opération visée à l'article 27.3 des statuts est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération, et fait l'objet d'une mention spéciale dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.

27.6. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 €;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la loi du 2 août 2002 ;
- à l'acquisition ou la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et
- aux opérations portant sur les liquidités de la société ou une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

27.7. En sus des dispositions qui précèdent, les articles 523 et 524 du Code des Sociétés sont applicables.

ARTICLE 28 - CONTROLE

28.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, 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 de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément aux articles 83 et 88 de la loi du 20 juillet 2004.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la société, au siège de celle-ci. Ils peuvent également, dans l'exercice de leur fonction et à leurs frais, se faire assister par des préposés ou d'autres personnes dont ils sont responsables.

28.2. L'article 141, 2^o du Code des Sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société d'investissement à capital fixe, conformément à l'article 83, § 1^{er}, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004.

28.3. En sa qualité d'organisme de placement collectif, la société est soumise au contrôle de la FSMA. Conformément à l'article 80 de la loi du 20 juillet 2004, les membres du personnel de la FSMA qui y sont habilités, peuvent se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

TITRE CINQ ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 29 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associés commandités et de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

ARTICLE 30 - REUNIONS

30.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le 2^{ème} mardi du mois de janvier, à 16 heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants: la discussion du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge au gérant et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège social, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la

demande d'actionnaires représentant un/ cinquième (1/5) du capital social.

30.2. Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège social ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 31 - CONVOCATIONS, INFORMATIONS ET ORDRE DU JOUR

31.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des Sociétés et toutes autres réglementations.

31.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des Sociétés et toutes autres réglementations.

à partir du 1^{er} janvier 2012 : 31.3. Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3% du capital social de la société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des Sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 32 - ADMISSION A L'ASSEMBLEE

32.1. Le ou les associés commandités sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

jusqu'au 31 décembre 2011 : 32.2. Par contre, pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, au moins trois (3) jours ouvrables francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal obligatoirement plus court).

Les titulaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer le gérant, par lettre ou procuration, de leur intention de prendre part à l'assemblée, ainsi que du nombre d'actions pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'actions dématérialisées doivent au moins trois (3) jours francs ouvrables avant l'assemblée déposer, au siège social ou auprès des établissements que le conseil d'administration aura désignés dans les avis de convocation, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité des dites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

à partir du 1^{er} janvier 2012 : 32.2. Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la « date d'enregistrement »),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier,

sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires souhaitant prendre part à l'assemblée doivent :

- titulaires d'actions dématérialisées ou au porteur :

produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur produites à la date d'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale ; ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée ;

- titulaires d'actions nominatives : notifier leur intention de prendre part à l'assemblée à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courriel, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

32.3 Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 33 - MODALITES DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLEE

33.1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des Sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être notifiée par écrit et signée par l'actionnaire et elle doit parvenir à la société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée générale.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations.

33.2. Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

33.3. Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

ARTICLE 34 - REGISTRE ET LISTE DE PRESENCE

34.1. Un registre désigné par le gérant mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

34.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

34.3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

ARTICLE 35 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.

Le président désigne un secrétaire. Le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 36 - DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

36.1. Chaque action donne droit à une voix.

36.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

36.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 37 - DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

37.1. Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

37.2. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du ou des gérants.

37.3. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à l'article 8 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

37.4. 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 sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.

ARTICLE 38 - PROROGATION

Jusqu'au 31 décembre 2011 : Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à trois semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

A partir du 1^{er} janvier 2012 : Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par le président avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 39 - PROCES-VERBAUX

39.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

39.2. Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bureau, le ou les associés commandités et les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la société.

39.3. Les informations visées à l'article 39.1. sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze (15) jours qui suivent l'assemblée générale.

39.4. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

TITRE SIX

ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 40 - CONVOCATIONS

Lorsque la société a émis des obligations, le gérant et le(s) commissaire(s) de la société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

ARTICLE 41 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

Les titulaires d'obligations nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins avant la date de l'assemblée générale, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant de leur intention d'assister à l'assemblée générale des obligataires et indiquer le nombre d'obligations pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'obligations dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans la convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites obligations jusqu'à la date de l'assemblée générale des obligataires.

ARTICLE 42 - TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES ET PROCES-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

ARTICLE 43 - REPRESENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le gérant peut déterminer la forme des procurations.

TITRE SEPT

ECRITURES SOCIALES – REPARTITION

– DISSOLUTION

ARTICLE 44 - ECRITURES SOCIALES

44.1. L'exercice social commence le premier (1^{er}) octobre d'une année et se clôture le trente (30) septembre de l'année suivante.

44.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi et aux dispositions de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

44.3. La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 26 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

44.4. Le gérant établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 45 - DISTRIBUTIONS

45.1. La société ayant le statut d'une société d'investissement à capital fixe de droit belge conformément à l'article 20, §4, de la loi du 20 juillet 2004, l'article 616 du Code des Sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve ne lui est pas applicable et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.

La société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation applicable aux sicafi. Elle doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites prévues par le Code des Sociétés et la réglementation applicable aux sicafi, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation applicable aux sicafi.

45.2. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

ARTICLE 46 - DIVIDENDES

46.1. Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant.

Le gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

46.2. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 47 - MISE A DISPOSITION

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du ou des commissaires, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

ARTICLE 48 - DISSOLUTION

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 26 des statuts.

Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s). L'assemblée générale 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.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre V des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateurs, l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateurs.

Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

TITRE HUIT

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 49 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la société, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur 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.

ARTICLE 50 - COMPETENCE JUDICIAIRE

En cas de litiges entre un associé commandité, gérant, actionnaire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la société, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social de la société, 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 51 - DROIT COMMUN

Les parties entendent se conformer entièrement au Code des Sociétés, ainsi qu'à la loi du 20 juillet 2004 et à leurs arrêtés royaux d'exécution, et plus spécialement à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et plus généralement aux lois et règlements applicables aux sicafi.

En conséquence, les dispositions de ces lois et arrêtés, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses statutaires contraires aux dispositions impératives de ces lois et arrêtés sont réputées non écrites.

Il est précisé, eu égard à son statut de sicafi, conformément aux

articles 20, §4 et 83, §1^{er}, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004, que les articles 141,2^o, 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des Sociétés ne s'appliquent pas à la présente société.

TITRE NEUF

DISPOSITIONS EXCEPTIONNELLES

ARTICLE 52 - ADAPTATIONS LEGALES

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

ARTICLE 53 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

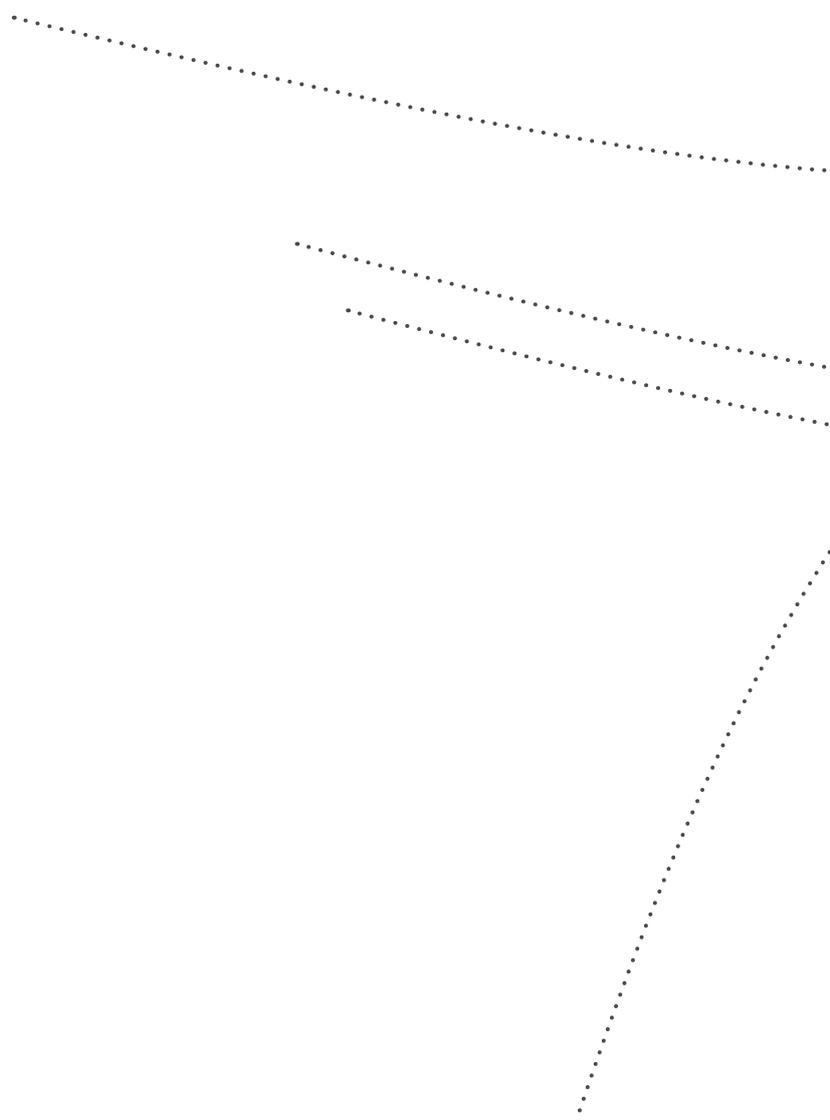
53.1. L'article 31.3 entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

53.2. L'ancien article 32.2 sera remplacé par les nouveaux articles 32.2 et 32.3 le 1^{er} janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

53.3. La modification du délai prévue par l'article 38, alinéa 1, qui passe de trois à cinq semaines, entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2012, date d'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

Publication Déclaration intermédiaire 1 ^{er} trimestre 2012	15/02/2012
Clôture des résultats semestriels	31/03/2012
Publication des résultats semestriels	25/05/2011
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2011
Publication Déclaration intermédiaire 3 ^{ème} trimestre 2012	10/08/2012
Clôture des résultats annuels	30/09/2012
Publication des résultats annuels	07/12/2012
Publication du rapport financier annuel	07/12/2012
Assemblée Générale Ordinaire	08/01/2013
Publication des dividendes	09/01/2013
Paiement des dividendes	15/01/2013
Publication information annuelle	21/01/2013

1 Sous réserve de modifications ultérieures.



Warehouses Estates Belgium SCA
29, avenue Jean MERMOZ
B- 6041 Gosselies
Tel : +32.(0)71.259.259
Fax : +32.(0)71.352.127
email : info@w-e-b.be

