



## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012



“We are building opportunities”

Warehouses Estates Belgium SCA



# IDENTIFICATION

<b>Nom</b>	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
<b>Forme juridique</b>	Société en Commandite par Actions (en abrégé SCA)
<b>Statut</b>	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de droit belge
<b>Adresse (siège social)</b>	29 Avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies
<b>Téléphone</b>	+32 71 259 259
<b>Fax</b>	+32 71 352 127
<b>E-mail</b>	Info@w-e-b.be
<b>N° d'entreprise</b>	BE0426.715.074
<b>Date de constitution</b>	Le 4 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
<b>Date d'admission sur eurolist</b>	Le 1 <sup>er</sup> octobre 1998
<b>Durée</b>	Illimitée
<b>Capital social</b>	10.000.000 €
<b>Nombre d'actions</b>	3.166.337
<b>Code isin</b>	BE0003734481
<b>Commissaire</b>	Deloitte, représenté par M. Rik NECKEBROECK
<b>Gérant</b>	Warehouses Estates Belgium SA (en abrégé WEB SA)
<b>Date de clôture</b>	Le 30 septembre
<b>Date de paiement du dividende</b>	Le 5 <sup>ème</sup> jour ouvrable suivant l'Assemblée Générale Ordinaire
<b>Expert immobilier</b>	DTZ Winsinger & Associés, représenté par M. Hervé BIEBUYCK

## 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 conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Toute information complémentaire peut être obtenue sur simple demande par téléphone au 071/259.253, par fax au 071/352.127 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be).

## Chers Actionnaires,

Les objectifs fixés pour cet exercice ont été atteints.

Notre patrimoine immobilier enregistre une augmentation de 10%, avec une valeur d'investissement de 185.978.000€ contre 169.074.000€ il y a un an.

La juste valeur des immeubles de placement déterminée à 178.152.455€ par l'expert immobilier suit la même progression.

Celle-ci s'explique par l'acquisition de plus de 16.000m<sup>2</sup> de bâtiments et de plus de 3 hectares de terrain.

Ces opérations se sont faites notamment par l'acquisition des parts sociales de 2 sociétés immobilières entretemps fusionnées avec la Sicafi. Il s'agit de la «SA G.A.P. Loisirs», propriétaire d'un immeuble de plus de 5.000m<sup>2</sup> situé à Lodelinsart ainsi que de terrains pour 1ha 32 à Nalinnes et Gerpennes, et de la «SA C.B. International», dont le portefeuille se compose d'un bâtiment commercial d'une surface locative de 2.225m<sup>2</sup> situé à Wierde.

Nous avons également acquis un site semi-industriel composé d'un bâtiment de 8.841m<sup>2</sup> alliant bureaux et entrepôts sur un terrain de 2ha 50 et situé à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi.

Plus de 3 M€ ont été investis dans la construction et l'aménagement des bâtiments optimisant ainsi sensiblement les résultats locatifs nets consolidés qui enregistrent une progression de 12,47 %.

Malgré les projets de reconversion encore en cours et le contexte socio-économique encore difficile, notre taux d'occupation

reste relativement stable et affiche un taux de 97,38 %.

Le résultat distribuable, hors plus-value sur vente d'immeuble, affiche une augmentation de plus de 17% pour atteindre 10.183.848 €.

Compte tenu des nombreux investissements réalisés au cours de cet exercice, le taux d'endettement est en augmentation et s'affiche à 27,48 %. Il reste néanmoins toujours largement inférieur au taux du secteur.

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

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

Au vu de ce qui précède et conformément à notre dernière publication, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire prévue le 8 janvier 2013 la distribution d'un dividende brut de 3,10€.

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.



## TABLE DES MATIÈRES

---

### **04 CHIFFRES CLÉS**

### **06 FACTEURS DE RISQUES**

- 08 A. Les risques liés à la dépendance vis-à-vis de personnes clés
- 08 B. Les risques liés à la détention d'une participation minoritaire
- 08 C. Les risques de marché
- 09 D. Les risques liés au patrimoine immobilier
- 12 E. Les risques financiers

### **14 RAPPORT DE GESTION**

- 18 A. Organisation
- 25 B. Politique d'investissement
- 26 C. Gouvernance d'entreprise de WEB SCA
- 27 D. Systèmes de contrôle interne et gestion des risques
- 28 E. Rémunération

### **32 RAPPORT IMMOBILIER**

- 34 A. Description des activités
- 34 B. Opérations majeures de l'exercice 2012
- 36 C. Le portefeuille
- 72 D. Principales tendances des marchés

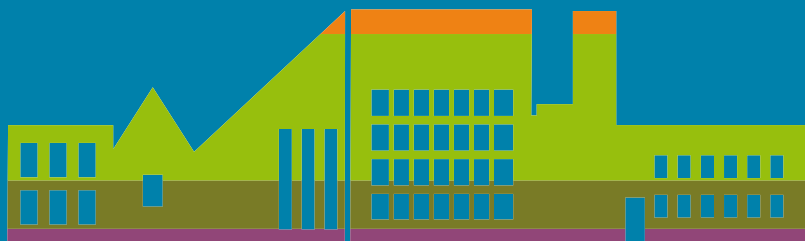
### **76 RAPPORT FINANCIER**

- 78 A. Rapport du commissaire
- 80 B. Information financières consolidées au 30 septembre 2012
- 114 C. Informations financières statutaires au 30 septembre 2012
- 116 D. Dividendes
- 117 E. Calendrier financier 2013

### **118 STATUTS COORDONNÉS**

# CHIFFRES CLÉS 2012

- Des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de **12,47 %**
- Un portefeuille immobilier en augmentation de **10,00 %**
- Un taux d'occupation élevé à **97,38 %**
- Un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille en augmentation de **14,95 %**
- Un résultat d'exploitation en augmentation de **22,71 %**
- Un résultat net en augmentation de **16,81 %**
- Un résultat distribuable en augmentation de **17,66 %**



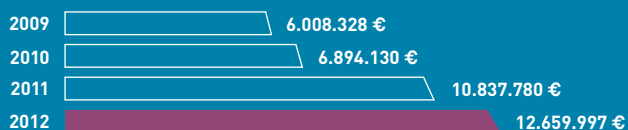
## RÉPARTITION SECTORIELLE

- Ensembles industriels: **8,35 %**
- Immeubles industriels: **20,23 %**
- Immeubles commerciaux: **61,14 %**
- Immeubles de bureaux: **10,28 %**

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT



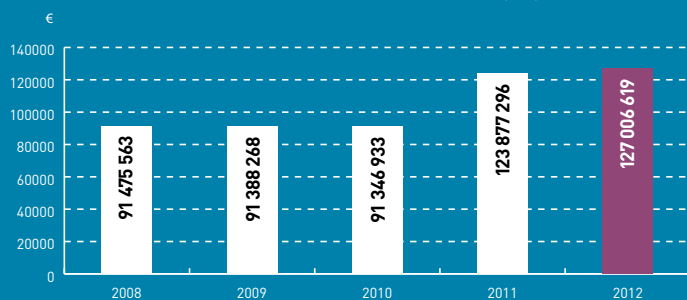
## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET



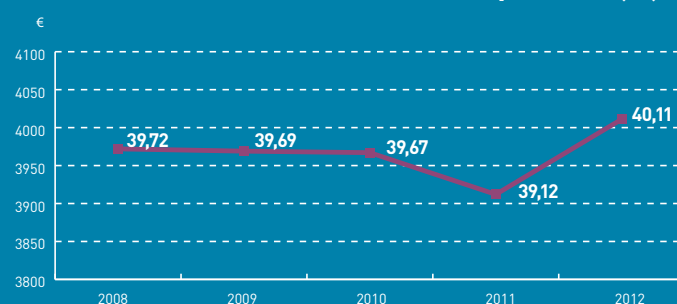
## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE



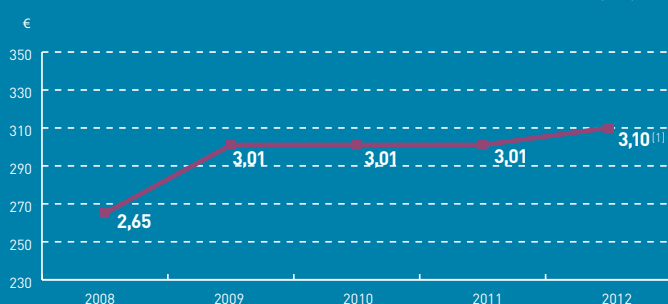
## ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (€)



## ÉVOLUTION DE LA VALEUR UNITAIRE/ACTION (€)



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT DISTRIBUÉ (€)




<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'approbation de l'AGO du 08 janvier 2013

CHIFFRES CLÉS	30/09/2011	30/09/2012	ÉVOLUTION
Juste valeur du portefeuille	161.896.715 €	178.152.455 €	+10,04 %
Valeur d'investissement du portefeuille	169.074.000 €	185.978.000 €	+10,00 %
Taux d'occupation	98,15 %	97,38 %	-0,77 %
Fonds propres	123.877.296 €	127.006.619 €	+2,53 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	39,12 €	40,11 €	+2,53 %
Résultats locatifs	12.904.405 €	14.512.970 €	+12,47 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.210.137 €	11.736.415 €	+14,95 %
Cours de bourse à la date de clôture	43,95 €	49,50 €	+12,63 %
Cours de bourse annuel moyen	41,99 €	44,83 €	+6,76 %
Dividende brut distribué par action	3,01 €	3,10 €	+2,99 %
Return brut non actualisé	12,69 %	19,54 %	+6,85 %







# FACTEURS DE RISQUES

**D'autres risques que ceux énoncés ci-après peuvent exister. Ceux-ci sont soit inconnus ou improbables à la date du présent rapport annuel ou encore leur incidence n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Sicafi, son activité ou sa situation financière.**

## **A. LES 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.

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 parfaitement capable d'assurer la continuité de ses activités.

## **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. 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 (près de 250), 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 (près de 250) 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 de l'article 43 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995<sup>(1)</sup> 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 28,56 % des actifs totaux de WEB SCA,

<sup>(1)</sup> remplacé par l'article 40, § 3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010

si bien que WEB SCA est toujours soumise à cette dérogation lui imposant un taux d'endettement inférieur à 33 %.

### Risque de vide locatif

Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier de WEB SCA reste élevé et stable s'affichant à 97,38 % alors que le projet de réhabilitation du site «Demanet» est encore en phase de développement. Ce taux s'est accru de 2,22 % en l'espace de seulement 6 mois.

De plus, l'impact de ce risque reste limité compte tenu du fait que la durée résiduelle des baux reste stable et est estimée en moyenne à 6 ans. La Sicafi est donc peu exposée au chômage locatif.

### 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 pointue 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, du potentiel offert...

### 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» (cf. Point E. Les risques financiers), 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» et «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

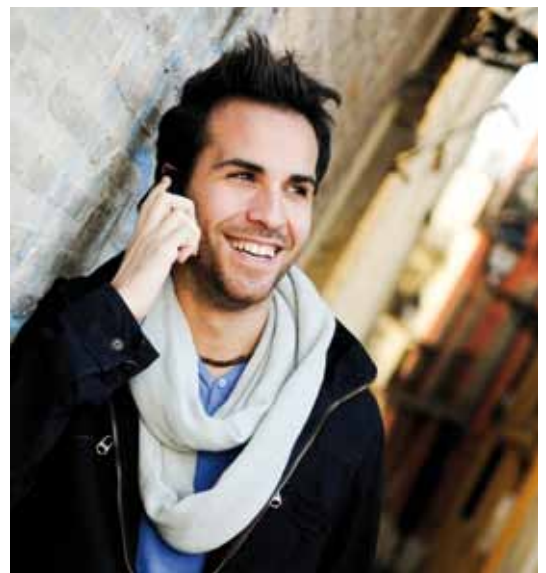
La mise en œuvre des projets d'extension du portefeuille est tributaire de l'obtention des permis et autorisations administratives relatives à la législation en vigueur, notamment au niveau urbanistique, environnemental, social et économique.

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 occu-



pants 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.

Cette obligation est toujours mise à charge du locataire.

### 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 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 2012, restent inchangées par rapport au 30 septembre 2011, à 51,3 M€.



## Risques liés aux liquidités

(en €)	30/09/2011	30/09/2012
Straight Loan Banque Belfius SA	33.000.000	33.000.000
Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	13.300.000	13.300.000
Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>51.300.000</b>	<b>51.300.000</b>
Utilisées à concurrence de	62,18 %	88,17 %

Le détail de l'ensemble de ces lignes de crédit est repris dans les Notes 11 et 12 du chapitre 4 «Rapport financier».

## 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 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.

## 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 type «SWAP». Ces couvertures lui permettent d'échanger le taux flottant contre un taux fixe.

En l'absence de ces couvertures, une augmentation de 0,25 % des taux d'intérêts bancaire augmenterait les charges financières de WEB SCA d'environ 100.000 €.



# RAPPORT DE GESTION





Cotée depuis le 1<sup>er</sup> 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 près de 250 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales, répartis sur une superficie bâtie totale de près de 280.000m<sup>2</sup> et ce malgré la démolition de près de 12.000m<sup>2</sup> dans le cadre du projet de réhabilitation du site « Demanet ».

Le gérant statutaire «WEB SA» a arrêté les résultats financiers annuels consolidés relatifs à l'exercice 2012 de la Sicafi WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 30 septembre 2012.

Suite aux investissements réalisés et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi a dégagé pour l'exercice 2012 des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de 12,47 % par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est générée par les acquisitions et les investissements intervenus entre les 2 clôtures.

La Sicafi a connu une augmentation de 10 % de son patrimoine immobilier en un an. En effet, l'expertise des biens immobiliers détenus par WEB SCA au 30 septembre 2012 réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel I.F.R.S., a déterminé une Fair Value<sup>(1)</sup> au 30 septembre 2012 s'élevant à 178.152.455 € contre 161.896.715 € il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 185.978.000 € contre 169.074.000 € il y a un an.

Suite à des retards administratifs, la première phase du projet de réhabilitation du site «Demanet» n'est

pas encore finalisée à la date de la clôture. Néanmoins, le vide locatif reste faible et stable, le taux d'occupation s'affichant à 97,38 % contre 98,15 % au 30 septembre 2011.

Au cours du prochain exercice, le projet précité sera normalement finalisé, ce qui devrait sensiblement améliorer ce taux.

Au 30 septembre 2012, le rendement des loyers nets en cours par rapport à la Fair Value s'établit à 8,60 % contre 8,69 % au 30 septembre 2011.

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 :

- ▶ 61,14 % d'immeubles commerciaux,
- ▶ 28,58 % de halls semi-industriels,
- ▶ 10,28 % de bureaux.

Lors de l'exercice 2012, 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.

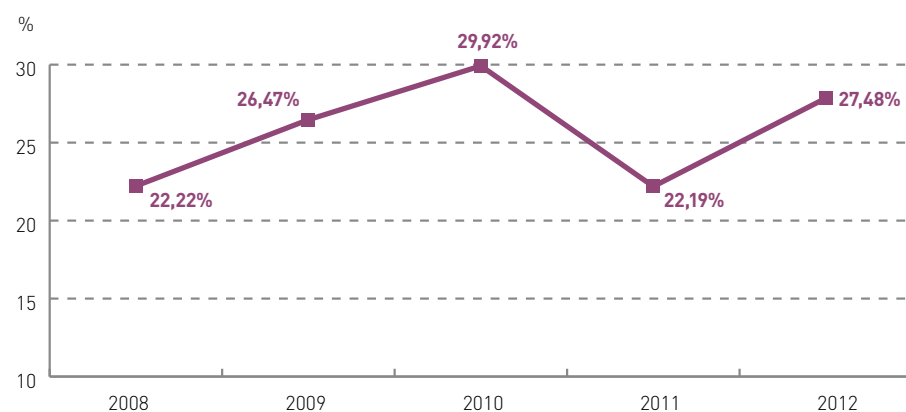
Au 30 septembre 2012, WEB SCA ne possède plus aucune filiale ni succursale.

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 39.766,83 € HTVA, correspondant aux émoluments du Commissaire, ont été attribués au Commissaire «Deloitte». Ceci correspond à 30.000 € pour les émoluments du Commissaire, 9.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le Commissaire dans le cadre de l'audit des filiales et 766,83 € pour les frais et débours.

Le taux d'endettement s'affiche à 27,48 %.

<sup>(1)</sup> 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.

### Évolution du ratio d'endettement (%)



### Affectation du résultat

Compte tenu des bons résultats financiers enregistrés cet exercice, le Conseil d'Administration proposera un dividende en augmentation de 2,99 % par rapport aux prévisions annoncées. L'affectation ci-dessous sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 janvier 2013.

Cette proposition correspond à la distribution de 96,38 % du résultat distribuable soit un dividende brut de 3,10 € par action, représentant un rendement brut de 6,92 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 44,83 €.

Cette proposition permettra d'affecter 241.825,31 € aux résultats reportés et de reconstituer ainsi 23,23 % du prélèvement effectué pour la distribution du dividende de l'exercice précédent. ②

### Événements post clôture

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2012 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

### Affectation du résultat

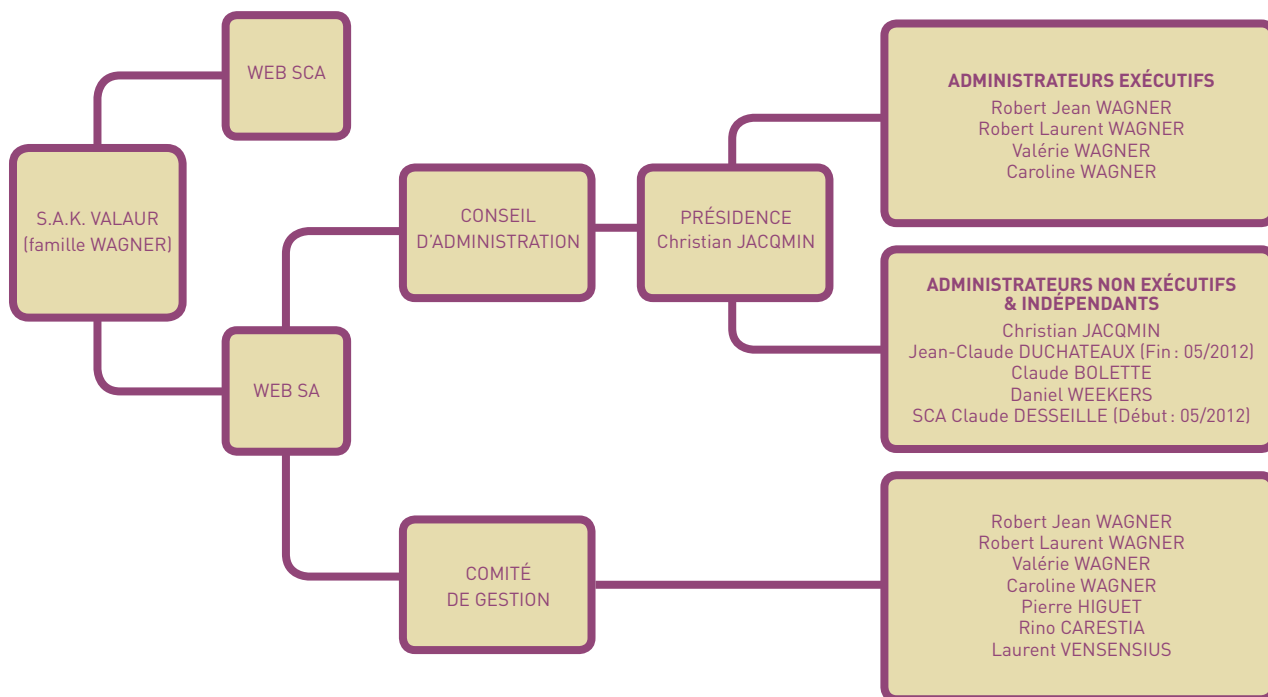
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	3.110.707,28 €
Réserve du solde des variations de juste valeur de couverture	- 508.180,04 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires	9.815.644,70 €
Affectation aux résultats reportés	241.825,31 €
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>12.659.997,25 €</b>

### 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 2013, la Sicafi a plusieurs projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées.

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 Warehouses Estates Belgium 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, § 1<sup>er</sup>, 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, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> 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 condi-

tions, 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 prorogable pour des termes identiques ;

3/ dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

- le pouvoir d'acquérir ou de 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, soit le 20 juillet 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 intervient 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 col-

lective 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 03 avril 2012, le Comité de Direction de la FSMA a marqué son accord sur la candidature de la SCA Claude DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE.

Le mandat de M. Jean-Claude DUCHATEAUX, qui avait débuté en décembre 2000, a pris fin lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de WEB SA du 26 mai 2012, ce dernier ne répondant plus aux critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des Sociétés.

Au 30 septembre 2012, le Conseil d'Administration se compose donc de huit (8) membres.

	Fonction	Date du début du premier mandat	Date d'expiration du mandat
M. Robert Jean WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de W.E.B. SCA, Représentant permanent de W.E.B. S.A., C.E.O. de W.E.B. S.A.	Juin 1998	Mai 2015
M. Robert Laurent WAGNER	Administrateur exécutif, Dirigeant effectif de W.E.B. SCA, Représentant permanent de W.E.B. S.A., C.E.O. de W.E.B. S.A.	Juin 1998	Mai 2014
Mme Valérie WAGNER	Administrateur exécutif	Juin 2006	Mai 2014
Mme Caroline WAGNER	Administrateur exécutif	Décembre 2000	Mai 2015
M. Christian JACQMIN	Président du Conseil d'Administration, Administrateur non exécutif, indépendant	Juin 2006	Mai 2014
M. Claude BOLETTE	Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2010	Mai 2015
M. Daniel WEEKERS	Administrateur non exécutif, indépendant	Juillet 2011	Mai 2013
SCA C. DESSEILLE représentée par M. Claude DESSEILLE	Administrateur non exécutif, indépendant	Mai 2012	Janvier 2014

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](http://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.

Au 30 septembre 2012, huit (8) Conseils d'Administration ont eu lieu dont un (1) s'est déroulé de manière électronique.

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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA est confiée à un administrateur non exécutif, M. Christian JACQMIN. C'est à lui que revient de diriger les travaux du Conseil et de veiller 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'absence 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.

## 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, travaux légers à prévoir...).

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 (1) fois 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. VENSENSIUS Laurent, Conseiller technique indépendant
- ▶ M. HIGUET Pierre, Conseiller financier

Au 30 septembre 2012, dix (10) réunions ont eu lieu.

## Missions

Le comité assure le suivi de l'avancement des divers projets en cours (investissements en cours, travaux réalisés ou à réaliser, négociation de baux...), 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 526 bis du Code des Sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA avait néanmoins décidé de mettre en place 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.

La présidence de ce comité était assurée par M. Jean-Claude DUCHATEAUX, Administrateur indépendant, jusqu'au 26 mai 2012. Suite à la fin de mandat de M. Jean-Claude DUCHATEAUX et en concertation avec la FSMA, le Conseil d'Administration réuni le 17 septembre 2012 a décidé conformément à l'article 526 bis § 3 du Code des sociétés de supprimer le Comité d'Audit tel que constitué en 2010 et d'attribuer les missions et compétences de celui-ci au Conseil d'Administration dans son ensemble.

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 2012, 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 dernière version du Code belge de Gouvernance d'Entreprise en 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 526 quater, § 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 2,5 M€ sont de la compétence d'un Comité de Gestion qui fera rapport au Conseil d'Administration le plus proche,
- ▶ les investissements supérieurs à 2,5 M€ 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 et restera le marché de base de WEB SCA (une partie prépondérante de son

portefeuille, soit plus de 73%, 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](http://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* : 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 ;

► *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 ;

► *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 dans la partie Facteurs de Risques 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. Élaboration 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 sicaf immobilières, la rémunération du gérant statutaire de WEB SCA ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par WEB SCA ou 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 statuaire 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.

Le président du Conseil d'Administration perçoit 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.

Une rémunération de 500€ brute par réunion est octroyée aux invités et conseillers présents.

## 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 sicaf 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 statuaire 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.

Une rémunération brute fixée à 500€, à charge de WEB SCA est octroyée aux invités et conseillers.

Compte tenu du fait que les fonctions et missions du Comité d'Audit seront, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012 attribuées au Conseil d'Administration dans son ensemble, ces rémunérations seront supprimées pour le prochain exercice.

## 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 sont, conformément à l'article 26 des statuts, fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Pour l'exercice 2012, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 395.000€, contre 334.859€ au 30 septembre 2011.

#### 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.

Pour l'exercice 2012, ce poste représente un montant de 69.000€.

#### C/ Pour les dirigeants effectifs

Outre leur rémunération prévue en tant qu'administrateur, les dirigeants effectifs ont perçu, en 2012, 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 2012, ce poste représente un montant global de 10.500€.

### 3. Déclaration sur la politique de rémunération pour l'exercice 2012

Les principes de base des rémunérations perçues en 2012 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 2012, des actions ou options sur actions à titre de rémunération.

#### A/ Rémunération des membres du Conseil d'Administration et des conseillers ⓘ

Le tableau ci-contre 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.

Au 30 septembre 2012, ce poste représente un montant global de 78.750€, une régularisation de 1.250€ ayant été faite pour deux membres pour des exercices antérieurs.

#### B/ Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont perçu, en 2012, 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-contre 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 :



**D/ Rémunération du commissaire**

En 2012, 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 2012

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 30.000 € HTVA, ont été attribués au Commissaire.

**Rémunération des membres du Conseil d'Administration et des conseillers**

	21/11/2012	29/11/2012	23/01/2012	13/02/2012	12/03/2012	14/05/2012	17/09/2012	TOTAL
M. Robert Jean WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	8.750 €
M. J-C DUCHATEAUX	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €		7.500 €
Claude DESSEILLE SCA représentée par M. Claude DESSEILLE							1.250 €	1.250 €
M. Daniel WEEKERS	1.250 €	1.250 €	1.250 €	750 €	1.250 €	750 €	1.250 €	7.750 €
M. Robert Laurent WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	8.750 €
Mme Caroline WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	8.750 €
M. Christian JACQMIN	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	8.750 €
M. Claude BOLETTE	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	8.750 €
Mme Valérie WAGNER	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	8.750 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3.500 €
M. Louis KRACK	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3.500 €
M. J-P GERARD	500 €	500 €						1.000 €
M. J-C DUCHATEAUX							500 €	500 €
<b>TOTAL</b>	<b>11.500 €</b>	<b>11.500 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>10.500 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>10.500 €</b>	<b>11.500 €</b>	<b>77.500 €</b>

**Rémunération des membres du Comité d'Audit et des conseillers**

	18/11/2011	6/02/2012	7/05/2012	8/08/2012	TOTAL
M. J-C DUCHATEAUX	750 €	750 €	750 €	750 €	3.000 €
Mme Caroline WAGNER	750 €	750 €	750 €	750 €	3.000 €
M. Claude BOLETTE	750 €	750 €	750 €	250 €	2.500 €
M. Pierre HIGUET	500 €	500 €	500 €	500 €	2.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.750 €</b>	<b>2.750 €</b>	<b>2.750 €</b>	<b>2.250 €</b>	<b>10.500 €</b>





# 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.

### Description des activités

	Immeubles industriels	Immeubles commerciaux	Ensembles industriels	Immeubles de bureaux	TOTAL
Surface totale	98.139 m <sup>2</sup>	107.616 m <sup>2</sup>	56.325 m <sup>2</sup>	16.325 m <sup>2</sup>	<b>278.405 m<sup>2</sup></b>
Valeur d'investissement	37.622.000 €	113.703.000 €	15.528.000 €	19.125.000 €	<b>185.978.000 €</b>
Répartition du patrimoine	20,23 %	61,14 %	8,35 %	10,28 %	<b>100 %</b>

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 2012

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

### 1. Acquisitions

#### SA G.A.P. LOISIRS

Début octobre 2011, la Sicafi a acquis 100% des parts sociales de la «SA G.A.P. Loisirs», société immobilière. Le portefeuille de cette dernière se situe en dehors de Gosselies et se compose de 3 entités :

- ▶ un ensemble de bâtiments de ± 5.000 m<sup>2</sup> + parkings, le tout sis sur un terrain de 1 ha 80 situé à Lodelinsart 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 ;
- ▶ un terrain de 32a 22ca situé à Loverval, à front de la RN5 (E420) dans un environnement commercial de périphérie à proximité immédiate du R3, jouissant d'une excellente visibilité ;
- ▶ un terrain de 1ha 40ca situé à Ham-sur-Heure/Nalinnes, à front de la RN5 (E420) dans un environnement mixte (résidentiel - commercial - agricole), jouissant d'une excellente visibilité.

La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 4.825.000€ alors que la valeur d'investissement des bâtiment et terrains ayant appartenu à cette société a été déterminée à 5.308.000€ au 30 septembre 2012 et représente 2,86% du portefeuille global de WEB SCA, avec un rendement de 6,04%.

Pour rappel, la «SA G.A.P. Loisirs» a été absorbée par WEB SCA lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mars 2012.

**SA C.B. INTERNATIONAL**

Mi-novembre 2011, la Sicafi a acquis 100 % des parts sociales de la société « SA C.B. International », propriétaire d'un seul bâtiment de ± 2.300 m<sup>2</sup> 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 € alors qu'au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du bâtiment ayant appartenu à cette société a été déterminée par l'expert immobilier à 2.269.000 € et représente 1,22 % du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 8,78 %.

Pour rappel, la « SA C.B. International » a été absorbée par WEB SCA lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mars 2012.

**COMPLEXE SEMI-INDUSTRIEL**

Mi-novembre 2011, la Sicafi a conclu l'achat d'un site semi-industriel situé à Gosselies pour 2.900.000 €. Il s'agit d'un bâtiment semi-industriel alliant bureaux et entrepôt sur 8.841 m<sup>2</sup>, le tout sis sur un terrain de 2 ha 50 situé à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi.

Au 30 septembre 2012, sa valeur d'investissement a été évaluée par l'expert à 4.173.000 € et représente 2,24 % du portefeuille de WEB SCA avec un rendement moyen de 9,26 %.

**2. Ventes****COURCELLES RUE DE LA GLACERIE**

En date du 18 juin 2012, un acte de vente a été conclu pour une maison d'habitation située à la rue de la Glacerie 118 à 6180 Courcelles pour un montant de 75.000 € hors frais.

**3. Investissements**

Au cours de l'exercice, la Sicafi a affecté près de 1,3 M€ TVAC en aménagements de bâtiments existants et 1,85 M€ TVAC en construction de nouveaux bâtiments. Les principaux investissements sont détaillés ci-après.

**Projets de développements****› Site 10 : rue de Namur 138 à 6041 Gosselies**

Dans le cadre de la réhabilitation du site, les travaux de démolition et de terrassement entamés au cours du premier semestre se sont poursuivis, et représente un montant de 60.000 € TVAC.

**› Site 22 : rue de Namur à 6041 Gosselies**

Suite à l'octroi en janvier 2012 du permis relatif à la transformation des façades et l'extension d'anciens bureaux, inoccupés depuis plusieurs années, les travaux entamés au cours du premier semestre sont en voie d'achèvement en vue d'y accueillir une agence bancaire et un bureau d'architecture. Un montant de près de 678.000 € TVAC a été consacré à ce projet sur l'exercice 2012.

Le site est valorisé à 1.180.000 € contre 649.000 € à la clôture semestrielle soit une augmentation de plus de 44,08 % en 6 mois. Il représente 0,63 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 6,74 %.

**› Site 27 : rue du Grand Vivier à 6041 Gosselies**

Comme annoncé dans le Rapport Financier Annuel 2011, les travaux de construction de deux cellules commerciales d'une surface de 1.500 m<sup>2</sup> chacune entamés en mai 2011 sont achevés. L'enseigne « Lidl » a emménagé en novembre 2011. L'autre surface, occupée par « Maniet Luxus » a été mise à disposition en janvier 2012. Le montant global des investissements pour

ce site se chiffre à 780.000 € TVAC pour cet exercice.

La valorisation du site a été multipliée par 342 % par rapport à la dernière clôture.

Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 4.292.000 € avec un rendement moyen de 7,13 %.

**› Site 33 : avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies**

Suite au permis octroyé en date du 27 juillet 2012, des travaux préparatoires au chantier ont été réalisés pour un montant de 20.000 €.

La valorisation du site a augmenté de 0,43 % par rapport à la dernière clôture.

Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 4.439.000 €, avec un rendement moyen de 8,80 %.

**› Site 38 : Lido Shopping à 6180 Courcelles**

Les travaux de construction des 2 cellules commerciales entamés lors de l'exercice 2011, ont été finalisés au cours de l'exercice. Le montant global des investissements pour ce site se chiffre à 290.000 € TVAC au cours de cet exercice.

La valorisation du site a augmenté de 2,19 % par rapport à la dernière clôture.

Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 5.500.000 € et représente 2,96 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 8,66 %.

**Dépenses capitalisées****› Site 8 : rue de la Glacerie 122 à 6180 Courcelles**

Des travaux de réfection d'une dalle de béton ont été réalisés pour le locataire, « Forever Product » pour un montant de 25.000 €.

#### › Site 13 : City Nord à 6041 Gosselies

Suite à l'octroi du permis d'urbanisme en 2011, le bâtiment «Kokeshi» a été construit et le montant des travaux consenti au cours de l'exercice s'élève à 250.000 € TVAC.

Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du portefeuille de ce bâtiment a été déterminée à 346.000 €, avec un rendement moyen de 7,09 %.

#### › Site 17 : Aéroport à 6041 Gosselies

Des travaux ont été réalisés pour le locataire «Michelin Belux» pour un montant de 80.000€. Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement de ce bâtiment a été déterminée à 3.704.000€ avec un rendement moyen de 8,07 %.

Un montant de 13.000 € a également été investi pour le bâtiment loué à la société «Attecam». La valeur d'investissement du bâtiment a été déterminée à 920.000€, avec un rendement moyen de 10,30 %.

#### › Site 24 : rue des Emailleries 4 à 6041 Gosselies

Suite à l'acquisition du bâtiment en décembre 2011, de profonds travaux de rénovations et de réaménagement des bureaux ont été réalisés. Le montant des travaux consentis au cours de l'exercice s'élève à 450.000 € TVAC. La plupart des baux ont pris cours, générant une augmentation importante des revenus locatifs.

La valorisation du site a évolué de 23 % par rapport à la date de l'acquisition.

Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 4.173.000 € et représente 2,24 % du portefeuille de WEB SCA, avec un rendement moyen de 9,26 %.

#### › Site 30 : rue Thomas Bonnehill 30 à 6030 Marchienne-au-Pont

Un montant de 55.000 € a été consacré pour divers travaux de peinture, électricité...

La valeur d'investissement du site a été déterminée au 30 septembre 2012 à 2.385.000 € avec un rendement de 17,67 %.

#### › Site 32 : rue de la Pépinière 6 & 24 à 6041 Gosselies

Des travaux d'aménagement des abords ont été réalisés pour un montant de 18.000 €.

A la date de la clôture, la valeur d'investissement du site a été déterminée à 12.004.000 € avec un rendement de 7,20 %.

#### › Site 35 : Nouvelle Route de Bruxelles 378 à 6040 Jumet

Suite à l'octroi du permis d'urbanisme, de profonds travaux de transformation des façades et de réaménagement ont été réalisés. Le montant des travaux consenti au cours de l'exercice s'élève à 375.000 € TVAC. L'ensemble des baux ont pris cours, générant une augmentation importante des revenus locatifs.

La valorisation du site a bondi de 37,13 % par rapport à la dernière clôture.

Au 30 septembre 2012, la valeur d'investissement du portefeuille de ce site a été déterminée à 1.710.000 €, avec un rendement moyen de 7,10 %.

## C. LE PORTEFEUILLE

Conformément aux articles 6 et 29 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif au sicaf 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 BE0422.118.165, nommé pour un mandat de 3 ans renouvelable.

Elle est représentée, pour cette mission, par M. Hervé BIEBUYCK, Director Valuation.

**Début de mandat :** 1<sup>er</sup> janvier 2012

**Fin de mandat :** 31 décembre 2014

Pour ses missions, la rémunération de l'expert est de 60.000 €, sur base du portefeuille au 31 décembre 2011. En cas de variation supérieure à 10% de la superficie totale des biens le montant précité est adapté. Au 30 septembre 2012, ce poste représente 60.000 € HTVA auxquels viennent s'ajouter 5.612,50 € 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**<sup>(1)</sup>» (càd 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 ;

<sup>(1)</sup> La « Valeur vénale » correspond à la « Fair Value ».

d) qu'il ne soit pas tenu compte de toute surcharge 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**» (càd 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... ;
- › État structurel et technique, substances nocives : l'expert est parti du principe que les terrains ainsi que les bâtiments existants sont exempts de pollution, de pourrissement, d'infestation et de défauts structurels ou de conception et que les terrains et les sols ne présentent aucune caractéristique défavorable susceptible d'empêcher la construction ou de remettre en cause la stabilité structurelle des bâtiments existants ;
- › Équipements 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,
- › État d'entretien et niveau de confort,
- › Qualité architecturale,
- › Rapport entre surfaces brutes et nettes,
- › Ratio de parking (une place de parking pour x m<sup>2</sup>).

Grâce aux connaissances ainsi accumulées, 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 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, d'entrepôts, d'archives ou de places de parking sur base d'informations en fonction du marché et compte tenu de divers facteurs tels que la situation du bien, son standing, son âge, etc.

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

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

### › Valeur admise

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

## 2. Évaluation du portefeuille par l'expert immobilier

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) s.c.a. nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 septembre 2012**, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

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'État 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 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel

IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement



et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à  $\pm 0,5\%$ . Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement des biens repris ci-dessus s'élève à **185.978.000 EUR (cent quatre-vingt-cinq millions neuf cent septante-huit 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 **178.152.455,28 EUR (cent septante-huit millions cent cinquante-deux mille quatre cent cinquante-trois euros et vingt-huit cents)**.

Sur cette base, le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B., s'établit à **8,24%** de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à **8,65%** de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 1,87 % sur base trimestrielle, passant à 97,38%. Sur base annuelle, le taux d'occupation a diminué de 0,77% passant de 98,15% à **97,38%**.

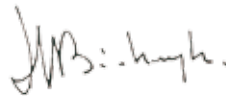
Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 28,58% de halls industriels, de 60,31% d'immeubles commerciaux, de 10,28% d'immeubles de bureaux et de 0,82% de terrains. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 24,61% de halls industriels, 62,06 % d'immeubles commerciaux,

12,51 % d'immeubles de bureaux et de 0,82% de terrains.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 10,59% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Bruxelles, le 21 novembre 2012

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Hervé BIEBUYCK\*  
Director

## Valorisation générale

	m <sup>2</sup>	Loyer net	Loyer net + VLE	VLE	Valeur d'investissement	Rendement (sur loyer net + VLE) <sup>(1)</sup>	Taux occupation <sup>(2)</sup>
<b>ENSEMBLES INDUSTRIELS</b>							
Courcelles - Rue de la Glacière 122	32.926	943.514,76 €	943.514,76 €	731.677,00 €	6.263.000,00 €	15,06 %	100,00 %
Gosselies - rue de Namur 138	9.712	529.002,76 €	592.002,76 €	422.020,00 €	6.880.000,00 €	7,69 %	100,00 %
Marchienne - Rue Th. Bonehill 30	13.687	369.443,32 €	421.435,82 €	276.001,40 €	2.385.000,00 €	17,67 %	87,66 %
<b>TOTAL</b>	<b>56.325</b>	<b>1.841.960,84 €</b>	<b>1.893.953,34 €</b>	<b>1.429.698,40 €</b>	<b>15.528.000,00 €</b>	<b>12,20 %</b>	<b>97,25 %</b>
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>							
Jumet - Rue de l'Industrie 12	12.656	313.023,36 €	353.023,36 €	273.120,00 €	2.440.000,00 €	14,47 %	88,67 %
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	18.143	652.600,80 €	652.600,80 €	571.245,00 €	7.581.000,00 €	8,61 %	100,00 %
Eupen - Rue de l'Industrie 12	8.342	283.410,58 €	283.410,58 €	218.885,87 €	2.405.000,00 €	11,78 %	100,00 %
Jumet - Rue Ledoux 38	960	30.669,46 €	37.609,46 €	29.767,00 €	275.000,00 €	13,68 %	81,55 %
Gosselies - Rue des Emailleries 4	8.841	339.850,00 €	386.250,00 €	321.588,92 €	4.173.000,00 €	9,26 %	87,99 %
Gosselies - Rue de l'Escasse	10.298	237.658,75 €	245.458,75 €	157.732,00 €	1.367.000,00 €	17,96 %	96,82 %
Gosselies - Aéroport	34.814	1.546.246,92 €	1.546.246,92 €	1.428.233,00 €	16.828.000,00 €	9,19 %	100,00 %
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	288	88.846,92 €	104.694,92 €	103.111,25 €	1.176.000,00 €	8,90 %	84,86 %
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	3.797	105.093,12 €	105.093,12 €	118.285,00 €	1.377.000,00 €	7,63 %	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>98.139</b>	<b>3.957.399,91 €</b>	<b>3.714.387,92 €</b>	<b>3.221.968,04 €</b>	<b>37.622.000,00 €</b>	<b>9,87 %</b>	<b>96,85 %</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>							
Gosselies - RN 5	18.683	1.451.938,08 €	1.483.074,08 €	1.364.443,00 €	19.594.000,00 €	7,57 %	97,90 %
Gosselies - City Nord	44.274	4.048.533,80 €	4.055.133,80 €	3.744.945,50 €	53.123.000,00 €	7,63 %	99,84 %
Gosselies - Media Markt	6.071	445.302,84 €	445.302,84 €	408.779,00 €	5.792.000,00 €	7,69 %	100,00 %
Gosselies - Rue du Chemin de fer	4.930	303.253,56 €	303.253,56 €	316.166,80 €	4.503.000,00 €	6,73 %	100,00 %
Binche - Rue Z. Fontaine 50/70	2.508	111.462,36 €	111.462,36 €	74.713,00 €	961.000,00 €	11,60 %	100,00 %
Leuze-en-Hainaut Rue Condé 62	1.530	90.510,12 €	90.510,12 €	38.250,00 €	460.000,00 €	19,68 %	100,00 %
Nalines - Bultia, rue d'Acoz 5	2.421	384.028,32 €	384.028,32 €	335.173,00 €	4.956.000,00 €	7,75 %	100,00 %
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	projet	0,00 €	0,00 €	pm	1.285.000,00 €	0,00 %	N/A
Courcelles - Lido Shopping, rue Monnoyer 70	4.309	476.100,60 €	476.100,60 €	444.535,00 €	5.500.000,00 €	8,66 %	100,00 %
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16-20	2.317	206.185,84 €	206.185,84 €	210.270,00 €	2.467.000,00 €	8,36 %	100,00 %
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	845	4.955,16 €	45.205,16 €	42.250,00 €	440.000,00 €	10,27 %	10,96 %
Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.861	133.281,36 €	133.281,36 €	137.745,80 €	1.646.000,00 €	8,10 %	100,00 %
Anderlues - Chaussée de Mons 56	2.490	103.990,56 €	103.990,56 €	101.512,50 €	1.162.000,00 €	8,95 %	100,00 %
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	1.307	54.000,00 €	54.000,00 €	65.350,00 €	561.000,00 €	9,63 %	100,00 %
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	3.360	0,00 €	141.600,00 €	141.600,00 €	1.471.000,00 €	9,63 %	0,00 %
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	3.223	181.683,60 €	181.683,60 €	171.099,30 €	2.205.000,00 €	8,24 %	100,00 %
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	5.263	228.000,00 €	228.000,00 €	307.000,00 €	3.775.000,00 €	6,04 %	100,00 %
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212	projet	18.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1.070.000,00 €	0,00 %	N/A
Loverval - Chaussée de Philippeville	projet	0,00 €	0,00 €	0,00 €	463.000,00 €	0,00 %	N/A
Wierde - Chaussée de Marche 651/657	2.225	199.150,08 €	199.150,08 €	181.500,00 €	2.269.000,00 €	8,78 %	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>107.616</b>	<b>8.440.376,28 €</b>	<b>8.641.962,28 €</b>	<b>8.085.332,90 €</b>	<b>113.703.000,00 €</b>	<b>7,60 %</b>	<b>97,67 %</b>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>							
Jumet - Rue Frison 56	1.091	69.078,00 €	69.078,00 €	56.636,00 €	611.000,00 €	11,31 %	100,00 %
Charleroi - Bd Joseph II 38-40	1.967	172.035,36 €	172.035,36 €	129.760,00 €	2.146.000,00 €	8,02 %	100,00 %
Charleroi - Bd Joseph II 42 (extension)	485	49.907,52 €	49.907,52 €	43.003,50 €	651.000,00 €	7,67 %	100,00 %
Anvers - Belpairestraat 20	11.118	998.675,56 €	1.040.550,56 €	1.110.840,00 €	13.801.000,00 €	7,54 %	95,98 %
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	447	68.248,80 €	68.248,80 €	53.890,00 €	736.000,00 €	9,27 %	100,00 %
Gosselies - Rue de Namur 138	1.217	79.474,43 €	79.474,43 €	91.595,00 €	1.180.000,00 €	6,74 %	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>16.325</b>	<b>1.437.419,67 €</b>	<b>1.479.294,67 €</b>	<b>1.485.724,50 €</b>	<b>19.125.000,00 €</b>	<b>7,73 %</b>	<b>97,17 %</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>278.405</b>	<b>15.317.156,70 €</b>	<b>15.729.598,20 €</b>	<b>14.222.723,84 €</b>	<b>185.978.000,00 €</b>	<b>8,46 %</b>	<b>97,38 %</b>

<sup>(1)</sup> (Loyer net en cours + VLE) / Valeur d'investissement du Portefeuille <sup>(2)</sup> Loyer net en cours / Loyer net en cours + VLE

## Valeur d'investissement et Fair Value

	Valeur d'investissement	Coeff. Droit mutation	Fair Value
<b>IMMEUBLES ET BLOC D'IMMEUBLES DE PLUS DE 2,5 MILLIONS D'EUROS</b>	<b>148.046.000 €</b>	<b>2,50 %</b>	<b>144.435.122 €</b>
<b>IMMEUBLES DE MOINS DE 2,5 MILLIONS D'EUROS</b>	<b>37.932.000 €</b>		<b>33.717.333 €</b>
Marchienne-Au-Pont - Rue Th. Bonehill 30	2.385.000 €	12,50 %	2.120.000 €
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.440.000 €	12,50 %	2.168.889 €
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.405.000 €	12,50 %	2.137.778 €
Jumet - Rue Ledoux 38	275.000 €	12,50 %	244.444 €
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.367.000 €	12,50 %	1.215.111 €
Gosselies - Aéroport			
Attecam	404.000 €	12,50 %	359.111 €
Attecam	516.000 €	12,50 %	458.667 €
Belgian Racing	1.141.000 €	12,50 %	1.014.222 €
Wacker	172.000 €	12,50 %	152.889 €
D.D.S.	2.317.000 €	12,50 %	2.059.556 €
Terrain	285.000 €	12,50 %	253.333 €
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.176.000 €	12,50 %	1.045.333 €
Fleurus - Avenue de l'Esperance 01	1.377.000 €	12,50 %	1.224.000 €
Jumet - RN5	1.710.000 €	12,50 %	1.520.000 €
Binche - Rue Z. Fontaine 50/70	961.000 €	12,50 %	854.222 €
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	460.000 €	12,50 %	408.889 €
Nalines - Rue d'acoz 5	975.000 €	12,50 %	866.667 €
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000 €	12,50 %	1.142.222 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16/20	2.467.000 €	12,50 %	2.192.889 €
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	440.000 €	12,50 %	391.111 €
Couillet - Route de Philippeville 196/206	1.646.000 €	12,50 %	1.463.111 €
Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.162.000 €	12,50 %	1.032.889 €
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	561.000 €	12,50 %	498.667 €
Peronnes-lez-Binche - Avenue Léopold II 5	1.471.000 €	12,50 %	1.307.556 €
Nannine - Chaussée de Marche 878/880	2.205.000 €	12,50 %	1.960.000 €
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212	1.070.000 €	12,50 %	951.111 €
Loverval - Chaussée de Philippeville	463.000 €	12,50 %	411.556 €
Wierde - chaussée de Marche 651/657	2.269.000 €	12,50 %	2.016.889 €
Jumet - Rue Frison 56	611.000 €	12,50 %	543.111 €
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	736.000 €	12,50 %	654.222 €
Gosselies - Rue de Namur 138	1.180.000 €	12,50 %	1.048.889 €
<b>TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE</b>	<b>185.978.000 €</b>		<b>178.152.455 €</b>
Droits mutation		4,39 %	7.825.545 €

## Comparaison des 2 derniers exercices

	30/09/2011	30/09/2012	Variation [1 an]
Fair Value	161.896.715,45 €	178.152.455,28 €	10,04 %
Loyers net en cours	14.075.269,45 €	15.317.156,70 €	8,82 %
Loyers net en cours + VLE	14.340.669,95 €	15.729.598,20 €	9,69 %
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,15 %	97,38 %	-0,77 %
Rendement sur loyer net + VLE <sup>4</sup>	8,48 %	8,46 %	-0,02 %
Rendement sur loyer net <sup>5</sup>	8,32 %	8,24 %	-0,08 %
Rendement sur loyer net <sup>6</sup>	8,69 %	8,60 %	-0,09 %

<sup>3</sup> Loyer net en cours / Loyer net en cours + VLE <sup>4</sup> (Loyer net en cours + VLE / Valeur d'Investissement du Portefeuille) <sup>5</sup> Loyer net en cours / Valeur d'Investissement du Portefeuille <sup>6</sup> Loyer net en cours / Fair Value

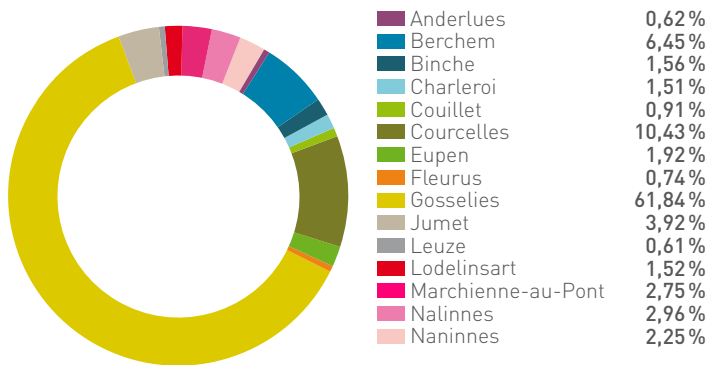
## Comparaison des 2 derniers exercices

	Valeur d'investissement au 30/09/2011	Valeur d'investissement au 30/09/2012	% du Patrimoine au 30/09/2012	Changement par rapport au 30/09/2011
<b>ENSEMBLES INDUSTRIELS</b>				
Courcelles - Rue de la Glacière 122	6.343.000,00 €	6.263.000,00 €	3,37 %	-1,26 %
Gosselies - rue de Namur 138	5.253.000,00 €	6.880.000,00 €	3,70 %	30,97 %
Marchienne-Au-Pont - Rue Th. Bonehill 30	2.489.000,00 €	2.385.000,00 €	1,28 %	-4,18 %
<b>TOTAL</b>	<b>14.085.000,00 €</b>	<b>15.528.000,00 €</b>	<b>8,35 %</b>	<b>10,24 %</b>
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS</b>				
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.497.000,00 €	2.440.000,00 €	1,31 %	-2,28 %
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	7.604.000,00 €	7.581.000,00 €	4,08 %	-0,30 %
Eupen - Rue de l'Industrie 23	2.437.000,00 €	2.405.000,00 €	1,29 %	-1,31 %
Jumet - Rue Ledoux 38	275.000,00 €	275.000,00 €	0,15 %	0 %
Gosselies - Rue des Emailleries 4		4.173.000,00 €	2,24 %	N/A
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.345.000,00 €	1.367.000,00 €	0,74 %	1,64 %
Gosselies - Aéroport	16.756.000,00 €	16.828.000,00 €	9,05 %	0,43 %
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.174.000,00 €	1.176.000,00 €	0,63 %	0,17 %
Fleurus - Avenue de l'espérance 1	1.361.000,00 €	1.377.000,00 €	0,74 %	1,18 %
<b>TOTAL</b>	<b>33.449.000,00 €</b>	<b>37.622.000,00 €</b>	<b>20,23 %</b>	<b>12,48 %</b>
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>				
Gosselies- RN 5	18.912.000,00 €	19.594.000,00 €	10,54 %	3,61 %
Gosselies - City Nord	51.138.000,00 €	53.123.000,00 €	28,56 %	3,88 %
Gosselies - Média Markt	5.794.000,00 €	5.792.000,00 €	3,11 %	-0,03 %
Gosselies - Rue du Chemin de Fer	4.481.000,00 €	4.503.000,00 €	2,42 %	0,49 %
Binche - Rue Z. Fontaine 50/70	988.000,00 €	961.000,00 €	0,52 %	-2,73 %
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	506.000,00 €	460.000,00 €	0,25 %	-9,09 %
Nalines - Bultia, rue d'Acoz 5	4.951.000,00 €	4.956.000,00 €	2,66 %	0,10 %
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100 (projet)	1.285.000,00 €	1.285.000,00 €	0,69 %	0 %
Courcelles - Lido Shopping , Rue Monnoyer 70	5.382.000,00 €	5.500.000,00 €	2,96 %	2,19 %
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 16/20	2.452.000,00 €	2.467.000,00 €	1,33 %	0,61 %
Fleurus - Chaussée de Charleroi 150	442.000,00 €	440.000,00 €	0,24 %	-0,45 %
Couillet - Route de Philippeville 196/206	1.640.000,00 €	1.646.000,00 €	0,89 %	0,37 %
Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000,00 €	1.162.000,00 €	0,62 %	0,69 %
Jumet - Chaussée de Bruxelles 268	600.000,00 €	561.000,00 €	0,30 %	-6,50 %
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	1.675.000,00 €	1.471.000,00 €	0,79 %	-12,18 %
Naninne - Chaussée de Marche 878/880	2.209.000,00 €	2.205.000,00 €	1,19 %	-0,18 %
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296		3.775.000,00 €	2,03 %	N/A
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		1.070.000,00 €	0,58 %	N/A
Loverval - Chaussée de Philippeville		463.000,00 €	0,25 %	N/A
Wierde - Chaussée de Marche 651/657		2.269.000,00 €	1,22 %	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>103.609.000,00 €</b>	<b>113.703.000,00 €</b>	<b>61,14 %</b>	<b>9,74 %</b>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>				
Jumet - Rue Frison 56	618.000,00 €	611.000,00 €	0,33 %	-1,13 %
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 38-40	2.124.000,00 €	2.146.000,00 €	1,15 %	1,04 %
Charleroi - UMH - Bd Joseph II 42 (extension)	643.000,00 €	651.000,00 €	0,35 %	1,24 %
Anvers - Belpairestraat 20	13.803.000,00 €	13.801.000,00 €	7,42 %	-0,01 %
Courcelles - Avenue Général De Gaulle 12	743.000,00 €	736.000,00 €	0,40 %	-0,94 %
Gosselies - Rue de Namur 138		1.180.000,00 €	0,63 %	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>17.931.000,00 €</b>	<b>19.125.000,00 €</b>	<b>10,28 %</b>	<b>6,66 %</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>169.074.000,00 €</b>	<b>185.978.000,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,00 %</b>

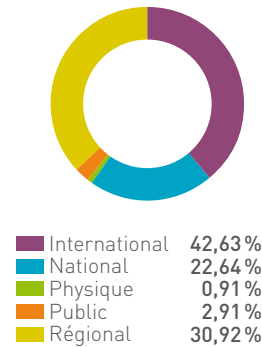
### 3. Analyse du portefeuille au 30 septembre 2012

#### DIVERSIFICATION

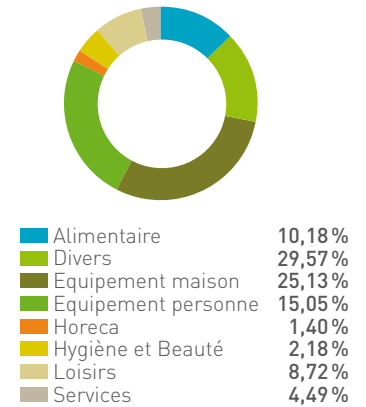
##### Répartition géographique



##### Répartition par catégorie de locataires



##### Répartition sectorielle (immeubles commerciaux)

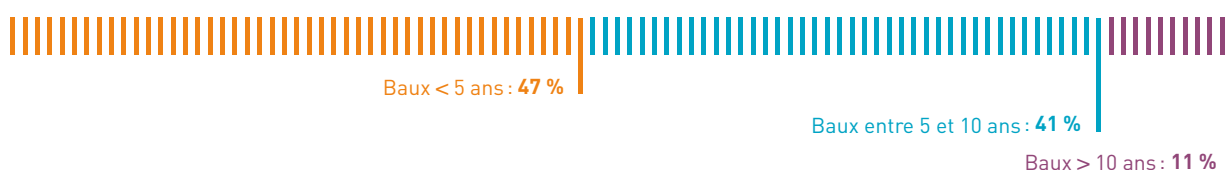


#### CLASSEMENT DES 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

En fonction des revenus locatifs annuels	En fonction des superficies bâties	m <sup>2</sup>
1. CEDICORA SA	1. CEDICORA SA	21.500
2. MEDIA MARKET	2. MICHELIN BELUX SA	10.434
3. RACK-STORE	3. MEDIA MARKET	9.236
4. TRACTEBEL ENGINEERING SA	4. EUPENER KARTING SPRL	8.000
5. FOREVER PRODUCTS S.A.	5. AMP SA	6.604
6. INTER-CARRELAGES	6. RACK STORE	6.365
7. MICHELIN BELUX SA	7. INTER CARRELAGES	6.323
8. EUPENER KARTING SPRL	8. LITERIE INTERNATIONALE SPRL	5.700
9. TERCEL	9. FOREVER PRODUC SA	5.486
10. HAINAUT CARAVANING CENTER SA	10. FACQ SA	5.340

En fonction de la durée résiduelle la plus importante des baux	Durée résiduelle bail
1. TOM & CO (Courcelles)	27
2. ACTION (Courcelles)	26
3. LIDL (Gosselies)	26
4. RED MARKET (Couillet)	26
5. RED MARKET (Gosselies)	25
6. BUFFALO GRILL	24
7. FACQ	23
8. Mr BRICOLAGE	23
9. LEADER PRICE	21
10. ALDI (Anvers)	20

#### DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX



# DESCRIPTIF DU PORTEFEUILLE



# Ensembles industriels

## Site 8

① ② ③

Rue de la Glacerie 122,  
6180 Courcelles

**Année de construction :**

1920-1980-1990-2005

**Surface locative :** 32.926 m<sup>2</sup>

### Locataires :

Cedicora SA : du 01/06/2007 au 31/05/2016

Kasongo : du 01/03/2011 au 28/02/2020

Preion M. : du 01/01/2012 au 31/12/2013

Corps et Esprit SPRLU : du 01/08/2010  
au 31/07/2019

Forever Product SA : du 01/04/1996  
au 31/03/2032

Daminet C. : du 01/03/2005 au 28/02/2013

SIDD SA : du 15/11/1996 au 15/11/2013

Mutualités Neutres du Hainaut : du  
01/08/2011 au 31/07/2014

Astral Piscine SAS : du 01/12/2007  
au 30/11/2016

## Site 10

④ ⑤

Rue de Namur 136-138,  
6041 Gosselies

**Année de construction :** 1920-2011

**Surface locative :** 27.195 m<sup>2</sup>

### Locataires :

City Form : du 01/09/2003 au 31/08/2030

Damart : du 01/09/2007 au 31/08/2016

Oncle Jo : du 01/07/2004 au 30/06/2031

Cassis - Paprika : du 01/05/2011 au  
30/04/2020

Dob : du 01/01/2005 au 31/12/2031

Planet Pneus : du 01/05/2009 au 31/01/2012

Rassart JL : du 01/07/2004 au 29/02/2012

Walcast : du 01/11/1986 au 31/03/2012

Van Marcke : du 01/06/97 au 31/05/2015

Mondial Textiles : du 01/08/2003  
au 31/07/2021

Rev'Intérieur : du 01/10/2003 au 30/09/2021

## Site 30

⑥ ⑦

Rue Thomas Bonehill 30,  
6030 Marchienne-au-Pont

**Année de construction :** 1950

**Surface locative :** 13.687 m<sup>2</sup>

### Locataires :

Usinor : du 01/06/2005 au 30/09/2017

Carsid SA : du 01/10/2003 au 31/12/2011

Auto-Ecole Safe Conduite SPRL,  
du 01/12/2000 au 30/11/2015

Xylowatt SA : du 01/07/2010 au 30/06/2019  
Alissar : du 01/11/2000 au 31/10/2015

Ijsboerke SA : du 01/03/2003 au 28/02/2015

Belgacom SA : du 01/07/2009 au 30/06/2018

EA SPRL : du 01/10/2011 au 29/02/2012

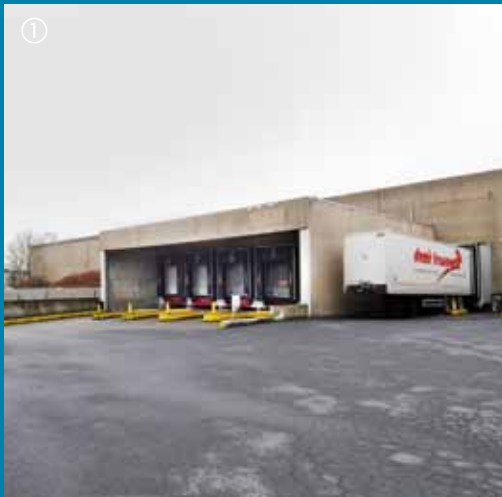
Ecocontainer : du 01/03/2012 au 28/02/2015

④



⑦







# Immeubles industriels

## Site 1

①

Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet

**Année de construction :** 1970-2007**Surface locative :** 12.656 m<sup>2</sup>**Locataires :**Literie Internationale SPRL,  
du 01/09/2010 au 31/08/2019

A.M.P. SA : du 01/07/2011 au 31/08/2014

## Site 3

②

Avenue des État-Unis 90, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1999-2007**Surface locative :** 465 m<sup>2</sup> + 18.089 m<sup>2</sup>

de parking

**Locataires :**

Gimaco SPRL : du 01/09/1998 au 31/08/2016

Gruber Logistics SA : du 01/11/2007

au 31/10/2016

## Site 5

③

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

**Année de construction :** ± 1975-2008**Surface locative :** 12.170 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Facq SA : du 15/11/2008 au 15/11/2035

Granit Inter SA : du 01/03/2008  
au 28/02/2014

Le Forem : du 01/11/2009 au 31/10/2018

Sentier du Monde SPRL : du 01/11/2009  
au 31/10/2018

④

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1974-1996**Surface locative :** 6.323 m<sup>2</sup>**Locataire :**Inter-Carrelages SA : du 01/12/2009  
au 30/11/2013

## Site 6

⑤

Rue de l'Industrie 23, 4700 Eupen

**Année de construction :** ± 1980-2004**Surface locative :** 8.342 m<sup>2</sup>**Locataires :**Eupener Karting SPRL : du 01/04/2004  
au 31/03/2022AS 24 België SA : du 01/01/2000  
au 31/12/2019

## Site 7

⑥

Rue Ledoux 138, 6040 Jumet

**Année de construction :** ± 1980**Surface locative :** 960 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Vidange Inter, du 01/04/1981 au 31/03/2017

Baadi Nordine : du 01/01/2011 au 31/12/2011

Siciliano (1<sup>er</sup> garage) : du 01/04/2007  
au 31/03/2013Siciliano (2<sup>ème</sup> garage) : du 01/01/2012  
au 31/12/2012

## Site 11

Rue des Émailleries 4-12, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1960**Surface locative :** 10.778 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Rev'Intérieur : du 01/11/2009 au 31/01/2013

La Foirfoille : du 01/07/2007 au 30/06/2013

Cuir N°1 : du 01/08/1996 au 31/07/2014

Rack Store : du 15/12/2009 au 15/12/2018

## Site 12

⑦

Avenue de l'Espérance 1, 6220 Fleurus

**Année de construction :** 1992**Surface locative :** 3.797 m<sup>2</sup>**Locataire :**

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

⑦





Immeubles  
industriels  
(suite)**Site 17**

①  
Rue Adrienne Boland, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2001

**Surface locative :** 272 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

②

Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1995

**Surface locative :** 2.054 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Atteccam SPRL : du 01/07/2003  
au 30/06/2015

③

rue Adrienne Boland 24, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1995

**Surface locative :** 10.413 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

④

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1995

**Surface locative :** 2.753 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Belgian Racing SA – Marc VDS,  
du 15/12/2009 au 15/12/2018

**Site 33**

⑤

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1992

**Surface locative :** 1.583 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Gateway SA : du 01/09/2003 au 31/08/2015  
Devilca Belgium SA : du 01/11/1999  
au 31/10/2014

D.A.S. SA : du 01/03/2006 au 28/02/2015

Decamps : du 01/02/2006 au 31/01/2015

W. Team SA : du 01/10/2007 au 31/05/2015

Bel is Immo SA : du 01/06/2009

au 31/05/2015

CB International SA, du 10/11/2011

au 30/03/2012

GAP Loisirs SA, du 02/10/2011 au 30/03/2012

Larzillière A : du 04/10/2011 au 03/10/2020

⑥

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1992

**Surface locative :** 7.321 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Le Temps d'un Délice : du 01/11/2010  
au 31/10/2019

Facotherm NV : du 01/08/2006 au 31/07/2015

CEP SPRL : du 01/11/2009 au 31/10/2018

Jacops Sud SA : du 01/02/2011 au 31/01/2020

Enercon Services Belgium SPRL,

du 01/04/2008 au 31/03/2017

Euro Trafic SA : du 01/03/2006 au 28/02/2015

PSB Sonorisation SCS : du 01/03/2007

au 29/02/2016

⑦

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2006

**Surface locative :** 7.678 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Royal Canin SA : du 01/11/2006  
au 31/10/2015

Kone SA : du 01/02/2007 au 31/12/2015

Clyde Bergemann SA : du 01/04/2007

au 31/03/2019

W. Team SA : du 01/06/2009 au 31/03/2013

Pig's SPRL : du 01/10/2007 au 30/09/2016

Belgian Racing SA – Marc VDS,

du 01/04/2011 au 31/03/2020

CPAS : du 01/12/2009 au 30/11/2021

Comarfin SPRL : du 01/06/2007

au 31/05/2016

⑧

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2007

**Surface locative :** 4.398 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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





# Immeubles commerciaux

## Site 2

①

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

**Année de construction :** 2006**Surface locative :** 1.861 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Red Market : du 01/06/2011 au 31/05/2038

ECC SPRL : du 01/12/2008 au 30/11/2017

EWETA : du 01/01/2008 au 31/12/2016

## Site 4

② ③

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

**Année de construction :** 1998-1999**Surface locative :** 1.513 m<sup>2</sup>**Locataires :**Smeets - Van Hopplynus Opticiens,  
du 01/09/2009 au 31/08/2018

Anjali : du 01/08/2004 au 31/07/2022

Lachapelle : du 01/01/2001 au 31/12/2018

Clerebaut : du 15/08/2004 au 14/08/2022

Barber Shop : du 01/04/2007 au 31/03/2016

Brasserie du Bultia : du 01/11/2008

au 31/10/2017

Cap Sud : du 01/01/2011 au 31/12/2019

3 Om Tattoo : du 01/11/2007 au 31/10/2016

Mobistar : du 01/06/2009 au 31/05/2018

Planet Parfum : du 01/02/2000 au 31/01/2027

④

Route de Philippeville 6, 6120 Nalinnes

**Année de construction :** 1920-2001**Surface locative :** 330 m<sup>2</sup>**Locataire :**

Grey : du 01/08/2011 au 31/07/2020

⑤

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpinnes

**Année de construction :** 2003**Surface locative :** 588 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Styl Cuisine : du 01/01/2012 au 31/12/2020

Nutripharm : du 01/04/2003 au 31/03/2015

Passe-Partout SA : du 01/06/2005

au 31/05/2014

Ideal Services : du 01/05/2010 au 30/04/2019

## Site 9

⑥

Avenue des États-Unis 38-40, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2011**Surface locative :** 2.500 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Red Market : du 01/02/2011 au 31/01/2038

Engels : du 01/11/2011 au 31/10/2020

⑦

Avenue des États-Unis 34, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2008**Surface locative :** 2.500 m<sup>2</sup> + 6.602 m<sup>2</sup> terrain**Locataire :**

Planet Foot : du 01/05/2010 au 30/04/2019

## Site 10

⑧

Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2005**Surface locative :** 6.071 m<sup>2</sup>**Locataire :**

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

⑤



⑧





Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 13**

①

Avenue du Chêne Saint-Jean 38,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1988-2003

**Surface locative:** 984 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

La Fairfouille: du 01/01/2007 au 31/12/2015

②

Avenue du Chêne Saint-Jean 34,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1988-2004

**Surface locative:** 984 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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

③

Avenue du Chêne Saint-Jean 30,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1988-2003

**Surface locative:** 984 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

Prémaman 2: du 15/10/1988 au 15/10/2015

④

Avenue du Chêne Saint-Jean 14-18,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-1995-2012

**Surface locative:** 360m<sup>2</sup> + 740m<sup>2</sup>

**Locataires:**

Tom & Co: du 01/08/1995 au 31/07/2022

Bent Shoe: du 01/08/1995 au 31/07/2013

⑤

Avenue du Chêne Saint-Jean 26,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1988-1997

**Surface locative:** 998 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

Ava Papier: du 01/07/1997 au 30/06/2015

⑥

Avenue du Chêne Saint-Jean 22,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1988-2006

**Surface locative:** 311 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

Orchestra: du 15/03/2006 au 15/03/2015

⑦

Avenue du Chêne Saint-Jean 10,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-2002

**Surface locative:** 1.132 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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

⑧

Rue de la Renaissance 2, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-2001-2009

**Surface locative:** 1.127 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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

⑨

Rue de la Renaissance 9, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-1997

**Surface locative:** 617 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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

⑩

Rue de la Renaissance 6, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-1998

**Surface locative:** 982 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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







Immeubles  
commerciaux  
(suite)**Site 13**

①

Avenue du Chêne Saint-Jean 21,  
6041 Gosselies**Année de construction:** 1989-1992-2009**Surface locative:** 1.159 m<sup>2</sup>**Locataire:**

Krëfel : du 01/06/2009 au 31/05/2027

②

Avenue du Chêne Saint-Jean 26, 6041  
Gosselies**Année de construction:** 1988-1998**Surface locative:** 979 m<sup>2</sup>**Locataire:**

Cuir N°1 : du 01/01/1989 au 31/12/2015

③

Rue de la Renaissance 10-14, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-2004**Surface locative:** 982 m<sup>2</sup>**Locataires:**Paradis du Sommeil : du 01/04/1997  
au 15/06/2017Hémisphère Sud : du 01/07/2005  
au 30/06/2014

④

Rue de la Renaissance 13, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-2001**Surface locative:** 1.041 m<sup>2</sup>**Locataire:**

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

⑤

Rue de la Renaissance 17, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-2002**Surface locative:** 982 m<sup>2</sup>**Locataire:**

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

⑥

Rue de la Renaissance 18, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1992**Surface locative:** 1.489 m<sup>2</sup>**Locataire:**Meubles Ecureuil : du 01/01/1992  
au 31/12/2018

⑦

Rue de la Renaissance 26, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1989-1999**Surface locative:** 1.457 m<sup>2</sup>**Locataire:**Maxi Toys / Blokker : du 01/04/1999  
au 31/03/2017

⑧

Avenue du Chêne Saint-Jean 9,  
6041 Gosselies**Année de construction:** 1980-1996-2004**Surface locative:** 4.585 m<sup>2</sup>**Locataire:**

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





Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 13**

①

Avenue du Chêne Saint-Jean 32,  
6041 Gosselies

**Année de construction :** 2011

**Surface locative :** 150 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

②

Avenue du Chêne Saint-Jean 29,  
6041 Gosselies

**Année de construction :** 1995-2000

**Surface locative :** 201 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

③

Avenue du Grand Vivier 33, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1990

**Surface locative :** 979 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Literie Prestige : du 01/05/1994  
au 30/04/2021

④ ⑤

Avenue du Grand Vivier 7 & 25, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1991-2000

**Surface locative :** 1.482 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

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

⑥

Avenue du Grand Vivier 6, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1991

**Surface locative :** 892 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Bébé Avenue : du 01/05/2011 au 31/10/2012

⑦

Avenue du Grand Vivier 10, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1991

**Surface locative :** 758 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

⑧

Avenue du Grand Vivier 33, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1990

**Surface locative :** 975 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

⑤



⑧





Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 13**

①

Avenue du Grand Vivier 14, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1991

**Surface locative:** 2.080 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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

②

Avenue du Chêne Saint-Jean 1, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1993-2000

**Surface locative:** 288 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

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

③

Avenue du Grand Vivier 2, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1991

**Surface locative:** 614 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

Clear Green : du 01/08/2000 au 31/07/2012

④

Rue de Namur 101, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1994

**Surface locative:** 508 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

VDP Wallonie : du 01/11/1994 au 31/10/2021

⑤ ⑥

Avenue du Chêne Saint-Jean, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1990-2010

**Surface locative:** 3.497 m<sup>2</sup>

**Locataires:**

Sandwicherie : du 15/06/2010 au 14/06/2019

Gelateria : du 01/07/2010 au 30/06/2019

O'Cool : du 01/07/1988 au 30/06/2015

Shoe Discount : du 01/06/1988 au 31/05/2015

Leenbakker : du 01/10/2010 au 30/09/2019

Taverne City : du 15/10/1988 au 15/10/2015

Messaline : du 01/08/2009 au 31/07/2018

Au Temps Fleuri : du 01/07/2003

au 30/06/2021

L'Adriatic : du 01/09/2007 au 31/08/2016

Pizzeria Titanic : du 01/04/1995 au 31/03/2013

⑦

Avenue du Chêne Saint-Jean 1, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1993-2001

**Surface locative:** 144 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

Rack Store Café : du 01/10/2001

au 30/09/2019

⑧

Avenue du Chêne Saint-Jean 17,  
6041 Gosselies

**Année de construction:** 1990-2002

**Surface locative:** 574 m<sup>2</sup>

**Locataire:**

Commissariat de Police : du 01/05/2001

au 30/04/2013





Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 13**

①

Avenue du Grand Vivier 9, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1995-2002

**Surface locative :** 597 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

②

Avenue du Grand Vivier 13-17, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1992-2004

**Surface locative :** 858 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Hema : du 01/09/2006 au 31/08/2015

Planet Pneus : du 01/07/1991 au 30/06/2018

③

Avenue du Grand Vivier 5, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1996-2004

**Surface locative :** 400 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Fashion Outlet : du 01/04/2009 au 31/03/2013

**Site 14**

④

Chaussée de Mons 56, 6150 Anderlues

**Année de construction :** 2008

**Surface locative :** 1.550 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Bouba City : du 01/11/2008 au 31/10/2017

SSMH SPRL : du 01/09/2011 au 31/03/2012

Natural Lifestyle : du 01/04/2012  
au 31/03/2013

**Site 20**

⑤

Rue Général de Gaulle, 6180 Courcelles

**Année de construction :** ± 1950-2004

**Surface locative :** 2.600 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Bel & Bo : du 01/08/2003 au 31/07/2030

Yanssens P. : du 01/09/2011 au 31/08/2020

Denis V. : du 15/07/2011 au 15/07/2020

Olivier Dachkin SPRL : du 01/06/2007  
au 31/05/2016

Zeeman NV : du 15/09/2001 au 15/09/2019

Shoe Discount SA : du 01/06/2002  
au 31/05/2029

**Site 23**

④

Route Nationale 5 191, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1997-2008

**Surface locative :** 1.000 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Inside : du 01/09/2008 au 31/08/2017

⑦

Route Nationale 5 189, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1993

**Surface locative :** 1.005 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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







Immeubles  
commerciaux  
(suite)**Site 23**

①

Route Nationale 5 187, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1993**Surface locative:** 1.728 m<sup>2</sup>**Locataire:**

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

②

Route Nationale 5 195, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1997-2003-2011**Surface locative:** 735 m<sup>2</sup>**Locataire:**Comptoir Européen du Pneu : du 01/09/2003  
au 31/08/2015

③

Route Nationale 5 193, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1993-2003**Surface locative:** 292 m<sup>2</sup>**Locataire:**

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

④

Route Nationale 5 183, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 2005**Surface locative:** 350 m<sup>2</sup>**Locataire:**

Bulthaup : du 20/10/2006 au 20/10/2015



⑤



⑧

**Site 24**

⑤

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 1998-2000-2002-2006**Surface locative:** 8.841 m<sup>2</sup>**Locataires:**Gritec International : du 15/03/2012  
au 15/03/2021

RTL : du 01/05/2012 au 30/04/2021

Confort Déménagements SPRL : du  
01/04/2012 au 31/03/2021PPG Coatings Belux SA : du 01/10/2012  
au 30/09/2021Binje Ackermans SA : du 01/10/2012  
au 30/09/2015

Les Sens Ciel : du 11/03/2012 au 31/08/2012

**Site 26**

⑥

Chaussée de Bruxelles 296, 6042 Lodelinsart

**Surface locative:** 5.263 m<sup>2</sup>**Locataire:**Hainaut Caravanning : du 01/10/2011  
au 30/09/2021**Site 27**

⑦ ⑧

Avenue du Grand Vivier 18-26, 6041 Gosselies

**Année de construction:** 2011**Surface locative:** 3.000 m<sup>2</sup>**Locataires:**

Luxus Maniet : du 01/01/2012 au 31/12/2020

Lidl : du 01/11/2011 au 31/10/2038

**Site 29**

chaussée de Philippeville xx à 6280 Gerpinnes

**Surface locative:** 5.914 m<sup>2</sup> (terrain)**Locataires:**Holiday Homes Distribution SA :  
du 01/10/2006 au 30/09/2015



Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 31**

①  
Rue Zéphirin Fontaine 50-70, 7130 Binche  
**Année de construction :** 1964-1999-2007-2010  
**Surface locative :** 2.508 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
New Binche Automobiles SPRL,  
du 15/04/2010 au 15/04/2019

**Site 32**

②  
Avenue des États-Unis 25, 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 1.550 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Univers du Cuir : du 01/07/2000  
au 30/06/2018

③  
Rue de la Pépinière 17, 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 2.096 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Espace Wash : du 01/02/2000 au 31/01/2027

④  
Rue de la Pépinière 6, 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 500 m<sup>2</sup>  
**Locataires :**  
Cachera Sport : du 01/04/2009 au 31/10/2011  
Sarro Cuisines : du 01/12/2011 au 30/11/2020

⑤  
Avenue des États-Unis 9, 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000-2002  
**Surface locative :** 1.757 m<sup>2</sup>  
**Locataires :**  
Bowling : du 01/09/2000 au 31/08/2018  
Circus : du 01/09/2000 au 31/08/2018

⑥  
Avenue des États-Unis 17, 6041 Gosselies  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 550 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Buffalo Grill : du 01/04/2000 au 31/03/2036

③



⑥





Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 32**

① ②

Rue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2000-2004-2007

**Surface locative :** 2.270 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Le Vice et Versa : du 01/03/2010 au 28/02/2019

ML Fitness Center : du 15/06/2009  
au 15/06/2018

D-Clic : du 01/09/2010 au 31/08/2019

③

Adresse : Rue de la Pépinière 6,  
6041 Gosselies

**Année de construction :** 2000

**Surface locative :** 308 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Photo Hall Multimedia SA : du 01/09/2000  
au 29/02/2012

Tendance Contemporaine : du 01/03/2012  
au 31/07/2012

④

Rue de la Pépinière 25, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2001

**Surface locative :** 500 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

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

⑤

Rue de la Pépinière 24, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2011

**Surface locative :** 1.500 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Carglass : du 01/07/2011 au 30/06/2020

⑥

Rue de la Pépinière 10, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2004-2006

**Surface locative :** 400 m<sup>2</sup>

**Locataire :**

Cuba Resto Bar : du 01/04/2009  
au 31/03/2018

⑦

Rue de la Pépinière 18, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2005

**Surface locative :** 2.500 m<sup>2</sup> (terrain)

**Locataires :**

Gregory Mpanitsiotis : du 01/09/2012  
au 31/08/2021

La Terre d'Atlas : du 01/04/2010  
au 29/02/2012

Clear Channel : du 01/01/2005 au 31/12/2013

⑧

Rue de la Pépinière 14, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2006

**Surface locative :** 2.000 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Quick : du 01/09/2006 au 31/08/2024

Clear Channel : du 01/06/2008 au 31/05/2017

**Site 34**

⑨

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2002

**Surface locative :** 674 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Le Break : du 01/01/2009 au 31/12/2017

Belgacom : du 01/06/2011 au 31/05/2020

Anjali : du 01/04/2002 au 31/03/2020

Brison : du 01/02/2004 au 31/01/2022

Jogging + : du 01/01/2005 au 31/12/2013

⑩

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 2002

**Surface locative :** 2.513 m<sup>2</sup>

**Locataires :**

Nineteen : du 01/04/2004 au 31/03/2022

SOS Nouveau : du 01/07/2003 au 30/06/2021

JBC : du 01/04/2011 au 31/03/2020

Sportsdirect.com : du 01/06/2006  
au 31/05/2015





Immeubles  
commerciaux  
(suite)

**Site 35**

①  
Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet  
**Année de construction :** 1980-2002-2012  
**Surface locative :** 1.976 m<sup>2</sup>  
**Locataires :**  
En Vie : du 01/06/2012 au 31/05/2021  
On 600 Bien, 01/06/2012 au 31/05/2021  
G-medi : du 01/06/2012 au 31/05/2021  
Clear Channel : du 01/01/1994 au 31/12/2013

**Site 36**

②  
Rue du Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut  
**Année de construction :** 1930-1968-1988-1996  
**Surface locative :** 1.530 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Supermarché Match : du 01/01/1988  
au 31/12/2014

**Site 38**

③ ④ ⑤  
Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles  
**Année de construction :** 2005-2011  
**Surface locative :** 4.309 m<sup>2</sup>  
**Locataires :**  
Leader Price : du 01/08/2006 au 31/07/2033  
Mr Bricolage : du 01/07/2008 au 30/06/2035  
Eldi : du 01/07/2011 au 30/06/2020  
Lidl : du 01/09/2011 au 31/12/2012  
Bingo Meubles : du 01/12/2011 au  
29/02/2012  
Action : du 01/01/2012 au 31/12/2038  
Wibra : du 01/05/2012 au 30/04/2021  
Tom & Co : du 01/08/2012 au 31/07/2039

**Site 39**

Chaussée de Bruxelles 100, 6020 Dampremy  
**Surface locative :** 20.000 m<sup>2</sup> (projet Delbrassine)  
**Locataire :**  
Univers du Cuir : du 01/07/2000  
au 30/06/2018

**Site 40**

⑥  
Chaussée de Charleroi 150, 6220 Fleurus  
**Année de construction :** 2009  
**Surface locative :** 845 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Le crédit hypothécaire Bricoult,  
du 01/01/2011 au 31/12/2019

**Site 41**

⑦  
Chaussée de Bruxelles 268, 6040 Jumet  
**Année de construction :** 1975  
**Surface locative :** 1.307 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Bingo Meubles : du 01/09/2011 au 29/02/2012

**Site 42**

⑧  
Avenue Léopold III 5,  
7134 Péronnes-lez-Binche  
**Année de construction :** 2000  
**Surface locative :** 3.360 m<sup>2</sup>  
**Locataire :**  
Sofa Center : du 01/12/2010 au 19/03/2012

**Site 43**

⑨  
Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne  
**Surface locative :** 3.223 m<sup>2</sup>  
**Locataires :**  
Ami Automobile SPRL : du 01/12/2010  
au 30/11/2019  
iD & Co : du 01/11/2009 au 31/10/2018  
Delwiche C. : du 01/07/2012 au 30/06/2021  
Gangi V. : du 01/02/2011 au 30/06/2012

**Site 44**

⑩  
Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde  
**Année de construction :** 1990-1991  
**Surface locative :** 2.225 m<sup>2</sup>  
**Locataires :**  
C-Storm : du 01/05/2010 au 30/04/2019  
Namur Encadrement : du 01/01/2004  
au 31/12/2012  
Nawagym : du 01/11/2003 au 31/10/2021  
Space Night : du 01/07/2004 au 30/06/2013







# Ensembles de bureaux

## Site 16

①

Belpairestraat 20, 2600 Berchem

**Année de construction :** ± 1970 - ± 1990 - 2007**Surface locative :** 11.118 m<sup>2</sup>**Locataires :**

VDAB : du 01/12/2005 au 30/11/2014

Aldi : du 01/08/2005 au 31/07/2032

British Telecom LTD : du 01/12/1998 au 30/11/2016

Lasko Displays International B.V.B.A., du 01/01/2004 au 31/07/2012

I-Fitness BVBA : du 01/08/2011 au 31/07/2020

OSP.A Antwerpen VZW : du 01/09/2007 au 31/08/2016

Cmosis NV : du 01/07/2009 au 30/06/2018

De Boeck Uitgeverij NV : du 01/07/2010 au 30/06/2019

Provincie Antwerpen : du 01/03/2008 au 28/02/2017

Technum-Tractebel Engineering-Architektenburo NV : du 01/09/2008 au 31/08/2017

## Site 18

②

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

**Année de construction :** 1996**Surface locative :** 2.452 m<sup>2</sup>**Locataire :**

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

## Site 19

③

Rue Frison 56, 6040 Jumet

**Année de construction :** 1940-1991-2007-2009**Surface locative :** 1.091 m<sup>2</sup>**Locataires :**

Planning Familial : du 01/05/2007 au 30/04/2016

Dreammachine : du 01/05/2011 au 30/04/2020

Heuchamps J. : du 01/02/2007 au 31/01/2013

Machiels E. : du 01/05/2008 au 30/04/2013

Justice de Paix : du 01/06/1992 au 31/05/2019

## Site 20

④

Rue Général de Gaulle 12, 6180 Courcelles

**Surface locative :** 447 m<sup>2</sup>**Locataire :**

Aurelio Cigna : du 01/03/2011 au 28/02/2020

## Site 22

⑤

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies

**Année de construction :** 1920-2011**Surface locative :** 1.230 m<sup>2</sup>**Locataires :**

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

CBC Banque : du 01/10/2012 au 30/09/2039

⑤

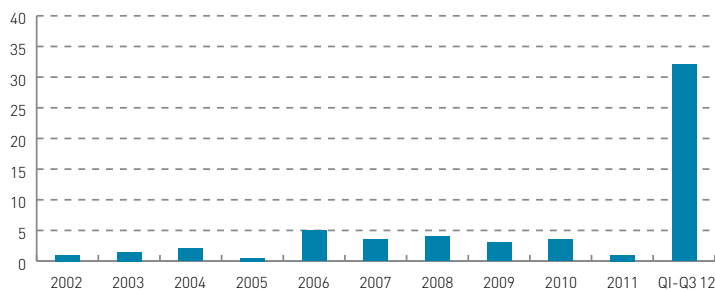


## D. PRINCIPALES TENDANCES DES MARCHÉS<sup>(1)</sup>

### 1. Le marché immobilier des bureaux à Charleroi

Deux projets majeurs pour le futur de Charleroi ont reçu un feu vert durant le premier semestre 2012 (permis d'urbanisme délivré pour l'hôtel de Police de Charleroi, 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux; ainsi que pour le siège régional de BNP Paribas Fortis, 8.000 m<sup>2</sup>) et ont contribué à un niveau d'activité hors du commun pour ce marché puisqu'un take-up de près de 34.000 m<sup>2</sup> a été enregistré. Aucun nouveau take-up n'est à mentionner ce trimestre, la prise en occupation totale reste donc au même niveau qu'avant l'été.

Take-up Charleroi, Q1 – Q3 2012, 000 m<sup>2</sup>



L'Aéropôle, qui représente le volet prime du marché en termes de localisation pourrait être amené à se développer davantage dans les années à venir. Outre l'immeuble Saint-Exupéry 2 devrait être livré lors du dernier trimestre de 2012. Les pouvoirs publics entendent dynamiser les abords de l'aéroport et développer le trafic passagers tout en faisant de cette zone un nouveau pôle économique, notamment par la mise à disposition de terrains complémentaires et le prolongement du métro jusqu'à l'aéroport.

Le nouveau loyer prime a été enregistré durant le premier semestre 2012 avec la pré-location par BNP Paribas Fortis. C'est pourquoi le loyer prime, traditionnellement situé dans l'Aéropôle jusque maintenant, est déplacé de la périphérie au centre de Charleroi et augmente jusqu'à €135/m<sup>2</sup>/an. Les loyers moyens dans le centre sont stables et se situent entre €50 et €70/m<sup>2</sup>/an.

### 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, 2011).

La disponibilité en commerce reste assez faible et les loyers les plus élevés se maintiennent à 450 €/m<sup>2</sup>/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le boulevard Audent.

#### Boulevard Tirou

Les commerces sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proche de 300 €/m<sup>2</sup>/an. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du « pas-de-porte » n'y est plus guère de mise. De manière générale, les rues commerciales secondaires en Belgique sont mises sous pression depuis 2009 et les niveaux de loyers s'en ressentent.

<sup>(1)</sup> Sources : DTZ Research et Oxford Economics



## Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m<sup>2</sup>. Le projet d'extension de Ville 2 a été inauguré dans le courant du mois de mai 2012. Ce sont ainsi 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces destinés aux commerces qui viennent se rajouter au centre commercial existant.

On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa. Les loyers y sont d'environ 600€/m<sup>2</sup>/an aux meilleurs emplacements, de 300€/m<sup>2</sup> en moyenne en plus du paiement d'un « pas-de-porte ».

## City Nord (Gosselies)

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

## Projets de développement commerciaux à Charleroi et environs

De nombreux projets, ayant pour vocation de redynamiser le centre de Charleroi, sont actuellement à l'étude, dont certains à un stade déjà fort avancé. Deux projets concurrents sont actuellement à des stades avancés, le projet Rive Gauche porté par Robelco et le projet de développement sur le site du Palais des Expositions porté par City Mall. En tout état de cause, la ville de Charleroi n'autorisera sans doute le développement que d'un seul projet, le marché étant trop petit pour absorber les deux.

Le projet Rive Gauche qui ambitionne de développer environ 35.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale intégrant du logement et des bureaux en plein cœur de la ville-basse (du quai de Brabant à la place Albert Ier, en passant par le Passage de la Bourse), a vu son permis d'urbanisme suspendu en juillet 2012. Or, ce projet semblait avoir la préférence des autorités locales, au détriment du projet de Palais des Expositions.

Ce projet du Palais des Expositions porté par City Mall (développement commercial de l'ordre de 54.000 m<sup>2</sup>) devra donc en-

core patienter avant une décision finale. Il pourrait être amené à évoluer dans un élan de complémentarité au projet Rive Gauche, selon City Mall.

À l'heure actuelle, il est encore assez difficile de savoir si ces deux projets concurrents verront le jour, ensemble ou séparément, ni dans quels délais, la date prévisionnelle d'ouverture en 2014 pour le Rive Gauche paraissant ambitieux à ce stade.

Signalons également l'intention du promoteur Wilhelm & Co, de procéder à une opération de régénération urbaine sur le site des faienceries Royal Boch à La Louvière. Cette opération comprendrait notamment la réalisation d'un centre commercial de 34.000 m<sup>2</sup>. Selon nos informations les travaux ne devraient toutefois pas démarrer avant cette année.

## Investissements

Au deuxième trimestre, on a noté un investissement de € 6,5 million de la part de la famille de Marneffe, qui s'offre le parc commercial Dison (6.000 m<sup>2</sup>) sur base d'un rendement de 7,50%. Au troisième trimestre, Union Investment a investi € 70 M pour l'extension du shopping centre « Les Grands Prés » à Mons qui devrait s'étendre de plus de 6.000 m<sup>2</sup>. IKEA devrait également faire son apparition sur le site.

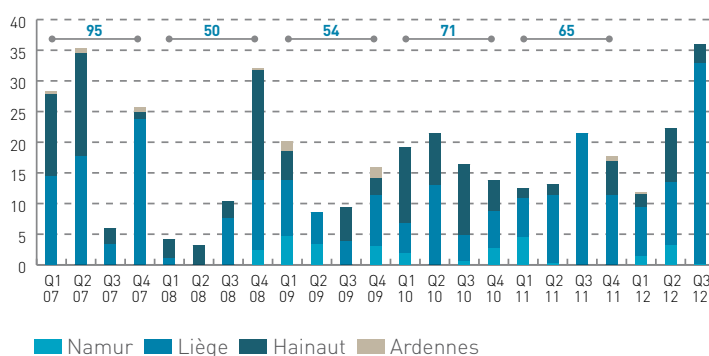


### 3. Le marché semi-industriel et logistique en Wallonie

Le plus haut niveau de prise en occupation d'immeubles semi industriels depuis 2004 a été enregistré ce trimestre

propriétaire, BREG. Cette transaction démontre qu'il existe d'excellents deals à réaliser en Wallonie moyennant un investisseur doté d'une bonne connaissance locale et spécialisée. Par ailleurs, nous notons une reprise confirmée de l'activité dans le district de Liège depuis fin 2010, suite à une période difficile de deux ans.

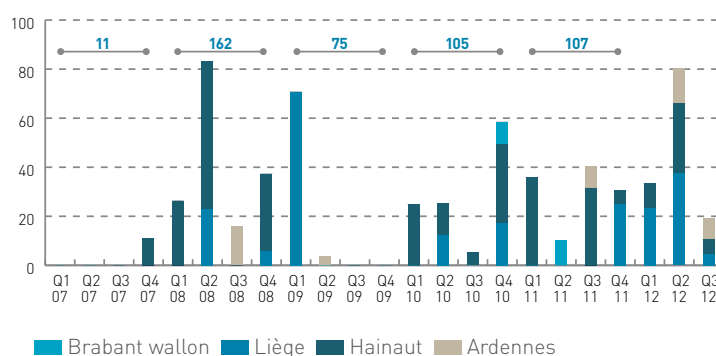
Figure 1 : Take-up semi-industriel, Wallonie, 000 m<sup>2</sup>



Cette bonne performance s'explique essentiellement grâce à deux transactions au-dessus de la moyenne en termes de surface dans le district de Liège (13.000m<sup>2</sup> et 12.000 m<sup>2</sup>). Il convient de prendre note de la prise en occupation de 12.000m<sup>2</sup> à Chenée, où le CHU de Liège louera des espaces de stockage pour une durée de 33 ans au nouveau

La prise en occupation logistique en Wallonie n'a pas été à la hauteur de ce qui était un début d'année dynamique en raison d'une diminution du nombre de transactions et de leurs tailles moyennes. De fait, la maigre somme totale était de 19.000 m<sup>2</sup> ce trimestre (Figure 2). C'est dans le district des Ardennes que s'est réalisée la plus grande transaction du trimestre (9.000 m<sup>2</sup>), ce qui démontre que le recul d'activité est étroitement lié au Hainaut et à Liège. Il convient toutefois de prendre en compte le fait que le troisième trimestre est traditionnellement plus calme, l'année 2011 ayant été l'exception qui confirme la règle. C'est pourquoi on demeure confiant quant à une bonne dernière poussée en fin d'année. Notons qu'un achat pour oc-

Figure 2 : Take-up logistique, Wallonie, 000 m<sup>2</sup>



cupation propre par DB Schenker à Eupen a contribué à la faible taille moyenne des prises en occupation puisqu'il s'agit d'un entrepôt de transbordement. DB Schenker évoque les excellentes connexions au cœur de l'Euregio qu'offre la localisation bien connue de l'occupant puisque le nouveau bâtiment sera construit (livraison prévue début 2013) sur le site d'installations existantes utilisées par l'entreprise.

En août, le ministre wallon des travaux publics a confirmé que le chantier du Trilogiport devrait débuter dans le courant du mois d'octobre au plus tard.

Les loyers prime pour les installations semi industrielles et logistiques restent stables € 40 et € 35/m<sup>2</sup>/an respectivement, tandis que les loyers moyens sont d'environ € 38/m<sup>2</sup>/an pour les bâtiments semi-industriels, et € 28/m<sup>2</sup>/an pour les bâtiments logistiques.







# RAPPORT FINANCIER



## A. RAPPORT DU COMMISSAIRE <sup>(1)</sup>

DELOITTE représentée par  
M. Rik NECKEBROECK, Commissaire  
Berkenlaan 8b – 1831 Diegem, Belgique

Nommé pour une durée de 3 ans  
renouvelable.

Début de mandat : 14 décembre 2010  
Fin de mandat : 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 états financiers consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

#### Attestation sans réserve des états financiers consolidés

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de Warehouses Estates Belgium SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières. Ces états financiers consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé clôturé le 30 septembre 2012, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. L'état de la situation financière consolidé s'élève à 183.226 (000) EUR et le résultat net de l'exercice s'élève à 12.660 (000) EUR. Nous

avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

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

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers 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'édictees 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 états financiers 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 états financiers consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les états financiers 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 états financiers consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non

<sup>(1)</sup> présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires



dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des états financiers consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du gérant et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis, ainsi que les rapports des autres réviseurs sur lesquels nous sommes basés, fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2012, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel

IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

### Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés relèvent de la responsabilité du gérant.

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 états financiers consolidés:

Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les états financiers 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 27 novembre 2012  
Le commissaire



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



## B. INFORMATION FINANCIÈRES CONSOLIDÉES AU 30 SEPTEMBRE 2012

### 1. État de la situation financière consolidée (en €)

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2011	Consolidé IFRS 30/09/2012
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>3, 4</b>	<b>161.791.715</b>	<b>178.152.455</b>
C. Immeubles de placement	3, 4	161.791.715	178.152.455
- Immeubles de placement	3, 4	158.735.193	176.328.263
- Projet de développement		3.056.522	1.824.192
<b>II. Actifs courants</b>		<b>4.181.025</b>	<b>5.073.134</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	26	105.000	-
- Immeubles de placement		105.000	-
D. Créances commerciales	5	2.734.948	3.500.765
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6	787	541.075
- Autres		787	541.075
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7	756.385	419.223
G. Comptes de régularisation	8	583.906	612.071
- Charges immobilières payées d'avance		320.327	437.208
- Autres		263.579	174.863
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>165.972.740</b>	<b>183.225.589</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
A. Capital	9	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves	10	77.711.468	79.018.574
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		65.329.530	67.405.641
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des intruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-2.402.534	-2.130.731
- m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		12.288.736	11.247.927
D. Résultats net de l'exercice		10.837.780	12.659.997
- Résultat de l'exercice		10.837.780	12.659.997

		Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
	Notes	30/09/2011	30/09/2012
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>11</b>	<b>1.639.523</b>	<b>1.571.267</b>
A. Provisions		-	16.000
B. Dettes financières non courantes		1.639.523	1.555.267
a) Etablissements de crédit		1.579.413	1.475.627
c) Autres		60.110	79.640
- Garanties locatives reçues		60.110	79.640
<b>II. Passifs courants</b>		<b>40.455.921</b>	<b>54.647.703</b>
B. Dettes financières courantes	12	31.999.555	45.333.786
a) Etablissements de crédit		31.999.555	45.333.786
C. Autres passifs financiers courants	12	2.130.731	2.638.911
- Instruments de couverture		2.130.731	2.638.911
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13	2.929.014	3.195.038
a) Exit Tax		1.252.940	1.777.765
b) Autres		1.676.074	1.417.274
- Fournisseurs		1.148.185	789.850
- Impôts, rémunérations et charges sociales		527.889	627.423
E. Autres passifs courants	14	265.193	242.958
F. Comptes de régularisation	15	3.131.428	3.237.011
- Revenus immobiliers perçus d'avance		2.948.879	3.200.438
- Intérêts et autres charges courus non échus		182.549	36.573
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>165.972.740</b>	<b>183.225.589</b>

## 2. Compte de résultats (en €)

		Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
	Notes	30/09/2011	30/09/2012
<b>I. Revenus locatifs</b>	16	<b>12.883.780</b>	<b>14.630.368</b>
A. Loyers		12.823.169	14.524.168
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		60.611	106.200
<b>III. Charges relatives à la location</b>	17	<b>20.625</b>	<b>-117.398</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-7.630	-127.398
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		28.255	10.000
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>12.904.405</b>	<b>14.512.970</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>9.080</b>	<b>-</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1.000	-
B. Récupération sur remise en état au terme du bail		8.080	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	18	<b>2.038.011</b>	<b>2.159.387</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		966.309	805.051
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.071.702	1.354.336
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	19	<b>-2.204.268</b>	<b>-2.325.595</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.065.484	-866.032
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.138.784	-1.459.564
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	20	<b>11.037</b>	<b>20.183</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>12.758.264</b>	<b>14.366.945</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	21	<b>-1.191.122</b>	<b>-1.288.615</b>
A. Récurrents		-176.579	-156.984
- Primes d'assurance		-176.579	-156.984
B. Non récurrents		-1.014.543	-1.131.630
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles		-479.891	-536.510
- Honoraires		-534.652	-544.554
- Sinistres		-	-50.567
<b>X. Frais commerciaux</b>	22	<b>-83.735</b>	<b>-37.311</b>
A. Commissions d'agence		-10.382	-11.509
B. Publicité		-73.353	-25.802
C. Frais juridiques		-	-
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	23	<b>-643.972</b>	<b>-681.698</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-506.607	-556.850
- Honoraires de la gérance		-334.859	-395.000
- Rémunération Administrateurs et Comité d'Audit		-85.000	-89.250
- Honoraires de l'expert immobilier		-86.748	-72.600
B. Charges de gestion d'immeubles		-137.365	-124.848
- Avocats		-16.448	-23.460
- Taxes et redevances		-120.917	-101.388
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-1.918.829</b>	<b>-2.007.624</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>10.839.435</b>	<b>12.359.321</b>

	Notes	Consolidé IFRS 30/09/2011	Consolidé IFRS 30/09/2012
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	24	<b>-672.242</b>	<b>-749.850</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	25	<b>42.944</b>	<b>126.944</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>10.210.137</b>	<b>11.736.415</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	26	<b>102.778</b>	<b>-30.000</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		525.000	75.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		422.222	105.000
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>1.680.813</b>	<b>3.011.577</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>11.993.728</b>	<b>14.717.992</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	27	<b>82.538</b>	<b>10.733</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		56.893	1.650
C. Autres		25.645	9.083
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	28	<b>-1.465.234</b>	<b>-1.515.491</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-848.775	-915.327
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-616.458	-600.164
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-6.250</b>	<b>-9.853</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-6.250	-9.853
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	29	<b>271.803</b>	<b>-508.180</b>
A. Instruments de couverture autorisés		271.803	-508.180
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		271.803	-508.180
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-1.117.142</b>	<b>-2.022.790</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>10.876.586</b>	<b>12.695.202</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	30	<b>-38.806</b>	<b>-35.205</b>
<b>IMPOT</b>		<b>-38.806</b>	<b>-35.205</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>10.837.780</b>	<b>12.659.997</b>
Autres éléments du résultat global		-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>31</b>	<b>10.837.780</b>	<b>12.659.997</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>		<b>3,42</b>	<b>4,00</b>

	30/09/2011	30/09/2012
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en €	39,12 €	40,11 €
Cours de bourse	43,95 €	49,50 €
Valeur du patrimoine immobilier en €	161.791.715 €	178.152.455 €
Ratio d'endettement suivant art 27 de l'AR du 07/12/2010	22,19 %	27,48 %

### 3. État des variations des capitaux propres consolidé (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserve Légale
<b>AU 30/09/2010</b>	<b>6.700.000</b>	<b>-</b>	<b>40.376</b>
Affectation du résultat 2009/2010 aux réserves			
Augmentation de capital <sup>(1)</sup>	2.512.498	27.711.612	
Frais liés à l'augmentation de capital	-1.596.062		
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			
<b>AU 30/09/2011</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>
Dividendes sur le résultat 2010/2011			
Affectation du résultat 2010/2011 aux réserves			
Résultat de l'exercice 2011/2012			
<b>AU 30/09/2012</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>

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 l'article 8 des statuts coordonnés modifié lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011.

<sup>(1)</sup> 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
<b>65.204.107</b>	<b>-1.757.283</b>	<b>2.455.361</b>	<b>18.704.372</b>	<b>91.346.933</b>
125.422	-645.251		519.829	-
				30.224.110
				-1.596.062
				-
			-6.935.465	-6.935.465
			10.837.780	10.837.780
<b>65.329.530</b>	<b>-2.402.534</b>	<b>2.455.361</b>	<b>23.126.516</b>	<b>123.877.296</b>
			-9.530.674	-9.530.674
2.076.111	271.803		-2.347.915	-
			12.659.997	12.659.997
<b>67.405.641</b>	<b>-2.130.731</b>	<b>2.455.361</b>	<b>23.907.924</b>	<b>127.006.619</b>

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

	2011	2012
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>238.939</b>	<b>756.385</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10.837.780</b>	<b>12.659.997</b>
± Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	1.388.945	1.514.610
± Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(1)</sup>	-271.803	508.180
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	38.806	35.205
<b>Éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-1.804.215</b>	<b>-2.864.179</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-1.680.813	-3.011.577
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placements	-102.778	30.000
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	-20.625	117.398
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>483.562</b>	<b>-1.918.604</b>
Mouvements des éléments de l'actif	538.908	-782.995
Créances commerciales	-694.199	-762.125
Autres Créances	1.062.366	3.356
Charges à reporter et produits à recevoir	170.741	-24.226
Mouvements des éléments du passif	-55.347	-1.135.609
Dettes commerciales	-298.394	-358.171
Variation des dettes fiscales	-314.374	-452.269
Autres Dettes	-	-429.012
Charges à imputer et revenus à reporter	557.421	103.842
<b>Variation des actifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impôts payés (+ impôts encaissés)</b>	<b>86.739</b>	<b>-568.714</b>
<b>Autres</b>	<b>-31.418</b>	<b>-43.294</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)</b>	<b>10.728.394</b>	<b>9.323.200</b>
- Acquisition filiale «Bromley» net de trésorerie <sup>(2)</sup>	-4.850.341	
- Acquisition société "Center Meubles" net de trésorerie <sup>(2)</sup>	-3.789.316	
- Acquisition société "Immo Cigna" net de trésorerie <sup>(2)</sup>	-1.859.689	
- Acquisition filiale "C.B. International" net de trésorerie <sup>(2)</sup>		-1.547.623
- Acquisition société «G.A.P. Loisirs» net de trésorerie <sup>(2)</sup>		-4.377.572
- Acquisitions immeubles de placement	-243.000	-2.876.118
+ Cessions immeubles de placement	525.000	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	-4.615.208	-3.116.504
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	-	75.000
+ Cessions autres actifs	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-14.832.555</b>	<b>-11.842.817</b>
Augmentation en capital et prime démission	30.224.110	-
Frais lié à l'augmentation de capital	-1.596.062	-
+ Augmentation des dettes financières	17.208	13.353.761
- Diminution des dettes financières	-15.730.523	-103.786
Intérêts payés	-1.471.483	-1.525.343
Intérêts reçus	82.538	10.733
Dividendes payés	-6.904.182	-9.552.910
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>4.621.606</b>	<b>2.182.455</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>756.385</b>	<b>419.223</b>

<sup>(1)</sup> Au 30 septembre 2012 les instruments de couverture de taux ont été valorisés à -2.638.911 € contre -2.130.730,50 € au 30 septembre 2011 soit une variation de la juste valeur des instruments financiers de - 508.180 € repris en compte de résultat à la rubrique XXIII. «Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers»

<sup>(2)</sup> Ce montant est lié à l'acquisition des filiales 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),
- G.A.P. Loisirs SA : 4.402.470 € (acquisition) - 24.898 € (trésorerie),
- C.B. International SA : 1.699.392 € (acquisition) - 151.769 € (trésorerie).

Les états financiers 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 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 novembre 2011.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les notes comptables explicatives relatives à l'année 2011 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 2012.

#### A/ Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012

- Amendements à IFRS 1 Première adoption des IFRS – Forte hyperinflation et élimination des dates fixes pour les premiers adoptants (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011)
- Amendements à IFRS 7 Instruments financiers: informations à fournir – Décomptabilisation (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011)
- 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<sup>er</sup> janvier 2012)

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/ Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015)
- IFRS 10 Etats financiers consolidés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRS 11 Partenariats (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)

- IFRS 13 Evaluation de la juste valeur (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 Première adoption des IFRS – Emprunts publics (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 7 Instruments financiers: informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 Etats financiers consolidés, Partenariats et informations à fournir – Dispositions transitoires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- 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<sup>er</sup> juillet 2012)
- Amendements à IAS 19 Avantages du personnel (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)

- › Amendements à IAS 32 Instruments financiers: présentation – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- › IFRIC 20 Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)

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.

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 va-

riations 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.

### Récupération de charges immobilières

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

### 7. Impôts

#### Impôts sur le résultat

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

### 8. Principes de 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 2011-2012

#### ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012
<b>ACTIF (en €)</b>				
<b>I. Actifs non courants</b>				
C. Immeubles de placement	43.291.181	44.902.003	98.752.904	112.532.438
<b>II. Actifs courants</b>				
A. Actifs détenus en vue de la vente	105.000	-	-	-
D. Créances commerciales	660.519	908.723	1.693.709	2.074.968
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-	-	787	787
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	-
G. Comptes de régularisation	141.567	198.986	233.318	290.734
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>44.198.267</b>	<b>46.009.712</b>	<b>100.680.717</b>	<b>114.898.927</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en €)

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>				
A. Capital	-	-	-	-
B. Primes d'émissions	-	-	-	-
C. Réserves	-	-	-	-
D. Résultat net de l'exercice	-	-	-	-
<b>PASSIF</b>				
<b>I. Passifs non courants</b>				
A. Provisions	-	-	-	-
B. Dettes financières non courantes	-	-	-	-
<b>II. Passifs courants</b>				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
C. Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	205.413	186.663	672.702	462.375
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
F. Comptes de régularisation	720.541	761.266	1.875.188	1.993.160
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>925.954</b>	<b>947.929</b>	<b>2.547.890</b>	<b>2.455.535</b>

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012
							<b>161.791.715</b>	<b>178.152.455</b>
	14.822.785	15.778.123	4.924.845	4.939.891	-	-	161.791.715	178.152.455
							<b>4.181.025</b>	<b>5.073.134</b>
	-	-	-	-	-	-	105.000	-
	228.018	359.324	152.702	157.750	-	-	2.734.948	3.500.765
	-	-	-	-	-	540.289	787	541.075
	-	-	-	-	756.385	419.223	756.385	419.223
	197.458	108.731	11.564	13.621	-	-	583.906	612.071
	<b>15.248.261</b>	<b>16.246.177</b>	<b>5.089.111</b>	<b>5.111.262</b>	<b>756.385</b>	<b>959.512</b>	<b>165.972.740</b>	<b>183.225.589</b>

	Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012
							123.877.296	127.006.619
	-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
	-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
	-	-	-	-	77.711.468	79.018.574	77.711.468	79.018.574
	-	-	-	-	10.837.780	12.659.997	10.837.780	12.659.997
							<b>1.639.523</b>	<b>1.571.267</b>
	-	-	-	-	-	16.000	-	16.000
	-	-	-	-	1.639.523	1.555.267	1.639.523	1.555.267
							<b>40.455.921</b>	<b>54.647.703</b>
	-	-	-	-	31.999.555	45.333.786	31.999.555	45.333.786
	-	-	-	-	2.130.731	2.638.911	2.130.731	2.638.911
	260.981	130.943	9.089	9.705	1.780.829	2.405.352	2.929.014	3.195.038
	-	-	-	-	265.193	242.958	265.193	242.958
	387.486	328.954	148.213	153.177	-	454	3.131.428	3.237.011
	<b>648.467</b>	<b>459.897</b>	<b>157.302</b>	<b>162.882</b>	<b>161.693.127</b>	<b>179.199.346</b>	<b>165.972.740</b>	<b>183.225.589</b>

	Halls Industriels		Commerces	
	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>3.810.363</b>	<b>4.043.754</b>	<b>7.439.438</b>	<b>8.711.159</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3.785.366</b>	<b>4.018.141</b>	<b>7.383.601</b>	<b>8.597.199</b>
IX. Frais techniques	-349.695	-401.058	-638.097	-749.732
X. Frais commerciaux	-21.611	-10.284	-49.061	-22.500
XII. Frais de gestion immobilière	-184.841	-186.829	-368.453	-412.248
XIV. Frais généraux de la société	-190.708	-199.738	-387.927	-462.198
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	2.030	13.951	27.972	91.254
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	102.778	-	-	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	664.438	1.208.005	557.728	1.511.146
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3.807.756</b>	<b>4.442.187</b>	<b>6.525.761</b>	<b>8.552.921</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-	-	-	-
<b>IMPÔT</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3.807.756</b>	<b>4.442.187</b>	<b>6.525.761</b>	<b>8.552.921</b>

#### NOTE 4 Immeubles de placement consolidés (en €)

	2011	2012
<b>SOLDE AU 01/10/N-1</b>	<b>134.858.558</b>	<b>161.896.715</b>
Acquisitions	21.164.357	10.232.659
Projets de développement	3.056.522	1.824.192
Dépenses capitalisées	1.558.686	1.292.312
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Cessions	-422.222	-105.000
Augmentation/(diminution) de juste valeur	1.680.813	3.011.577
<b>SOLDE À LA CLÔTURE N</b>	<b>161.896.715</b>	<b>178.152.455</b>

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur, hors droits de mutation, la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées. Cette valeur ne reflète ni

les dépenses d'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'État 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.

Bureaux		Autres		Non Alloués		Total	Total
30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012
<b>1.077.197</b>	<b>1.143.932</b>	<b>577.407</b>	<b>614.125</b>	-	-	<b>12.904.405</b>	<b>14.512.970</b>
<b>1.013.432</b>	<b>1.132.833</b>	<b>575.866</b>	<b>618.772</b>	-	-	<b>12.758.264</b>	<b>14.366.945</b>
-165.977	-108.480	-18.130	-20.845	-19.223	-8.500	-1.191.122	-1.288.615
-9.763	-2.950	-3.300	-1.577	-	-	-83.735	-37.311
-63.262	-54.768	-27.416	-27.853	-	-	-643.972	-681.698
-64.484	-57.289	-29.123	-30.625	-	-	-672.242	-749.850
12.940	7.461	3	8.500	-	5.778	42.944	126.944
-	-	-	-30.000	-	-	102.778	-30.000
446.246	277.381	12.401	15.046	-	-	1.680.813	3.011.577
<b>1.169.132</b>	<b>1.914.188</b>	<b>510.301</b>	<b>531.418</b>	<b>-19.223</b>	<b>-2.722</b>	<b>11.993.728</b>	<b>14.717.992</b>
-	-	-	-	<b>-1.117.142</b>	<b>-2.022.790</b>	<b>-1.117.142</b>	<b>-2.022.790</b>
-	-	-	-	<b>-38.806</b>	<b>-35.205</b>	<b>-38.806</b>	<b>-35.205</b>
<b>1.169.132</b>	<b>1.194.188</b>	<b>510.301</b>	<b>531.418</b>	<b>-1.175.171</b>	<b>-2.060.717</b>	<b>10.837.780</b>	<b>12.659.997</b>

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'investisse-

ment 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 » (càd 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 €)

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.

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

	2011	2012
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>2.734.948</b>	<b>3.500.765</b>
- Clients	2.762.701	3.511.991
- Clients créditeurs	-27.753	-11.540
- Factures à établir	-	-
- Note de crédit à recevoir	-	314
- Créances douteuses	438.796	371.964
- Réductions de valeur actée sur créances douteuses	-438.796	-371.964

SEGMENTATION PAR STRUCTURE D'ÂGE (EN €)	2011	2012
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>2.762.701</b>	<b>3.511.991</b>
- Echu < 30 jours	2.474.620	3.031.608
- Echu 30 - 59 jours	81.297	102.615
- Echu 60 - 89 jours	11.825	44.873
- Echu > 90 jours	194.959	332.895

SEGMENTATION PAR TYPE DE LOCATAIRES (EN €)	2011	2012
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>2.734.948</b>	<b>3.511.991</b>
- Institutions publiques	44.477	68.652
- Sociétés	2.644.871	3.393.608
- Personnes Physiques	45.600	49.731

CRÉANCES DOUTEUSES – TABLEAU DES MOUVEMENTS (EN €)	2011	2012
<b>À la fin de l'exercice précédent</b>	<b>485.194</b>	<b>438.796</b>
- Dotations	7.630	127.398
- Utilisations	-25.773	-184.230
- Reprises	-28.255	-10.000
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>438.796</b>	<b>371.964</b>

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, le poste «créances douteuses», a enregistré des réductions de valeur pour un montant de 127.398 € contre 7.630 € l'année précédente.

En date du 13 février 2012, la «SA Walcast» a fait aveu de faillite, une somme de 14.300,13 €, représentant 50% des sommes dues par cette dernière, ont été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exercice alors que la déclaration de créance déposée réclame 96.800,88 €. Le dossier n'est toujours pas clôturé.

En date du 19 mars 2012, la «SPRL Sofa Center» a été déclarée en faillite, alors

qu'elle nous était redevable de la somme de 47.316 €. Un montant de 8.316 € a été affecté aux «créances douteuses» à la clôture de l'exercice puisqu'une garantie locative de 39.000 € avait été constituée. Une déclaration de créance réclamant un montant de 70.847,42 € a été déposée. Le dossier n'est toujours pas clôturé.

En date du 7 mai 2012, la «SPRL Bingo Meubles» a été déclarée en faillite, les sommes dues par cette dernière, soit 44.452,63 €, ont été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exercice alors que la déclaration de créance déposée réclame 55.048,98 €. Le dossier n'est toujours pas clôturé.



En date du 26 juillet 2012, la «SA Lasko Displays International» a fait aveu de faillite. Un montant de 17.133,56 €, représentant les sommes dues par cette dernière, ont été affectés aux «créances douteuses» à la clôture de l'exercice alors que la déclaration de créance déposée réclame 96.800,88 €. Le dossier n'est toujours pas clôturé.

## Concernant l'état d'avancement des faillites déclarées au cours des exercices antérieurs, détaillées dans la Note 5 du Rapport Financier Annuel 2011 :

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. Le débiteur étant insolvable, le dossier a été clôturé.

Aucune somme n'a encore été perçue concernant la faillite de la société «SA Autobinche» déclarée le 14 septembre 2009, pour laquelle 71.797,30 € sont affectés aux «créances douteuses». Suite à l'audience du 10 novembre 2011, WEB SCA a été crédité de 43.066,67 € représentant l'indemnité d'occupation du curateur. Par ailleurs, le montant de la garantie locative soit 15.617,29 € a également été versé en date du 24 novembre 2011. La créance

privilegiée pourrait être récupérée au cours de l'exercice 2013 avec un minimum de 50% calculée sur base de la déclaration de créance.

Pour la faillite de la société «SA Isola Confort» déclarée le 5 octobre 2009, sur le solde de 12.744,88 € passé en «créances douteuses» lors de la clôture semestrielle de l'exercice 2011, 10.000,00 € ont été récupérés et affectés au poste «reprises de réductions de valeur» en date du 12 décembre 2011. Au 30 septembre 2012, il reste donc un solde de 2.744,88 € en «créances douteuses» mais la faillite n'est toujours pas clôturée.

Aucune somme n'a été perçue concernant la faillite «Immo Goben SA» déclarée mi-2009 pour laquelle 35.482,75 € avaient été transférés en «créances douteuses» à la clôture de l'exercice 2010. L'audience de plaidoiries est fixée le 19 février 2014.

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, le débiteur étant insolvable, le dossier a été clôturé.

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», il restait donc un solde de 108.617,29 € en «créances douteuses». Nous avons assigné en faillite mais la société ne disposant d'aucun actif, la créance est irrécouvrable.

Concernant la «SPRL Monnoyer» déclarée en faillite le 31 janvier 2011 alors que les arriérés de loyer s'élevaient à 10.318 €, seuls 5.400 € avaient été transférés en «créances douteuses» alors que la déclaration de créance déposée réclame 15.718 €. Le dossier n'est toujours pas clôturé et il y a espoir de récupération via le privilège du bailleur.

Concernant la société «SPRL Bosquée», déclarée en faillite le 14 avril 2011, les arriérés de loyer dus à la date de la faillite, soit 11.563,82 €, ont été payés par le débiteur ainsi qu'une indemnité d'occupation de 4.705,34 €.

Dans le cas où une partie de ces créances devait être récupérée au cours de l'exercice 2013, celle-ci sera affectée au poste «reprises de réductions de valeur».

## NOTE 6

### Créances fiscales et autres actifs courants (en €)

	2011	2012
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>787</b>	<b>541.075</b>
- Autres	787	541.075

Lors de l'absorption des filiales en date du 30 mars 2012, la Sicafi s'est acquittée du Boni de liquidation pour un montant global de 533.509 € réparti comme suit :

- 148.997 € pour la société «C.B. International SA»
- 384.512 € pour la société «G.A.P. Loisirs SA»

Ces montants feront l'objet d'une demande de restitution lors du dépôt de la déclaration fiscale de la Sicafi courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013. Le solde correspond principalement à de la TVA récupérable.

## NOTE 7

### Trésorerie et équivalents de trésorerie (en €)

	2011	2012
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>756.385</b>	<b>419.223</b>

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 8

### Comptes de régularisation de l'actif (en €)

	2011	2012
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>583.906</b>	<b>612.071</b>
- Charges immobilières payées d'avance	320.327	437.208
- Autres	263.579	174.863

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 significative des « charges immobilières payées d'avance » découle :

- du report du 4<sup>ème</sup> trimestre de précompte immobilier et de primes d'assurance, en augmentation de ± 94.000 €, lié à l'augmentation du patrimoine immobilier découlant des acquisitions et des investis-

sements réalisés au cours de ces deux dernières années ;

- d'un étalement d'une commission de courtage sur le 1<sup>er</sup> triennat de location du bâtiment « Luxus », situé sur le site de « City-Nord ».

Dans le courant de cet exercice, la Sicafi a récupéré pour 56.000 € de précompte immobilier, a essuyé un refus, pour divers motifs, pour la somme de 67.000 € et a introduit de nouvelles demandes de récupération de précompte pour 19.000 €.

Un sinistre est survenu dans un des bâtiments situé sur le site de « City-Nord ». L'expert désigné par la compagnie d'assurance a évalué l'ensemble du dommage, chômage locatif inclus, à 206.000 €.

Le 4 octobre 2012, après clôture des comptes, la Sicafi a obtenu une première tranche de 160.000 € couvrant le vide locatif pour 52.000 €, la remise en état pour 20.000 € et le solde correspondant aux travaux qui seront réalisés au cours de l'exercice 2013.

## NOTE 9 Capitaux Propres

### Structure de l'actionariat et déclarations de participations importantes au cours de l'exercice 2012

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 notifiée 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 WEB 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 2012, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

<b>NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SCA AU 30 SEPTEMBRE 2012</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100 %</b>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert<sup>(1)</sup></b>	<b>1.651.823</b>	<b>52,17 %</b>
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>(2)</sup>	1.516.361	47,89 %
2. Warehouses Estates Belgium SA	838	0,03 %
3. Robert Jean WAGNER	2.250	0,07 %
4. Robert Laurent WAGNER	28.999	0,92 %
5. Valérie WAGNER	34.528	1,09 %
6. VLIM SA	68.847	2,17 %
Free float	1.514.514	47,83 %

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

<sup>(2)</sup> 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).

## Évolution 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<sup>er</sup> 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 2012, 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<sup>e</sup>) 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'actions	Commentaires
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Offre publique initiale
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Émission de 136 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Émission de 986 actions suite à la fusion par absorption de la SA CEMS et la SA 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	Émission de 272.809 actions suite à la fusion par absorption de la SA IMOBEC
08/12/2010	9.212.498 €	3.166.337	Émission 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 10 Réserves (en €)

	2011	2012
<b>C. Réserves</b>	<b>77.711.468</b>	<b>79.018.574</b>
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	65.329.530	67.405.641
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	-2.402.534	-2.130.731
m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	12.288.736	11.247.927

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

## NOTE 11 Passifs non courants (en €)

	2011	2012
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.639.523</b>	<b>1.571.267</b>
<b>A. Provisions</b>	-	<b>16.000</b>
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>1.639.523</b>	<b>1.555.267</b>
- Etablissements de crédit	1.579.413	1.475.627
- Garanties locatives reçues	60.110	79.640

Ce poste reprend :

- ▶ Lors de l'acquisition de la société «C.B. International SA», en date du 10 novembre 2011, une provision de 12.000 € a été actée en vue d'effectuer des travaux de remise en conformité incendie du bâtiment situé à Wierde. Une provision de 4.000 € a également été actée afin de se prémunir d'un litige contracté par les anciens actionnaires.
- ▶ Les emprunts long terme souscrits par la filiale «Bromley SA» absorbée le 30 juin 2011. Ceux-ci sont détaillés ci-après.
- ▶ 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 a été conclu pour une durée de 15 ans et son échéance est donc prévue pour le 1er décembre 2020.

- ▶ 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 1er décembre 2020.
- ▶ 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 12

### 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 :

	2011	2012
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>31.999.555</b>	<b>45.333.786</b>
1. Straight Loan Banque Belfius SA	18.300.000	28.800.000
2. Straight Loan Banque BNP Paribas Fortis SA	8.600.000	11.430.000
3. Straight Loan Banque ING SA	5.000.000	5.000.000
4. Emprunts court terme Bromley SA <sup>(1)</sup>	99.555	103.786
<b>C. Autres passifs financiers courants</b>	<b>2.130.731</b>	<b>2.638.911</b>
5. Juste valeur des instruments dérivés	2.130.731	2.638.911

1. Le 5 octobre 2009, le montant de l'ouverture de crédit, de type «Straight Loan» à taux variable, octroyé par la banque Belfius 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 Belfius 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 Belfius Banque SA d'y mettre un terme tous les 3 mois, à partir du 12 novembre 2008.

La charge des différentes couvertures de taux réalisée au cours de l'exercice a été reprise en «Charges d'intérêts» pour une valeur de -600.164 € alors qu'à la clôture précédente, la charge

<sup>(1)</sup> voir la Note 11 Passifs non courants pour plus d'informations

reprise était de -616.458 €. Au 30 septembre 2012, les instruments de couverture de taux ont été valorisés, en tant que dettes, à 2.638.911 € contre 2.130.731 € au 30 septembre 2011. 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 -508.180 € contre 271.803 € à la clôture 2011, 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 :

- les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1);
- 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);
- 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 13

### Dettes commerciales et autres dettes courantes (en €)

	2011	2012
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>2.929.014</b>	<b>3.195.038</b>
a) Exit Tax	1.252.940	1.777.765
b) Autres		
- Fournisseurs	1.148.185	789.850
- Impôts, rémunérations et charges sociales	527.889	627.423

L'absorption des sociétés «G.A.P. Loisirs SA» et «C.B. International SA» a dégagé une Exit Tax de respectivement 669.976 € et 293.337 €. L'Exit Tax pour les entités absorbées au cours de l'exercice précédent et non acquittée au 30 septembre 2012 s'élève à 814.452 €

Le poste «Autres» 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».

## NOTE 14

### Autres passifs courants (en €)

	2011	2012
<b>E. Autres Passifs courants</b>	<b>265.193</b>	<b>242.958</b>
- Dividendes sur coupons échus	110.023	87.787
- Passifs divers	155.171	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 15

### Comptes de régularisation du passif (en €)

	2011	2012
<b>F. Comptes de régularisation</b>	<b>3.131.428</b>	<b>3.237.011</b>
- Revenus immobiliers perçus d'avance	2.948.879	3.200.438
- Intérêts et autres charges courus non échus	182.549	36.573

Le poste « Revenus immobiliers perçus d'avance » reflète essentiellement la facturation anticipative des loyers à l'ensemble des locataires de la Sicafi.

L'ensemble du précompte immobilier ayant été enrôlé et les frais de secrétariat étant facturé à la Sicafi trimestriellement et non plus annuellement explique la diminution du poste « Intérêts et autres charges courus non échus ».

## NOTE 16

### 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 limi-

ter 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.

	2011	2012
À moins d'un an	13.331.945 €	14.443.043
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	15.791.701 €	20.645.215
À plus de cinq ans	1.019.255 €	865.175
<b>TOTAL</b>	<b>30.142.901 €</b>	<b>35.953.433</b>

## NOTE 17

### Charges relatives à la location (en €)

	2011	2012
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>20.625</b>	<b>- 117.398</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-7.630	-127.398
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	28.255	10.000

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 5 «Créances commerciales et créances douteuses».

## NOTE 18

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

	2011	2012
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes</b>	<b>2.038.011</b>	<b>2.159.387</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	966.309	805.051
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.071.702	1.354.336

## NOTE 19

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

	2011	2012
<b>VII. Charges locatives et taxes</b>	<b>-2.204.268</b>	<b>-2.325.595</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.065.484	-866.032
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.138.784	-1.459.564

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 for-

faitaire, 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 20

### Autres recettes et dépenses relatives à la location (en €)

	2011	2012
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>11.037</b>	<b>20.183</b>
- Autres recettes et dépenses relatives à la location	11.037	20.183

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

## NOTE 21

### Frais techniques (en €)

	2011	2012
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-1.191.122</b>	<b>-1.288.615</b>
A. Récurrents	-176.579	-156.984
- Primes d'assurance	-176.579	-156.984
B. Non récurrents	-1.014.543	-1.131.630
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	-479.891	-536.510
- Honoraires	-534.652	-544.554
- Sinistres	-	-50.567

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

Malgré une augmentation importante du patrimoine immobilier de la Sicafi, l'équipe de gestion a pu obtenir, de la

société d'assurance, une diminution de la prime annuelle.

L'augmentation du patrimoine explique, à elle seule, l'augmentation des frais engagés par WEB SCA au cours de l'exercice.

Un sinistre est survenu dans un des bâtiments situé sur le site de «City-Nord». L'expert désigné par la compagnie d'assu-

rance a évalué l'ensemble du dommage, chômage locatif inclus, à 206.000 €.

Le 4 octobre 2012, après clôture des comptes, la Sicafi a obtenu une première tranche de 160.000 € couvrant le vide locatif pour 52.000 €, la remise en état pour 50.000 € et le solde correspondant aux travaux qui seront réalisés au cours de l'exercice 2013.

## NOTE 22

### Frais commerciaux (en €)

	2011	2012
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-83.735</b>	<b>-37.311</b>
A. Commissions d'agence	-10.382	-11.509
B. Publicité	-73.353	-25.802

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

L'augmentation de capital ainsi que les fusions réalisées au cours de l'exercice

précédent avaient générés une augmentation importante des frais de publicité.

La diminution importante des frais de publicité s'explique par le reclassement des publications des résultats et des différentes convocations aux assemblées de

la Sicafi dans le poste XIV «Frais généraux de la société».

## NOTE 23

### Frais de gestion immobilière liés aux obligations légales en la matière (en €)

	2011	2012
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-643.972</b>	<b>-681.698</b>
<b>A. Honoraires versés aux gérants</b>	<b>-506.607</b>	<b>-556.850</b>
- Honoraires de la gérance	-334.859	-395.000
- Rémunérations Conseil d'Administration et Comité d'Audit	-85.000	-89.250
- Honoraires de l'expert immobilier	-86.748	-72.600
<b>B. Charges de gestion d'immeubles</b>	<b>-137.365</b>	<b>-124.848</b>
- Avocats	-16.448	-23.460
- Taxes et redevances	-120.917	-101.388

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 m<sup>2</sup> 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 sont détaillées dans le rapport de gestion, Chapitre E «Rémunération».

Sur base de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la Sicafi n'a plus

l'obligation de faire appel à une banque dépositaire. WEB SCA a, de ce fait, rompu le contrat qui l'unissait à Belfius Banque ce qui a généré une diminution de redevance de l'ordre de 20.000€.

**NOTE 24****Frais généraux de la société (en €)**

	2011	2012
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-672.243</b>	<b>-749.850</b>
- Honoraires financiers et comptables	-224.634	-282.255
- Honoraires commissaires réviseurs	-36.754	-37.464
- Honoraires divers	-106.601	-141.597
- Honoraires juridiques	-3.750	-
- Frais de secrétariat	-73.171	-72.782
- Frais de contentieux	-4.870	-2.955
- Prestations informatiques	-8.531	-290
- Participations séminaires et foires	-8.943	-3.677
- Service financier Belfius	-32.094	-8.957
- Autres frais généraux	-172.895	-199.873

L'acquisition des 2 filiales, «G.A.P. Loisirs SA» et «C.B. International SA», ainsi que les projets de développement et dépenses capitalisées ont impliqué une augmentation des prestations comptables et financières effectuées par le personnel mis à la disposition de la Sicafi.

Courant de cet exercice, la Sicafi a obtenu, de Belfius banque une réduction des frais

lié au service financier rendu par cette dernière. Il s'agit entre autre des frais prélevé lors du paiement des dividendes.

En amont de l'acquisition des différentes filiales absorbées par la Sicafi, des due-diligence approfondies ont été réalisées par des sociétés agréées, ce qui explique l'augmentation du poste «honoraires divers».

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

**NOTE 25****Autres revenus et charges d'exploitation (en €)**

	2011	2012
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>42.944</b>	<b>126.944</b>
- Indemnités d'assurances	17.488	60.885
- Autres produits divers	25.456	66.059

La majorité de l'augmentation constatée dans ces postes provient de l'indemnité d'assurance obtenue sur le sinistre évoqué dans la Note 8 «Comptes de

régularisation de l'actif» ainsi que des intérêts moratoires sur récupération de précompte immobilier et taxes.

## NOTE 26

### Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

	2011	2012
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>102.778</b>	<b>-30.000</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	525.000	75.000
B. Valeur comptable des immeubles vendus	422.222	105.000

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

## NOTE 27

### Revenus financiers (en €)

	2011	2012
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>82.538</b>	<b>10.733</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	56.893	1.650
C. Autres	25.645	9.083

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».

Lors de l'exercice précédent, Belfius Banque a opéré une régularisation d'intérêts en faveur de la Sicafi pour un montant

de 45.817 €. Ce remboursement aurait dû être déduit du poste XXI A. «Intérêts nominaux sur emprunt».

## NOTE 28

### Charges financières (en €)

	2011	2012
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-1.465.234</b>	<b>-1.515.491</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-848.775	-915.327
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-616.458	-600.164

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par la Sicafi résultant des dérivés détaillés dans la Note 12.

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****Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (en €)**

	2011	2012
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>271.803</b>	<b>-508.180</b>
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	271.803	-508.180

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».

ci est repris en début de rapport dans la section «Facteurs de risques: risques financiers».

**NOTE 30****Impôt sur le résultat**

	2011	2012
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>-38.806</b>	<b>-35.205</b>
<b>Impôts courants</b>		
Impôts belges	-38.806	-35.205
Impôts étrangers	-	-
<b>Impôts différés</b>		
Variation d'impôts différés	-	-

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.

## NOTE 31

### 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.

	30/09/2011	30/09/2012
Résultat de l'exercice (numérateur)	10.837.780 €	12.659.997 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.166.337	3.166.337
<b>Résultat par action (de base et dilué)</b>	<b>3,42 €</b>	<b>4,00 €</b>

#### Autres informations par action

	30/09/2011	30/09/2012
<b>Actif Net</b>	<b>123.877.296 €</b>	<b>127.006.619 €</b>
Cours de bourse à la date de clôture	43,95 €	49,50 €
<b>Nombre d'actions</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	39,12 €	40,11 €
Résultat distribuable <sup>(1)</sup>	8.366.463 €	10.183.848 €
<b>Résultat distribuable par action</b>	<b>2,64 €</b>	<b>3,22 €</b>
<b>Ratio d'endettement (IFRS)<sup>(2)</sup></b>	<b>22,19 %</b>	<b>27,48 %</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.210.137 €	11.736.415 €
Résultat sur portefeuille	1.783.591 €	2.981.577 €
Résultat d'exploitation	11.993.728 €	14.717.992 €
Résultat financier	-1.117.142 €	-2.022.790 €
Résultat avant impôts	10.876.586 €	12.695.202 €
Impôts	-38.806 €	-35.205 €
Résultat net de l'exercice <sup>(3)</sup>	10.837.780 €	12.659.997 €

Au vu des résultats de l'exercice, le Gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 janvier 2013 la distribution d'un dividende brut de 3,10 €. Ce dividende proposé représentera un rendement brut de 6,92 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 44,83 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n° 15.

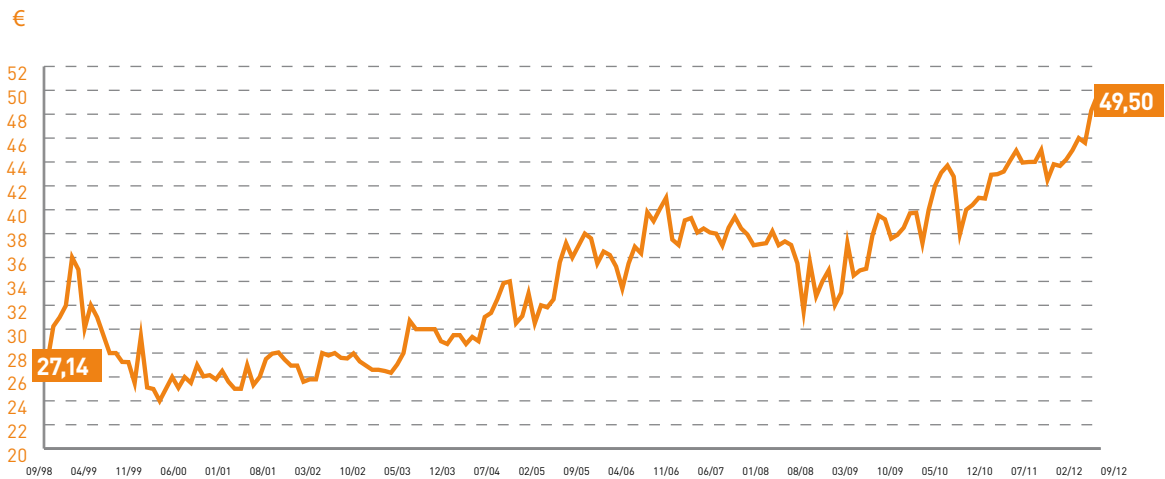
<sup>(1)</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 modifiant les AR des 10 avril 1995 et 21 juin 2006 relatifs aux sicaf immobilières.

<sup>(2)</sup> 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.

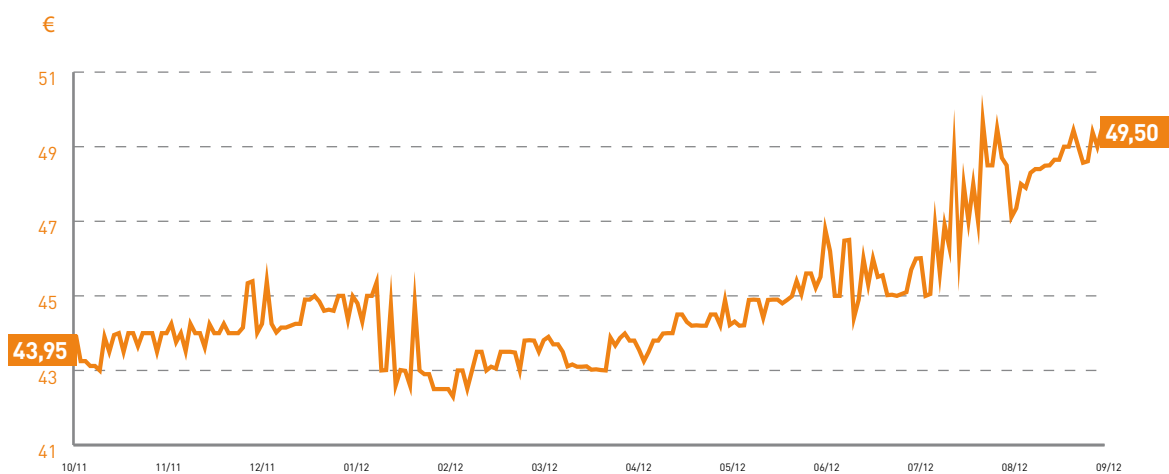
<sup>(3)</sup> L'obligation de distribution prévue par l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 précité ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.



### Évolution du cours depuis l'introduction en bourse en 1998



### Évolution du cours de bourse du 01/10/2011 au 30/09/2012



## NOTE 32

### Information relative aux parties liées <sup>(1 & 2)</sup>

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	2011	2012
<b>WEB SA</b>	BE0463.639.412	Gérant statutaire : - Honoraires de la gérante - Frais financiers et administratifs - Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais - Frais divers - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	334.859 € 247.004 € 90.512 € 14.752 € 161.535 €	395.000 € 292.015 € 97.512 € - 57.917 €
<b>W.TEAM SA</b>	BE0478.981.050	Société de service, entretien et petites réparations sur les immeubles de placements : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Mise à disposition de personnel financier et technique : - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Prise en location d'un hall industriel - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	409.464 € 20.029 €  379.196 € 58.588 €  -35.723 € 727 €	487.230 € 10.115 €  351.375 € 35.713 €  -36.076 € 393 €
<b>Devilca Belgium SA</b>	BE0450.576.579	Locataire de bureau - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice  Fournitures Diverses - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-12.647 € - -  - 2.482 €	-13.125 € - -  2.482 € -
<b>Bel Is Immo SA</b>	BE0475.873.882	Locataire de bureau - Montant des transactions de l'exercice - Solde ouvert à la clôture de l'exercice	-12.699 € -	-13.154 € -

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 mar-

ché, aucune information à ce sujet n'est reprise dans le présent document.

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.

	2011	2012
Rémunération du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit (jetons de présence)	85.000	89.250

La rémunération prise en compte débute le 1<sup>er</sup> 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 €.

<sup>(1)</sup> Les transactions visées par la Note 32 sont également visées par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Au cours de l'année comptable 2012, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la Sicafi.

<sup>(2)</sup> 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.

**NOTE 33****Évènements post clôture**

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2012 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

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

	C.B. International SA	G.A.P. Loisirs SA
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>1.871.111</b>	<b>5.311.935</b>
C. Immeubles de placement	1.871.111	5.311.935
<b>II. Actifs courants</b>	<b>164.801</b>	<b>29.797</b>
D. Créances commerciales	2.976	880
E. Créances fiscales et autres actifs courants	10.056	80
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	151.769	24.898
G. Comptes de régularisation	-	3.939
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.035.912</b>	<b>5.341.732</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		
A. Capital	61.500	645.000
C. Réserves	1.387.361	3.609.572
D. Résultats net de l'exercice	93.041	148.593
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>207.273</b>	<b>3.000</b>
A. Provisions	54.796	-
B. Dettes financières non courantes	152.477	3.000
<b>II. Actifs courants</b>	<b>286.736</b>	<b>935.567</b>
D. Créances commerciales	4.927	254.299
E. Créances fiscales et autres actifs courants	281.809	665.769
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	13.758
G. Comptes de régularisation	-	1.741
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2.035.912</b>	<b>5.341.732</b>

Les revenus locatifs à la date de fusion des filiales, soit au 30 mars 2012, s'élèvent à 175.484 €.

Sur base annuelle (12 mois), les revenus locatifs globalisés des filiales s'élèveraient à 440.000 €.

Leur résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, s'élève, à cette même date, à 129.595 €.

## C. INFORMATIONS FINANCIÈRES STATUTAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2012

### 1. État statuaire de la situation financière (en €)

	Statuaire IFRS 30/09/2011	Statuaire IFRS 30/09/2012
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>161.791.715</b>	<b>178.152.455</b>
C. Immeubles de placement	161.791.715	178.152.455
<b>II. Actifs courants</b>	<b>4.181.025</b>	<b>5.073.134</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	105.000	-
D. Créances commerciales	2.734.948	3.500.765
E. Créances fiscales et autres actifs courants	787	541.075
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	756.385	419.223
G. Comptes de régularisation	583.906	612.071
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>165.972.740</b>	<b>183.225.589</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		
A. Capital	8.403.938	8.403.938
B. Primes d'émission	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	77.711.468	79.018.574
D. Résultats net de l'exercice	10.837.780	12.659.997
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.639.523</b>	<b>1.571.267</b>
A. Provisions	-	16.000
B. Dettes financières non courantes	1.639.523	1.555.267
F. Passifs d'impôts différés	-	-
<b>II. Passifs courants</b>	<b>40.455.921</b>	<b>54.647.703</b>
B. Dettes financières courantes	31.999.555	45.333.786
C. Autres passifs financiers courants	2.130.731	2.638.911
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.929.014	3.195.038
E. Autres passifs courants	265.193	242.958
F. Comptes de régularisation	3.131.428	3.237.011
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>165.972.740</b>	<b>183.225.589</b>

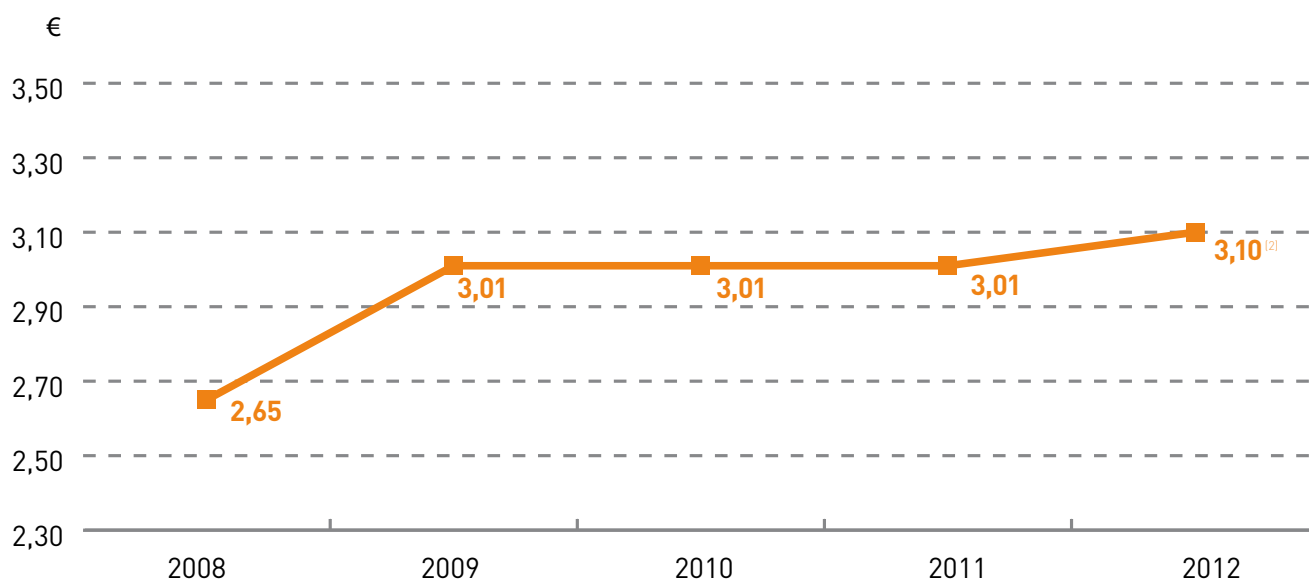
## 2. Compte de résultats statutaire (en €)

	Statutaire IFRS 30/09/2011	Statutaire IFRS 30/09/2012
I. Revenus locatifs	12.096.328	14.454.884
III. Charges relatives à la location	20.625	-117.398
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>12.116.953</b>	<b>14.337.486</b>
IV. Récupération de charges immobilières	9.080	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.029.311	2.157.440
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.125.006	-2.311.378
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	8.733	21.973
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12.039.071</b>	<b>14.205.521</b>
IX. Frais techniques	-1.140.389	-1.284.009
X. Frais commerciaux	-80.105	-37.167
XII. Frais de gestion immobilière	-634.362	-681.698
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1.854.856</b>	<b>-2.002.875</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>10.184.215</b>	<b>12.202.646</b>
XIV. Frais généraux de la société	-647.321	-721.889
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	46.991	126.063
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.583.886</b>	<b>11.606.820</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	102.778	-30.000
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.076.111	3.110.707
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11.762.775</b>	<b>14.687.527</b>
XX. Revenus financiers	79.212	10.358
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.358.600	-1.511.061
XXII. Autres charges financières	-4.149	-9.667
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	271.803	-508.180
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.011.734</b>	<b>-2.018.549</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>10.751.041</b>	<b>12.668.978</b>
XXV. Impôts des sociétés	86.739	-8.981
<b>IMPÔT</b>	<b>86.739</b>	<b>-8.981</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>10.837.780</b>	<b>12.659.997</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>10.837.780</b>	<b>12.659.997</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>3,42</b>	<b>4,00</b>

## D. DIVIDENDES

### 1. Évolution du dividende distribué<sup>(1)</sup> (en €)

	2008	2009	2010	2011	2012
Montant brut par action	2,65 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,10 € <sup>(2)</sup>
Cours de bourse à la date de clôture	35,51 €	37,84 €	41,65 €	43,95 €	49,50 €
Cours de bourse annuel moyen <sup>(3)</sup>	37,63 €	34,64 €	39,94 €	41,99 €	44,83 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>(4)</sup>	7,04 %	8,69 %	7,54 %	7,17 %	6,92 %
Return brut non actualisé <sup>(5)</sup>	3,01 %	15,26 %	17,61 %	12,69 %	19,54 %



### 2. Politique future de distribution de dividendes

Cotée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA a clôturé le 30 septembre 2011 son quatorzième 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.

<sup>(1)</sup> Suite à l'augmentation de capital au cours de l'exercice 2011, les taux du cours de bourse ont été révisés par Euronext Brussels. Afin de maintenir une certaine cohérence par rapport aux chiffres publiés antérieurement, les taux indiqués dans ce Rapport Financier ne tiennent pas compte de cette modification.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation de l'AGO du 08 janvier 2013

<sup>(3)</sup> Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 septembre 2012 pour l'exercice 2012.

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

<sup>(5)</sup> Variation du cours de bourse de l'exercice + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

## ERRATUM

### E. CALENDRIER FINANCIER 2013

Publication Déclaration intermédiaire 1 <sup>er</sup> trimestre	15/02/2013
Clôture des résultats semestriels	31/03/2013
Publication des résultats semestriels	24/05/2013
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2013
Publication Déclaration intermédiaire 3 <sup>ème</sup> trimestre	09/08/2013
Clôture des résultats annuels	30/09/2013
Publication des résultats annuels	12/12/2013
Publication du rapport financier annuel	12/12/2013
Assemblée Générale Ordinaire	14/01/2014
Publication des dividendes	15/01/2014
Publication information annuelle	20/01/2014
Paiement des dividendes	21/01/2014



# STATUTS COORDONNÉS





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 Hubert Michel, le 30 juin 2011, publié auxdites annexes du 20 juillet suivant sous le numéro 11111380 ;
- › suivant procès-verbal dressé par Hubert Michel, notaire associé à Charleroi, le 30 mars 2012, en cours de publication auxdites annexes.

## **TITRE PREMIER DENOMINATION SOCIALE – CARACTÈRE – SIÈGE SOCIAL – OBJET - POLITIQUE DE PLACEMENT – DURÉE – INTERDICTIONS**

### **ARTICLE 1 - DÉNOMINATION SOCIALE – CARACTÈRE**

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»).

La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes de l'article 7, alinéa 1, 5° (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.

1.3. La société est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

1.4. 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 - SIÈGE 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<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, 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 État 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<sup>o</sup>, 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 - DURÉE

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 - ASSOCIÉE COMMANDITÉE 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 statuaire 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<sup>er</sup> 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 2512498,18€ 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<sup>er</sup> 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 NUMÉRAIRE

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 :

- il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
- 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 :

- 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 ;
- 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 ;

➤ 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 ;

➤ le rapport visé au 1<sup>o</sup> 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 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<sup>er</sup> 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 ALIÉNATION PAR LA SOCIÉTÉ 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

après 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 - INDIVISIBILITÉ

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 - HÉRITIERS, 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 QUALITÉ

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 GÉRANT

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 - GÉRANT 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 - PROCÈS 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<sup>er</sup>, 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 - REPRÉSENTATION

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 de 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° 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 :

- > soit par deux gérants;
- > soit par le représentant permanent du gérant et par un de ses administrateurs au moins, agissant conjointement.
- > soit par un ou plusieurs mandataires spéciaux, pour autant que (i) le conseil d'administration du gérant ait établi des procédures de contrôle par lui des actes accomplis par le ou les mandataires spéciaux, en ce qui concerne notamment le contenu et la périodicité de contrôle: (ii) le ou les mandataires spéciaux agissent en vertu d'un mandat spécial portant sur une ou plusieurs opérations déterminées; (iii) le mandat spécial prévoit des limites en termes de montants notamment et soit limité

dans le temps au temps nécessaire pour finaliser l'opération.

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 €.

## ARTICLE 26 - RÉMUNÉRATION

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'INTÉRÊTS

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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 intervient comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° 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<sup>er</sup>, 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° 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 - CONTRÔLE

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<sup>o</sup> 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<sup>er</sup>, 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 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### 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 - RÉUNIONS

30.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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 À L'ASSEMBLÉE

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 desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

**À partir du 1<sup>er</sup> 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 - MODALITÉS DE PARTICIPATION ET DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

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 nuspropriétaires, 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 - RÉGISTRE ET LISTE DE PRÉSENCE

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 - DELIBÉRATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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<sup>er</sup> 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 - PROCÈS 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 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES ET PROCÈS 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 - REPRÉSENTATION**

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 ÉCRITURES SOCIALES – RÉPARTITION – DISSOLUTION**

#### **ARTICLE 44 - ÉCRITURES SOCIALES**

44.1. L'exercice social commence le premier (1<sup>er</sup>) 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 À 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 GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 49 - ÉLECTION 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 - COMPÉTENCE 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<sup>er</sup>, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004, que les articles 141,2<sup>o</sup>, 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 LÉGALES**

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.





