



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM TENUE AU SIEGE SOCIAL
29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSELIES
LE 10/01/2012 A 16H00

Présents ou représentés selon la liste de présence annexée:

La SAK Stichting Valaur, représentée par Mme Valérie Wagner

La SA WEB, représenté par Mr Robert Wagner

Mr Christian Jacqmin

Mme Caroline Wagner

Mr Robert Laurent Wagner

Mme Valérie Wagner

Mr Roland Leblanc

Mr Jean-Pierre Gérard

Mr Pierre Higuët

Mr Thierry Baleriaux

~~Mr Raoul Dagnely~~

Mr Louis Krack

Mr Marc Brisack

Mr Michel Biernaux

Mr Michel Jacquet

~~Mr Sébastien Kairet~~

Mr Christian Englebert

La SA Vlim, représenté par Mr Robert Wagner

Sont également présents:

Mr Rick Neckebroeck

Réviseur, représentant Deloitte

Mr Jean-Claude Duchateaux

Administrateur

Mr Claude Bolette

Administrateur

L'Assemblée est totalement constituée. La séance est ouverte à 16h05 sous la Présidence de Mr Christian Jacqmin qui souhaite la bienvenue.

Le Président procède à la désignation du bureau:

Est désigné comme secrétaire : *Louis Krack*

Sont désignés comme scrutateurs : *Michel Biernaux et Roland Leblanc*

Les scrutateurs vérifient la validité des convocations et vérifient la liste des présences.

Le bureau atteste que les convocations sont régulières en la forme et quant au fond : Elles sont parues dans le Moniteur Belge, l'ECHO et le TIJD le 9/12/2011 et ont été envoyées aux actionnaires nominatifs le 7/12/2011.

Le bureau atteste que :

- La liste des présences est exacte.
- Le nombre d'associés présents ou représentés est de : ~~28~~ 16.
- Le nombre de titre présents ou représentés est de : ~~1.757.915~~ soit ~~55,52%~~ 55,49%
1.757.110

L'Assemblée peut valablement délibérer.

La liste des présences, les procurations et les convocations sont contresignées par le bureau et jointes au présent P.V.

Le Président aborde dans l'ordre du jour:

1) Approbation du procès verbal de l'A.G.O. 2010

Aucune remarque n'ayant été formulée, le procès verbal du 14/12/2010 est approuvé à l'unanimité.

2) Filiales de Filiales de WEB SCA, absorbées au 30/06/2011

Sa bromley

- DELOITTE, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social à avenue Louise 240, 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, représentée par M. NECKEBROECK , reviseur d'entreprises, moyennant une rémunération fixée à 3.000 € HTVA est nommé aux fonctions de Commissaire.
- Le rapport de gestion au 30/06/2011 est joint en annexe.
Le Président donne lecture des éléments les plus importants:
 - L'ensemble des biens ayant été évalués à 13.541.463 €, une plus-value brute de réévaluation de 6.102.360 € a été actée.
 - Les dettes financières contractées auprès des organismes financiers s'élèvent à plus d'un an à 1.603.912 € et à 5.115.827 € à court terme.
 - La rubrique « dettes fiscales » reprend l'exit tax de fusion pour un montant de 799.433 €
 - Le total bilantaire est en équilibre à 13.838.994 €.
 - L'exercice se solde donc par une perte de 637.116 €.
- Le Président donne la parole à Mr **Neckebroeck** lequel donne lecture de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « approbation sans réserve des comptes Annuels ».

- Les comptes statutaires arrêtés au 30/06/2011, lesquels se terminant par par une perte de 637.116 € sont approuvés à l'unanimité.
- La décharge aux administrateurs est accordée à l'unanimité pour sa gestion au 30/06/2011.
- La décharge au commissaire est accordée à l'unanimité.
- L'Assemblée ne pose aucune question.

Sprl center meubles

- DELOITTE, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social à avenue Louise 240, 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, représentée par M. NECKEBROECK , reviseur d'entreprises, moyennant une rémunération fixée à 3.000 € HTVA est nommé aux fonctions de Commissaire.
- Le rapport de gestion au 30/06/2011 est joint en annexe.
Le Président donne lecture des éléments les plus importants:
 - L'ensemble des biens ayant été évalués à 3.890.667 €, une plus-value brute de réévaluation de 2.523.328,05 € a été actée.
 - Les dettes financières contractées auprès des organismes financiers ont fait l'objet d'un remboursement anticipé, d'où le paiement d'une indemnité de emploi de 21.704 €.
 - La rubrique « dettes fiscales » reprend l'exit tax de fusion pour un montant de 438.488 € et les impôts estimés depuis 2007 soit 390.111 €
 - Le total bilantaire est en équilibre à 4.043.155 €.
 - L'exercice se solde donc par une perte de 380.692 €.
- Le Président donne la parole à Mr **Neckebroeck** lequel donne lecture de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « approbation sans réserve des comptes Annuels ».
- Les comptes statutaires arrêtés au 30/06/2011, lesquels se terminant par par une perte de 380.692 € sont approuvés à l'unanimité.
- La décharge aux administrateurs est accordée à l'unanimité pour sa gestion au 30/06/2011.
- La décharge au commissaire est accordée à l'unanimité.
- L'Assemblée ne pose aucune question.



Sa immo cigna

- DELOITTE, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social à avenue Louise 240, 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, représentée par M. NECKEBROECK , reviseur d'entreprises, moyennant une rémunération fixée à 3.000 € HTVA est nommé aux fonctions de Commissaire.

- Le rapport de gestion au 30/06/2011 est joint en annexe.
Le Président donne lecture des éléments les plus importants:
 - L'ensemble des biens ayant été évalués à 3.234.667 €, une plus-value brute de réévaluation de 415.611,08€ a été actée.
 - Les dettes financières contractées auprès des organismes financiers ont fait l'objet d'un remboursement anticipé, d'où le paiement d'une indemnité de remploi de 61.898,91 €.
 - En date du 15 février 2011, les actionnaires ont procédé à une augmentation de capital par apport en nature de la nue-propriété des immeubles sis à Courcelles, rue Général de Gaulle 12/16 et 22.
Le capital social est donc fixé à la somme de 1.390.000 €. Il est représenté par 2.250 actions sans valeur nominale et entièrement libérées.
 - La rubrique « dettes fiscales » reprend l'exit tax de fusion pour un montant de 15.017,91 € et Un compte de régularisation de TVA pour 63.774,70 €.
 - Au cours de cet exercice, nous avons cédé le bien situé à la rue des Taillis 41-43 à Courcelles dégageant une moins-value de 15.050,52 €.
 - Le total bilantaire est en équilibre à 3.454.524,78 €.
 - L'exercice se solde donc par une perte de 71.501,98 €.

- Le Président donne la parole à Mr **Neckebroeck** lequel donne lecture de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « approbation sans réserve des comptes Annuels ».

- Les comptes statutaires arrêtés au 30/06/2011, lesquels se terminant par par une perte de 71.501,98 € sont approuvés à l'unanimité.

- La décharge aux administrateurs est accordée à l'unanimité pour sa gestion au 30/06/2011.

- La décharge au commissaire est accordée à l'unanimité.

- L'Assemblée ne pose aucune question.



3) Rapport de gestion de la gérante sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2011

Le rapport de gestion au 30/09/2011 est joint en annexe.

Le Président donne lecture des éléments les plus importants:

- L'augmentation de 19,52 % des résultats locatifs nets consolidés.
- L'augmentation de 57,20 % du résultat net consolidé par rapport aux comptes statutaires 2010.
- L'évolution de près de 20,33 % de la valeur d'investissement du portefeuille déterminée par l'expert immobilier à 169.074.000 € €.
- l'excellente performance du cours de bourse durant l'exercice 2011.
- l'excellente performance du taux d'occupation qui culmine à 98,15 %.
- Le taux d'endettement est ramené quant à lui à 22,19 %.
- La levée sur le marché de 30.224.110 € en décembre 2010, augmentant ainsi le nombre d'actions de 37,50 %.
- Des acquisitions sur plus de 22.500 m² de nouveaux bâtiments.
- Des investissements de plus de 4.600.000 € sur les actifs en portefeuilles.
- La tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 30 juin 2011 a approuvé la fusion des filiales et différentes modifications statutaires.

Le Président fait l'écho des nouvelles postérieures à la clôture des comptes, à savoir l'acquisition de la totalité des parts sociales de 2 sociétés immobilières ainsi qu'un immeuble industriel, le tout valorisé par l'expert à 10.564.000 €.

Aucune question n'est posée

4) Rapport de la gérante sur le respect des règles de « Corporate Governance »

Le rapport de la gérante est joint en annexe.

Le Président donne lecture des éléments les plus importants.

5) Rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2011

Le Président donne la parole à Mr **Neckebroeck**, lequel donne lecture de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « approbation sans réserve des comptes Annuels ».

L'Assemblée ne pose aucune question.

6) Confirmation des honoraires de la gérante pour l'exercice 2011.

Le montant de 334.859 € pour les honoraires de la gérante pour l'exercice clos le 30 septembre 2011 est approuvé.

7) Approbation des comptes annuels clôturés au 30/09/2011

Le Président passe la parole à Mr Higuët, lequel donne les explications diverses et les commentaires sur les chiffres et les autres données du bilan sur base d'une présentation visuelle.

Les comptes statutaires arrêtés au 30/09/2011, lesquels se terminant par un bénéfice comptable de 10.837.780 € avant affectation des résultats sont approuvés à l'unanimité.

Vinje pose question

8) Affectation du résultat et détermination du montant du dividende à distribuer

Au vu des résultats de l'exercice, la gérance propose la distribution d'un dividende brut de 3,01 € par action représentant un rendement brut de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 41,99 €.

Ce dividende proposé est identique par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent malgré l'augmentation significative du nombre d'actions.

Afin de distribuer le dividende proposé représentant 9.530.674,37 €, la somme de 1.040.808,86 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs.

Le dividende proposé est accepté à l'unanimité.

Le Président précise que le dividende sera payé sur présentation du coupon n° 14 à partir du 17/01/2012.

9) Décharge à la gérante pour la période du 01/10/2010 au 30/09/2011

La décharge est accordée à l'unanimité pour sa gestion au 30/09/2011.

10) Décharge au Commissaire pour la période du 01/10/2010 au 30/09/2011

La décharge est accordée à l'unanimité pour les contrôles des comptes au 30/09/2011.

11) Fixation des honoraires de la gérante pour l'exercice 2012

Sur proposition du conseil d'administration, je vous demande d'approuver le montant des honoraires de la gérante pour l'exercice 2012 fixé à 395.000 €.

Vinje question posée à propos de la justification de la majoration de ce poste. M. Higuët précise que la gérance suite à la fusion avec 3 sociétés et 10 ans plus de travail, les revenus sont accrus de plus de 20%, le Collaborateur personnel exige plus d'admission traitement indépendant.

Vinje la même question, une augmentation de plus de 17%

semble parfaite et est justifiée d'autant que pour l'absence de nouveaux investissements le comité des deux est complètement à l'abri.

12) Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

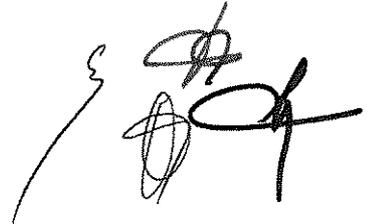
Sur proposition du conseil d'administration, je vous demande d'approuver le renouvellement du mandat de l'expert immobilier en fonction, DTZ Winsinger & Associés SA, ayant son siège social à 1170 Bruxelles, Chaussée de la Hulpe 166, représentée par Mr BIEBUYCK pour une période de trois ans moyennant une rémunération annuelle de 60.000 €, sur base du portefeuille au 30/09/2011.

En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens, le montant précité sera adapté.

13) Divers

*pas de questions
ni de débats*

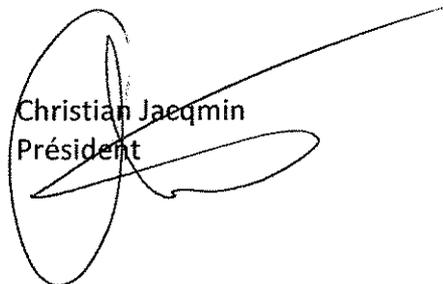
x. la décision d'augmenter le bien est approuvée à l'unanimité.



Le Président remercie l'Assemblée de sa présence.

L'Assemblée est levée à

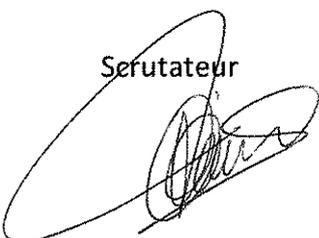
Christian Jaqmin
Président



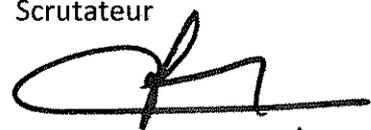
Secrétaire



Scrutateur



Scrutateur



Bromley S.A.
Avenue Jean Mermoz 29
6041 GOSSELIES
BE 0450.926.076

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ARRETES AU 30/06/2011
PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
DU 10 JANVIER 2012.

Mesdames,
Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur notre gestion exercée durant l'exercice 2011 clôturé au 30 juin suite à la fusion par absorption de notre société par la Sicafi « Warehouses Estates Belgium sca ».

A l'actif du Bilan :

Une réévaluation du patrimoine de notre société a été réalisée par la société « DTZ Winssinger & Associés » représentée par Mr. Benoît Forgeur et Mr. Christophe Ackermans afin de procéder à la fusion.

L'ensemble des biens ayant été évalués à 13.541.463 €, nous avons acté une plus-value brute de réévaluation pour un montant de 6.102.360 €.

Les créances commerciales s'élèvent à 172.214 € et représentent les loyers ainsi que le précompte immobilier restant dû par nos locataires.

Le poste « Autres créances » reprend le précompte immobilier réclamé à l'administration du cadastre pour le vide locatif des années 2007, 2008 et 2009. Au 30 juin 2011, la société dispose d'un disponible de 29.874 €.

Au passif du Bilan :

Les dettes financières contractées auprès des organismes financiers s'élèvent à plus d'un an à 1.603.912 € et à 5.115.827 € à court terme.

Les dettes commerciales concernent les fournisseurs pour un total de 27.877 €.

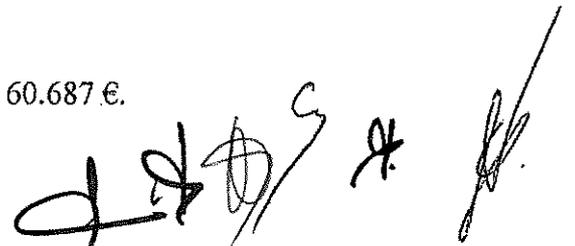
La rubrique « dettes fiscales » reprend l'exit tax de fusion pour un montant de 799.433 €

Le total bilantaire est en équilibre à 13.838.994 €.

Le compte de résultats :

Les loyers ainsi que la refacturation du précompte immobilier pour ce semestre s'élèvent à 560.741 €.

Les charges de fonctionnement de notre société se sont élevées à 60.687 €.



Les amortissements actés s'élèvent à 170.901 €.

Le précompte immobilier ainsi que la TVA non déductible sont repris dans la rubrique des « Charges d'exploitation » pour un montant de 61.157 €.

Les charges financières sont essentiellement constituées des intérêts afférents à nos différentes lignes de crédit.

La rubrique « Impôts » est constituée uniquement de l'exit tax de fusion pour 799.433 €.

L'exercice se solde par une perte de 637.116 €.

Vu la fusion, il nous semble légitime de maintenir les règles d'évaluation selon le principe de continuité de l'exploitation.

La société est confrontée aux risques classiques d'une société immobilière tels que les risques sur vides locatifs, sur sinistres, inflation, dégradation d'immeuble, gros travaux,

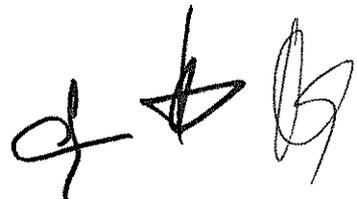
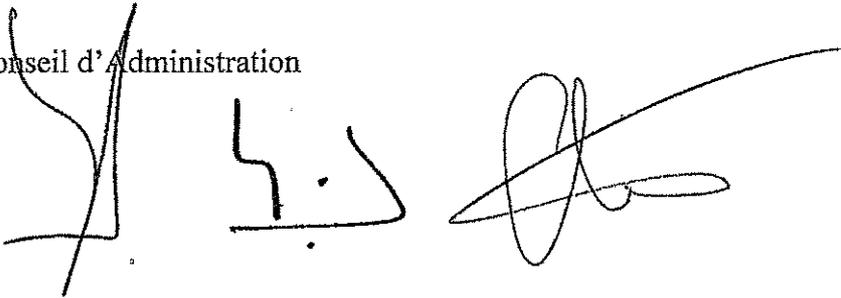
Ces risques sont régulièrement analysés et, le cas échéant, une provision est actée dans les comptes afin de limiter au maximum leurs impacts.

Evènements marquants étant survenus après la clôture de l'exercice :

Il n'y a pas eu, depuis la date de clôture de l'exercice, d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/06/2011.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont présentés pour les comptes arrêtés au 30 juin 2011 et de nous donner décharge.

Le Conseil d'Administration



Immo Cigna S.A.
Avenue Jean Mermoz 29
6041 GOSSELIES
BE 0472.776.020

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ARRETES AU 30/06/2011
PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
DU 10 JANVIER 2012.

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur notre gestion exercée durant l'exercice 2011 clôturé au 30 juin suite à la fusion par absorption de notre société par la Sicafi « Warehouses Estates Belgium sca ».

A l'actif du Bilan :

Une réévaluation du patrimoine de notre société a été réalisée par la société « DTZ Winssinger & Associés » représentée par Mr. Benoît Forgeur et Mr. Christophe Ackermans afin de procéder à la fusion.

L'ensemble des biens ayant été évalué à 3.234.667 €, nous avons acté une plus-value brute de réévaluation pour un montant de 415.611,08 €.

Les créances commerciales s'élèvent au 30 juin 2011 à 3.616,07 € et nous disposons de trésorerie à hauteur de 216.241,71 €.

Au passif du Bilan :

En date du 15 février 2011, les actionnaires ont procédé à une augmentation de capital par apport en nature de la nue-propiété des immeubles sis à Courcelles, rue Général de Gaulle 12/16 et 22.

Le capital social est donc fixé à la somme de 1.390.000 €. Il est représenté par 2.250 actions sans valeur nominale et entièrement libérées.

Les dettes financières contractées auprès des organismes financiers ont fait l'objet d'un remboursement anticipé.

Aucune garantie locative n'a été souscrite par nos locataires.

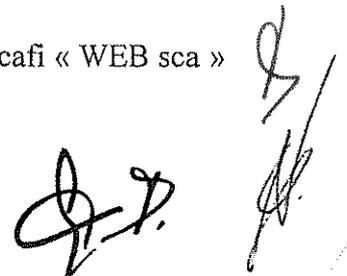
Les dettes commerciales concernent les fournisseurs pour un total de 16.330,83 €.

La rubrique « dettes fiscales » reprend :

- Un compte de régularisation de TVA pour 63.774,70 € ;
- l'exit Tax pour un montant de 15.017,91 € ;
- un solde TVA de 3.740,53 € à récupérer.

Les autres dettes sont constituées essentiellement d'une avance consentie par la Sicafi « WEB sca » en vue de solder l'ensemble des crédits bancaires.

Le total bilantaire est en équilibre à 3.454.524,78 €.



Le compte de résultats :

Les loyers pour ce semestre s'élèvent à 126.594,82 €.

Au cours de cet exercice, nous avons cédé le bien situé à la rue des Taillis 41-43 à Courcelles dégageant une moins-value de 15.050,52 €.

Les charges de fonctionnement de notre société se sont élevées à 29.058,98 €.

Le remboursement anticipé de nos crédits nous a contraint à payer une indemnité de emploi de 61.898,91 € repris dans la rubrique « Charges financières ».

La rubrique « Impôts » est constituée d'une régularisation d'impôt pour l'exercice 2008 d'un montant de 2.147,38 €, de l'exit tax de fusion pour 15.017,91 €, le solde étant du précompte mobilier à récupérer.

L'exercice se solde par une perte de 71.501,98 €.

Vu la fusion, il nous semble légitime de maintenir les règles d'évaluation selon le principe de continuité de l'exploitation.

La société est confrontée aux risques classiques d'une société immobilière tels que les risques sur vides locatifs, sur sinistres, inflation, dégradation d'immeuble, gros travaux,

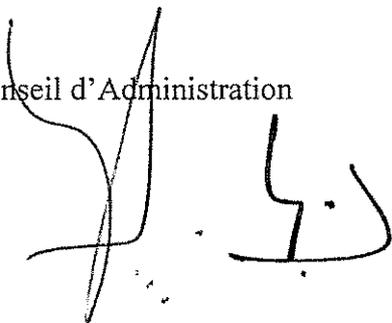
Ces risques sont régulièrement analysés et, le cas échéant, une provision est actée dans les comptes afin de limiter au maximum leurs impacts.

Evènements marquants étant survenus après la clôture de l'exercice :

Il n'y a pas eu, depuis la date de clôture de l'exercice, d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/06/2011.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont présentés pour les comptes arrêtés au 30 juin 2011 et de nous donner décharge.

Le Conseil d'Administration



Center Meubles S.P.R.L.
Avenue Jean Mermoz 29
6041 GOSSELIES
BE 0427.852.647

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ARRETES AU 30/06/2011
PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
DU 10 JANVIER 2012.

Mesdames,
Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur notre gestion exercée durant l'exercice 2011 clôturé au 30 juin suite à la fusion par absorption de notre société par la Sicafi « Warehouses Estates Belgium sca ».

A l'actif du Bilan :

Une réévaluation du patrimoine de notre société a été réalisée par la société « DTZ Winssinger & Associés » représentée par Mr. Benoît Forgeur et Mr. Christophe Ackermans afin de procéder à la fusion.

L'ensemble des biens ayant été évalués à 3.890.667 €, nous avons acté une plus-value brute de réévaluation pour un montant de 2.523.328,05 €.

Les créances commerciales s'élèvent au 30 juin 2011 à 29.543 € et nous disposons de trésorerie à hauteur de 122.945,28.

Au passif du Bilan :

Les dettes financières contractées auprès des organismes financiers ont fait l'objet d'un remboursement anticipé.

Nos locataires ont souscrit une garantie locative pour un total 4.305,00 €

Les dettes commerciales concernent les fournisseurs pour un total de 9.133,53 €.

La rubrique « dettes fiscales » reprend :

- les impôts estimés depuis 2007 soit 390.111,16 €
- l'exit Tax pour un montant de 438.488,44 €
- un solde TVA de 84,21 €

Les autres dettes sont constituées essentiellement d'une avance consentie par la Sicafi « WEB sca » en vue de solder l'ensemble des crédits bancaires.

Les comptes de régularisation du passif d'une valeur de 17.755,76 € correspondent au précompte immobilier 2011 à recevoir.

Le total bilantaire est en équilibre à 4.043.155,28 €.

Le compte de résultats :

Les loyers pour ce semestre s'élèvent à 181.917,04 €.

Au cours de cet exercice, nous avons cédé les biens situés à Dour et à Houdeng dégageant une plus-value de 181.417,46 €.

Les charges de fonctionnement de notre société se sont élevées à 19.441,56 €.

Le précompte immobilier ainsi que la TVA non déductible sont repris dans la rubrique des « Charges d'exploitation » pour un montant de 20.820,46 €.

Le remboursement anticipé de nos crédits nous a contraint à payer une indemnité de emploi de 21.703,85 € repris dans la rubrique « Charges financières ».

La rubrique « Impôts » est constituée de l'impôt provisionné pour le semestre écoulé soit 80.747,38, d'une régularisation pour l'exercice 2008 de 98.763,78 et enfin de l'exit tax de fusion pour 438.488,44 €.

L'exercice se solde par une perte de 380.692,37 €.

Vu la fusion, il nous semble légitime de maintenir les règles d'évaluation selon le principe de continuité de l'exploitation.

La société est confrontée aux risques classiques d'une société immobilière tels que les risques sur vides locatifs, sur sinistres, inflation, dégradation d'immeuble, gros travaux,

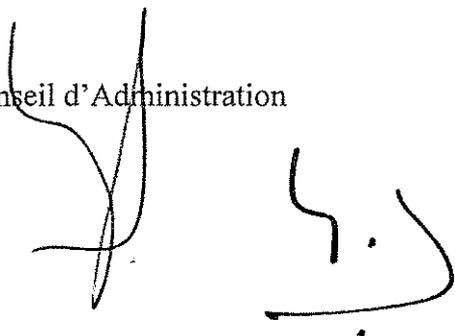
Ces risques sont régulièrement analysés et, le cas échéant, une provision est actée dans les comptes afin de limiter au maximum leurs impacts.

Evènements marquants étant survenus après la clôture de l'exercice :

Il n'y a pas eu, depuis la date de clôture de l'exercice, d'évènements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/06/2011.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont présentés pour les comptes arrêtés au 30 juin 2011 et de nous donner décharge.

Le Conseil d'Administration



RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2011

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

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 de près de 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) 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, 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.

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 € sur le marché en décembre 2010, 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 également 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 aux Greffes du Tribunal de Commerce de Charleroi en date du 06 mai 2011.
Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés a été réunie le 30 juin 2011 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 donc 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 07 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.

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

Lors de l'exercice 2011, il n'y a pas eu d'opérations 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 (voir supra)

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.

Evénements post clôture

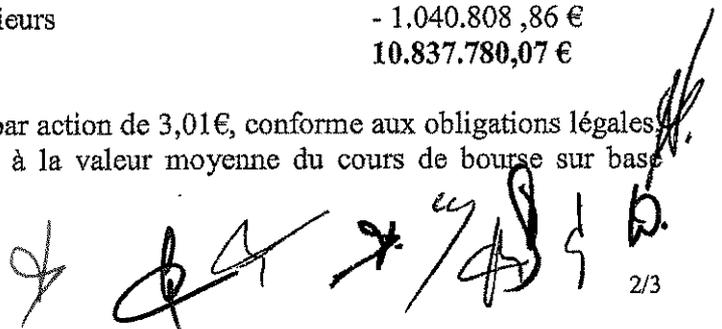
La Sicafi a acquis la totalité des parts sociales de 2 sociétés immobilières ainsi qu'un immeuble industriel, le tout valorisé par l'expert à 10.564.000 €. Ces transactions sont détaillées dans le rapport financier annuel.

Affectation du résultat

Conformément aux prévisions annoncées, le Conseil d'Administration de la gérante proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 10/01/2012 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 par action 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 €.



2/3

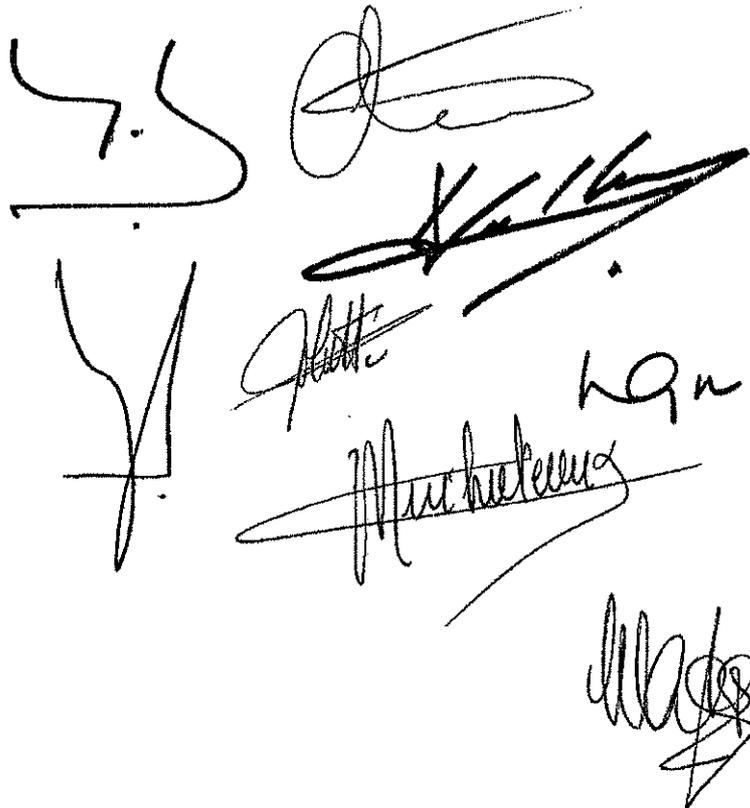
Perspectives

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 rapport financier annuel 2011.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

Le conseil d'administration de W.E.B. S.A.
Gérant statutaire de la Sicafi W.E.B S.C.A.

A collection of approximately seven handwritten signatures in black ink, arranged in a loose cluster. The signatures vary in style, with some being more stylized and others more legible. One signature in the middle-right area appears to contain the letters 'hgn'. The signatures are positioned below the text of the board members.A small, stylized handwritten mark or signature located at the bottom center of the page.



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE RESPECT DES REGLES DE CORPORATE GOVERNANCE EXERCICE 2011

STRUCTURE DE LA S.C.A. W.E.B.

La S.C.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM est une société en commandites par action détenue majoritairement par la Stichting Administratie Kantoor Valaur appartenant au groupe familial WAGNER.

La S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM est gérée par sa gérante statutaire, à savoir la S.A WAREHOUSES ESTATES BEGIUM.

ACTIONNARIAT

Tout autre actionnaire ou groupe d'actionnaires qui détiendrait directement ou non plus de 5 % de capital est dans l'obligation de procéder à une déclaration de transparence.

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 concerne 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 :

<i>Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2011</i>	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ⁽¹⁾:	1.650.260	52,12 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ⁽²⁾	1.516.361	47,89 %
2. Warehouses Estates Belgium SA	838	0,03 %
3. Robert Jean Wagner	687	0,02 %
4. Robert Laurent Wagner	28.999	0,92 %
5. Valérie Wagner	34.528	1,09 %
6. VLIM SA	68.847	2,17 %
Free float	1.516.077	47,88 %



29, avenue Jean Mermoz - B-6041 Gosselies - Tel : +32 (0)71 259 294 - Fax : +32 (0)71 35 21 27
www.w-e-b.be - info@w-e-b.be

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

² La S.A.K. est contrôlée par MM. Robert Jean Wagner (détenant 1.100.001 actions), Valérie Wagner (détenant 27.840 actions), Robert Laurent Wagner (détenant 27.840 actions), Claire Fontaine (détenant 305.000 actions) et Jarmila Schreilova (détenant 55.680 actions).

GERANT STATUTAIRE. LA S.A W.E.B.

La gérance de la Sicafi est confiée statutairement à la S.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM dont le capital est souscrit entièrement directement ou pas par le groupe familial WAGNER.

La S.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM est rémunérée de sa gestion par la Sicafi conformément aux modifications statutaires de l'A.G.E. du 30/06/2011.

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.

GESTION JOURNALIERE

Le Conseil d'Administration a désigné pour la gestion de la S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM deux dirigeants effectifs, Messieurs Robert et Laurent WAGNER. Il a également délégué la gestion journalière de la société à Monsieur Robert WAGNER.

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA S.A W.E.B.

Le conseil d'administration est l'organe de direction de la société gérante. Le choix des administrateurs est déterminé sur base de la diversité et complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances en conformité avec la loi du 20/07/2004 concernant des formes déterminées de gestion collective de portefeuilles d'investissements et aux exigences de l'Arrêté Royal du 7/12/2010.

Dix (10) Conseils d'Administration ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue soit les 29/10/2010-16/11/2010-03/12/2010-11/02/2011-06/04/2011-06/05/2011-30/06/2011 dont trois (3) ont eu lieu électroniquement les 08/11/2010- 12/08/2011 26/05/2011.

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 indépendants 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 indépendant non exécutif, M. Christian JACQMIN.

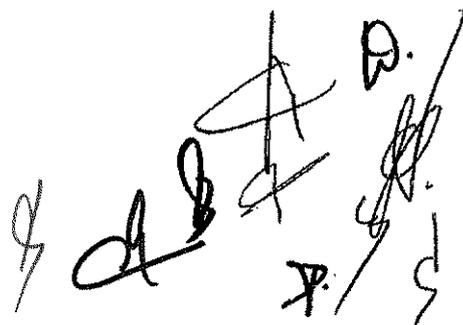
A la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration est actuellement composé de 8 administrateurs :

Les Administrateurs exécutifs sont :

- WAGNER Robert, Jean
- WAGNER Robert, Laurent
- WAGNER Valérie
- WAGNER Caroline

Les Administrateurs non exécutifs indépendants sont

- DUCHATEAUX Jean-Claude
- JACQMIN Christian
- BOLETTE Claude
- WEEKERS Daniel

Handwritten signatures of the administrators, including Jean-Claude Duchateaux, Christian Jacqmin, Claude Bolette, and Daniel Weekers.

Les réunions du conseil sont assistées par différents conseillers :

- Monsieur Pierre HIGUET, directeur financier
- Maître Louis KRACK, conseiller juridique
- Monsieur Jean Pierre GERARD, conseiller (jusqu'à l'Assemblée du 10/01/2012)

L'ensemble des administrateurs reçoivent une rémunération déterminée par l'Assemblée Générale de la gérante W.E.B. sa. Cette rémunération est identique pour l'ensemble des administrateurs.

Leur rémunération est fixée à la somme de 1.250,00 € par réunion, répartie comme suit :

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

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 01/10/2010.

Pour l'exercice 2011, ce poste représente un montant global de 68.750 € et est pris en charge par la Sicafi.

Pour assurer la présidence, le président du Conseil d'Administration perçoit une rémunération annuelle brute de 35.000 € en sus de celle d'Administrateur.

Il n'existe aucune rémunération des administrateurs liée aux résultats ou aux performances de la S.C.A. W.E.B. La SICAFI supporte au surplus tous les frais d'administration de la société gérante étant donné que la SICAFI ne dispose pas de personnel.

Lors de l'exercice 2011, il n'y a pas eu d'opérations générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523, 524 du Code des sociétés ou des articles 17 & 18 de l'Arrêté Royal du 7/12/2010 relatif aux Sicaf immobilières.

Tous les Conseils d'Administration ont fait l'objet de convocations régulières auxquelles étaient joints les documents nécessaires aux discussions sous réserve d'une documentation complémentaire remise en début de conseil. Les procès verbaux reprennent les discussions intervenues ainsi que tous les documents remis en séance en annexes. Pour l'année 2011/2012, une réunion est déjà intervenue depuis le début de l'exercice et cinq autres sont déjà planifiées avant le 30/09/12.

COMITES D'AUDIT

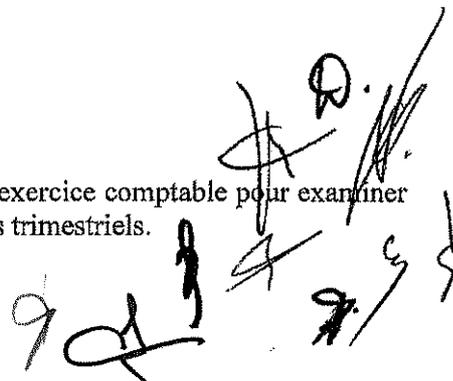
WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA a néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, entré en fonction au début de l'exercice 2010.

Jusqu'au 30 juin 2011, la présidence de ce comité était assurée par M. Jean-Pierre GERARD, 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 au cours de l'exercice social sous revue soit les 28/10/2010-07/02/2011-02/05/2011-08/08/2011

Le comité a entendu personnellement au moins un membre de l'organe chargé du contrôle de ses comptes afin de lui faire rapport deux fois par an sur la réalisation de sa mission. Ainsi, avant d'approuver les comptes semestriels et annuels de l'exercice 2011, Monsieur Rik NECKEBROECK et Madame Sonia LASCHET, représentants le bureau du commissaire DELOITTE, ont fait un compte rendu de leur méthode de travail et répondu aux questions des membres lors des comités des 02/05/2011 et du 18/11/2011.

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 membre 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.

AUTRES COMITES

Vu le nombre restreint d'administrateurs et l'activité spécifique de la société, le conseil n'a pas jugé utile de créer un comité de direction. Par contre, dans le cadre de la gestion journalière, un comité de gestion se réunit périodiquement. Ce comité de gestion est composé de:

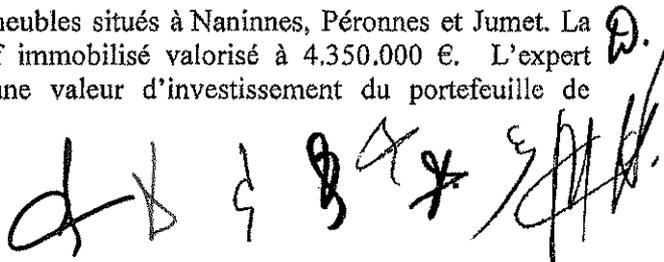
- Monsieur Robert WAGNER, administrateur-délégué
- Monsieur Laurent WAGNER, administrateur
- Monsieur Valérie WAGNER, administrateur
- Madame Caroline WAGNER, administrateur
- Monsieur Rino CARESTIA, conseiller technique
- Monsieur Joel PIRMEZ, conseiller technique
- Monsieur Pierre HIGUET, conseiller financier

Lors de l'exercice 2011, ce comité s'est réuni à 11 reprises.

POLITIQUE D INVESTISSEMENT

Lors d'investissements, le Conseil d'Administration se réfère aux dispositions définies dans les statuts de la SICAFI SCA WEB. Plusieurs investissements supérieurs à 2.500.000 € au cours de l'exercice ont nécessité une décision spéciale du Conseil d'Administration :

- 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 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 13.977.000 €.
- Début février 2011, la Sicafi a acquis les parts sociales de la « SPRL Center Meubles » dont le portefeuille (7.890 m²) est composé de 3 immeubles situés à Naninnes, Péronnes et Jumet. 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 €.



- Enfin, le 22 février 2011, la Sicafi a acquis les parts sociales de la société « Immo Cigna SA », dont le portefeuille (3.609 m²) comporte 3 immeubles commerciaux à Courcelles et Fleurus. 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 €.

ENDETTEMENT

La politique du Conseil d'Administration est d'investir prioritairement avec des fonds propres.

W.E.B. bénéficie d'une dérogation conformément à l'article 40, §3, de l'arrêté royal sicafi, en contrepartie de laquelle son taux d'endettement ne peut à aucun moment dépasser 33%. La politique d'investissements poursuivie cet exercice a amené le conseil à réduire le taux d'endettement de 7,73 %. Celui-ci est de 22,19 % au 30 septembre 2011 soit largement en dessous de la moyenne sectorielle.

Pour assurer le respect de son obligation de limiter son endettement à un maximum 33% de ses actifs consolidés, notre société a mis en place la procédure suivante :

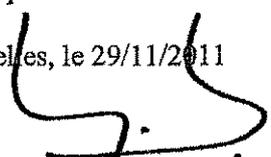
- Le directeur financier évalue périodiquement la situation d'endettement de la sicafi ; il fait rapport périodiquement au conseil d'administration de notre gérante sur ce point ;
- Si, à l'occasion de la réévaluation périodique du taux d'endettement ou à l'occasion de l'examen d'une opération particulière susceptible d'impacter ce taux d'endettement, il devait être constaté que celui-ci a augmenté ou augmentera sensiblement (+ 5%) ou a atteint ou atteindra 30%, il en sera immédiatement référé aux membres du conseil d'administration, qui examineront la situation lors de leur réunion la plus proche et décideront des éventuelles mesures à prendre pour diminuer le taux d'endettement ou, selon le cas, limiter l'augmentation constatée.

Pour se couvrir des risques financiers liés aux ouvertures de crédits bancaires, le Conseil a souscrit diverses couvertures appropriées auprès d'organismes financiers.

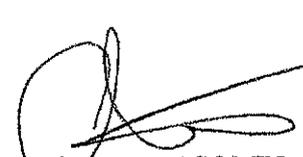
DIVIDENDES

La politique suivie par le Conseil est d'attribuer un dividende en respectant les obligations légales en la matière tout en veillant au maintien des fonds propres et en assurant un intéressement aux actionnaires en rapport avec leurs attentes et le rendement sectoriel.

Gosselès, le 29/11/2011



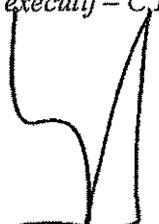
Mr Robert Jean WAGNER
Administrateur exécutif – C.E.O.



Mr Christian JACOMIN
Administrateur indépendant
Président du C.A.



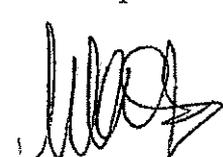
Mr Jean-Claude
DUCHATEAUX
Administrateur indépendant



Mr Laurent WAGNER
Administrateur exécutif



Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif



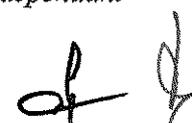
Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif



Mr Claude BOLETTE
Administrateur indépendant



Monsieur Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant



Immo Cigna SA

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30 juin 2011 présenté à l'assemblée générale des actionnaires

Aux actionnaires

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

Attestation sans réserve des comptes annuels, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs faisant l'objet d'une déclaration d'abstention

A l'exception de ce qui est évoqué ci-dessous concernant la limitation de l'étendue de notre contrôle, nous avons procédé au contrôle des comptes annuels d'Immo Cigna SA pour l'exercice de 6 mois se clôturant le 30 juin 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 3.455 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 72 (000) EUR.

L'établissement des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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

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

Compte tenu du fait que notre nomination en qualité de commissaire est survenue tardivement et que les comptes annuels de l'exercice précédent n'ont pas été contrôlés par un commissaire, nous n'avons pu obtenir l'assurance raisonnable que le compte de résultats de l'exercice et les chiffres comparatifs ne contiennent pas d'anomalies significatives.

A notre avis, les comptes annuels clôturés le 30 juin 2011, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Pour les raisons exposées dans le paragraphe précédent, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer une opinion sur le compte de résultats de l'exercice et sur les chiffres comparatifs tels qu'ils figurent dans les comptes annuels.



Mentions et informations complémentaires

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

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

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure et tenant compte des limitations mentionnées dans la partie du présent rapport relative à notre opinion, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Au 30 juin 2011, la société a été fusionnée par absorption avec la société Warehouses Estates Belgium, une Sicafi belge. Les comptes annuels annexés ont été établis conformément à l'article 704 du Code des Sociétés. Comme mentionné dans le rapport de gestion, sur base de la fusion, la société a enregistré l'exit tax à payer ainsi que la plus-value de réévaluation de ses actifs immobilisés dans ses comptes annuels au 30 juin 2011 pour les valoriser à leur juste valeur (la valeur de vente nette hors droits d'enregistrement et frais de notaire), sur base du rapport de l'expert immobilier.

Diegem, le 10 janvier 2012

Le commissaire



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



Center Meubles SPRL

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30 juin 2011 présenté à l'assemblée générale des associés

Aux associés

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

Attestation sans réserve des comptes annuels, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs faisant l'objet d'une déclaration d'abstention

A l'exception de ce qui est évoqué ci-dessous concernant la limitation de l'étendue de notre contrôle, nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Center Meubles SPRL pour l'exercice de 6 mois se clôturant le 30 juin 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 4.043 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 381 (000) EUR.

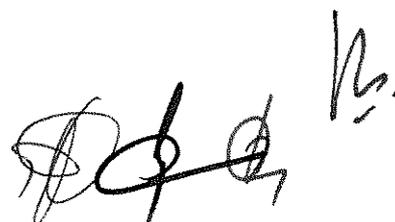
L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du conseil de gérance. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives,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

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

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

Compte tenu du fait que notre nomination en qualité de commissaire est survenue tardivement et que les comptes annuels de l'exercice précédent n'ont pas été contrôlés par un commissaire, nous n'avons pu obtenir l'assurance raisonnable que le compte de résultats de l'exercice et les chiffres comparatifs ne contiennent pas d'anomalies significatives.

A notre avis, les comptes annuels clôturés le 30 juin 2011, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Pour les raisons exposées dans le paragraphe précédent, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer une opinion sur le compte de résultats de l'exercice et sur les chiffres comparatifs tels qu'ils figurent dans les comptes annuels.



Mentions et informations complémentaires

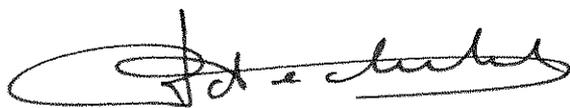
L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du conseil de gérance.

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

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure et tenant compte des limitations mentionnées dans la partie du présent rapport relative à notre opinion, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Au 30 juin 2011, la société a été fusionnée par absorption avec la société Warehouses Estates Belgium, une Sicafi belge. Les comptes annuels annexés ont été établis conformément à l'article 704 du Code des Sociétés. Comme mentionné dans le rapport de gestion, sur base de la fusion, la société a enregistré l'exit tax à payer ainsi que la plus-value de réévaluation de ses actifs immobilisés dans ses comptes annuels au 30 juin 2011 pour les valoriser à leur juste valeur (la valeur de vente nette hors droits d'enregistrement et frais de notaire), sur base du rapport de l'expert immobilier.

Diegem, le 10 janvier 2012

Le commissaire



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



Bromley SA

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30 juin 2011 présenté à l'assemblée générale des actionnaires

Aux actionnaires

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

Attestation sans réserve des comptes annuels, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs faisant l'objet d'une déclaration d'abstention

A l'exception de ce qui est évoqué ci-dessous concernant la limitation de l'étendue de notre contrôle, nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Bromley SA pour l'exercice de 6 mois se clôturant le 30 juin 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 13.898 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 637 (000) EUR.

L'établissement des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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

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

Compte tenu du fait que notre nomination en qualité de commissaire est survenue tardivement et que les comptes annuels de l'exercice précédent n'ont pas été contrôlés par un commissaire, nous n'avons pu obtenir l'assurance raisonnable que le compte de résultats de l'exercice et les chiffres comparatifs ne contiennent pas d'anomalies significatives.

A notre avis, les comptes annuels clôturés le 30 juin 2011, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Pour les raisons exposées dans le paragraphe précédent, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer une opinion sur le compte de résultats de l'exercice et sur les chiffres comparatifs tels qu'ils figurent dans les comptes annuels.



Mentions et informations complémentaires

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

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

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure et tenant compte des limitations mentionnées dans la partie du présent rapport relative à notre opinion, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Au 30 juin 2011, la société a été fusionnée par absorption avec la société Warehouses Estates Belgium, une Sicafi belge. Les comptes annuels annexés ont été établis conformément à l'article 704 du Code des Sociétés. Comme mentionné dans le rapport de gestion, sur base de la fusion, la société a enregistré l'exit tax à payer ainsi que la plus-value de réévaluation de ses actifs immobilisés dans ses comptes annuels au 30 juin 2011 pour les valoriser à leur juste valeur (la valeur de vente nette hors droits d'enregistrement et frais de notaire), sur base du rapport de l'expert immobilier.

Diegem, le 10 janvier 2012

Le commissaire



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

